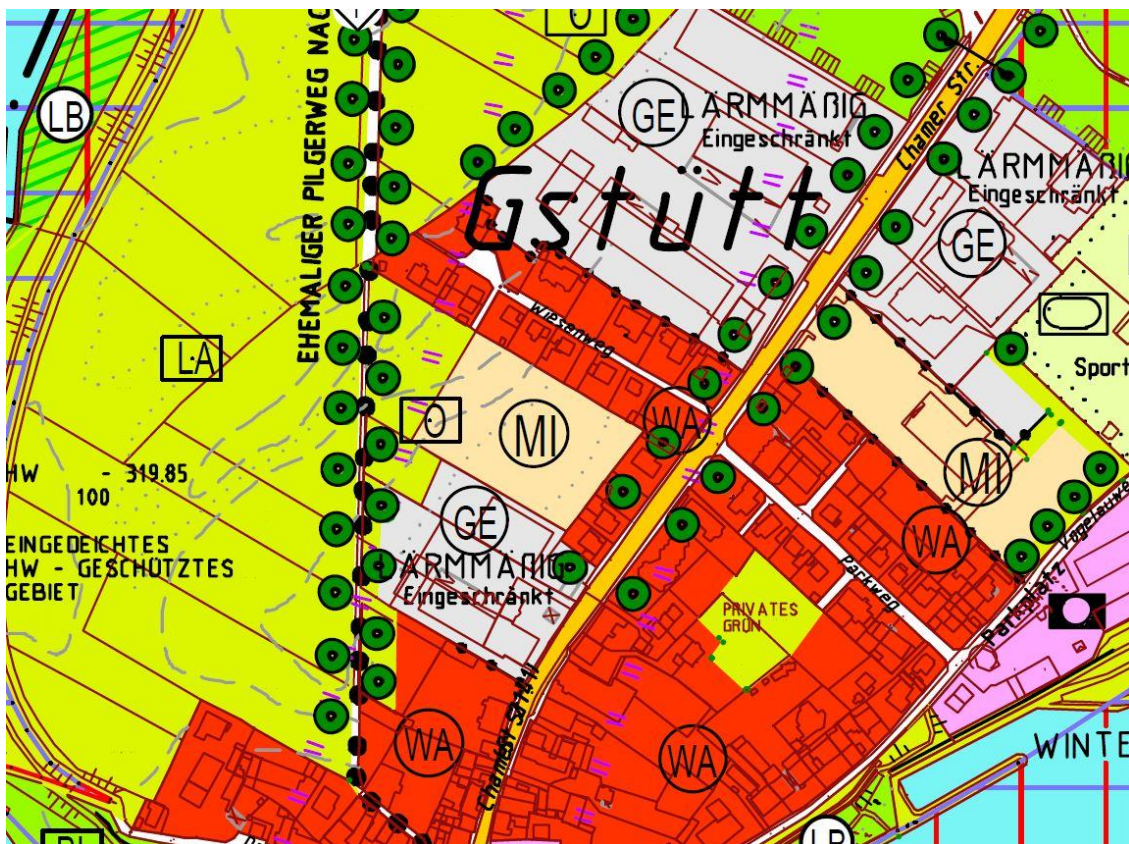




STADT STRAUBING

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Pilgerweg“ (Nr. 203) gemäß § 13 a BauGB

Begründung



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
(rechtswirksam seit 13.07.2006/ Stand 31.12.2014)

INHALTSÜBERSICHT

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung
- 1.2 Lage in der Stadtstruktur
- 1.3 Bebauungs- und Flächennutzungsplan

2. Abgrenzung, Beschaffenheit des Baugrundstückes

- 2.1 Geltungsbereich
- 2.2 Topographie
- 2.3 Grundwasser
- 2.4 Bisherige Nutzung/ baulicher Umgriff
- 2.5 Altlasten/ Kampfmittel

3. Bebauungs- und Erschließungskonzept

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise/ Baulinie/ Baugrenze
- 3.4 Gestaltungsvorschriften
- 3.5 Geländemodellierung
- 3.6 Erschließungskonzept

4. Grünordnung

5. Hochwasserschutz

6. Technischer Umweltschutz

- 6.1 Immissionsschutz
- 6.2 Feststofffeuerungsanlagen

7. Denkmalschutz

- 7.1 Bodendenkmäler
- 7.2 Baudenkmäler

8. Ver- und Entsorgung

- 8.1 Abwasserentsorgung
- 8.2 Strom, Gas, Wasser
- 8.3 Telekommunikation
- 8.4 Energieversorgung/ Klimaschutz
- 8.5 Abfallentsorgung
- 8.6 Löschwasserversorgung
- 8.7 ÖPNV

9. Anlagen:

- Ingenieurstechnische Stellungnahme, Ingenieurbüro Trummer Bauberatung GmbH, Straubing, vom 17.10.2016
- Schalltechnischer Bericht, WA Am Pilgerweg, Straubing, Fa. GeoPlan GmbH, Osterhofen, vom 23.01.2017
- Schalltechnischer Bericht, schalltechnische Ermittlung Autohaus Griesbeck, Straubing, Fa. GeoPlan GmbH, Osterhofen, vom 06.07.2017

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Straubing hat in seiner Sitzung am 27.07.2016 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Pilgerweg“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Die Stadt Straubing verfolgt aus ökologischen und städtebaulichen Gründen bei Baugebietsausweisungen die Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ mit dem Ziel, auf bisher unbebauten Grundstücksflächen in innerstädtischen Lagen Baurecht zu schaffen. Dieses Entwicklungsziel entspricht dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogrammes (LEP).

Bis zum Jahr 2030 wird für die Stadt Straubing ein Bevölkerungswachstum von bis zu 7,5 Prozent prognostiziert. (Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung).

Die positive Entwicklung im Bereich des Hochschulstandortes Straubing verstärkt den Druck auf den schon seit Jahren angespannten Wohnungsmarkt. Die Preisanstiege sowohl bei Mieten, als auch beim Wohneigentum sind eindeutige Indikatoren für einen spürbaren Nachfrageüberhang.

Ziel der Bauleitplanung ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

Das Plangebiet grenzt im Nordosten und Südosten an ein bestehendes Wohngebiet und im Südwesten an ein bestehendes Gewerbegebiet an.

Das Siedlungsgebiet wird den Lückenschluss zwischen der Wohnbebauung am Wiesenweg und dem mit einem Autohaus belegten Gewerbegebiet an der Chamer Straße bilden.

Den nordwestlichen Abschluss bildet dauerhaft die biotopkartierte Baumallee entlang des historischen Pilgerweges. Die bebaubare Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

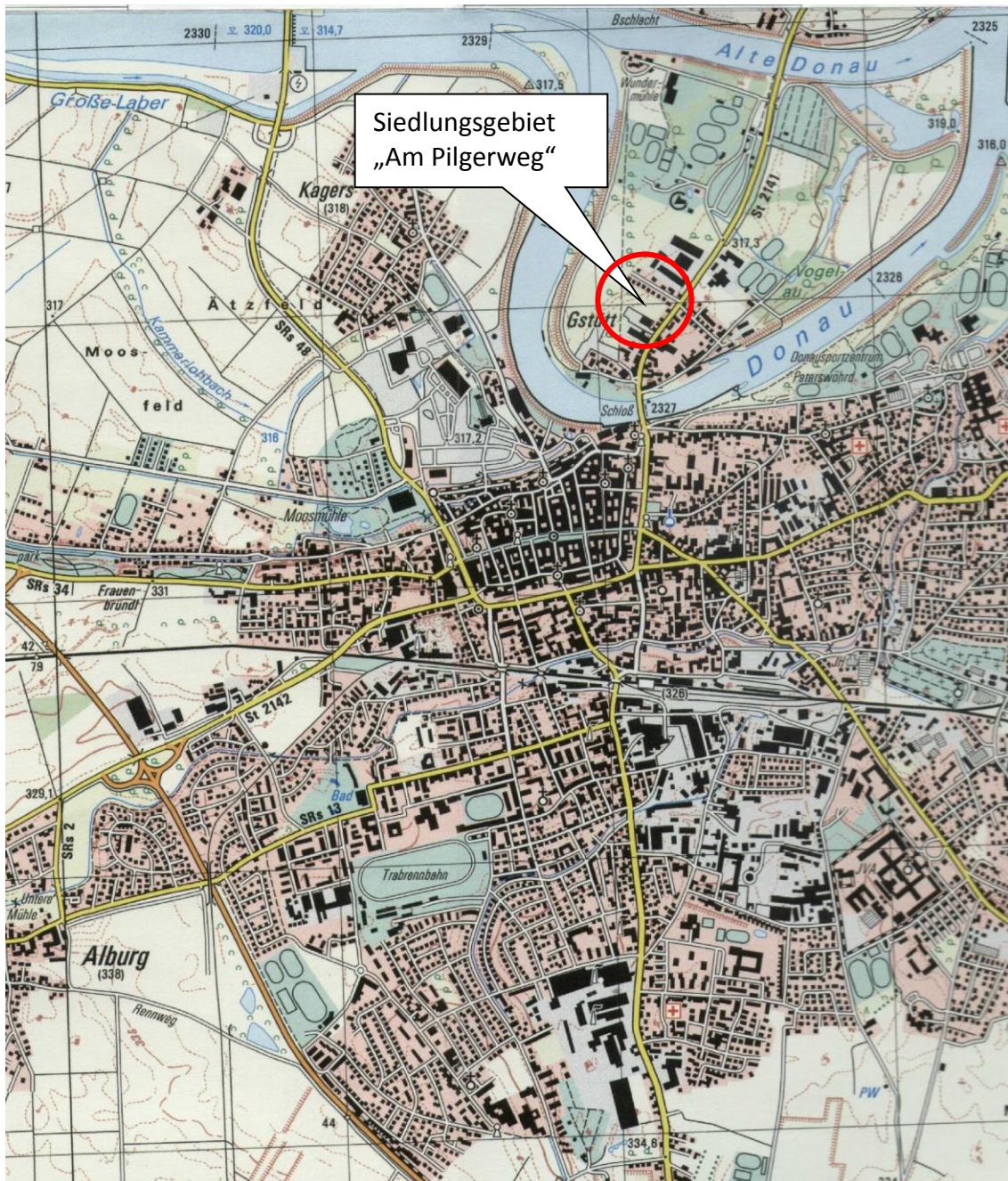
Die bisherige Darstellung als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO entspricht dem Gedanken einer „Pufferzone“ zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet im Norden und dem Gewerbegebiet im Süden zu entwickeln. Die bauleitplanerischen Festsetzungen eines Mischgebietes für diesen Standort, in 2. Reihe zur Chamer Straße, ist jedoch unrealistisch. Insofern wird festgestellt, dass ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO im Einklang mit den städtebaulichen Entwicklungszielen in diesem Bereich steht. Sowohl die festgesetzte offene Bauweise (Einzelhäuser und Doppelhäuser) als auch das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4 bzw. 0,5 für Doppelhausgrundstücke, Wandhöhe max. 7,0 m) entspricht der Eigenart der näheren Umgebung.

Das Areal ist im Eigentum eines privaten Projektträgers. Mit dem Investor wird vor Rechtskraft des Bebauungsplanes ein städtebaulicher Vertrag zur Regelung der Rechte und Pflichten abgeschlossen.

1.2 Lage in der Stadtstruktur

Das ca. 1,47 ha große Plangebiet liegt auf der von der Donauschleife umschlossenen Gstütt-Insel.

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt rd. 1 km. Durch die Lage an einer Hauptverbindungsstraße, der nördlichen Stadteinfahrt Chamer Straße ist ein Anschluss an sämtliche städtische Infrastruktureinrichtungen gewährleistet.

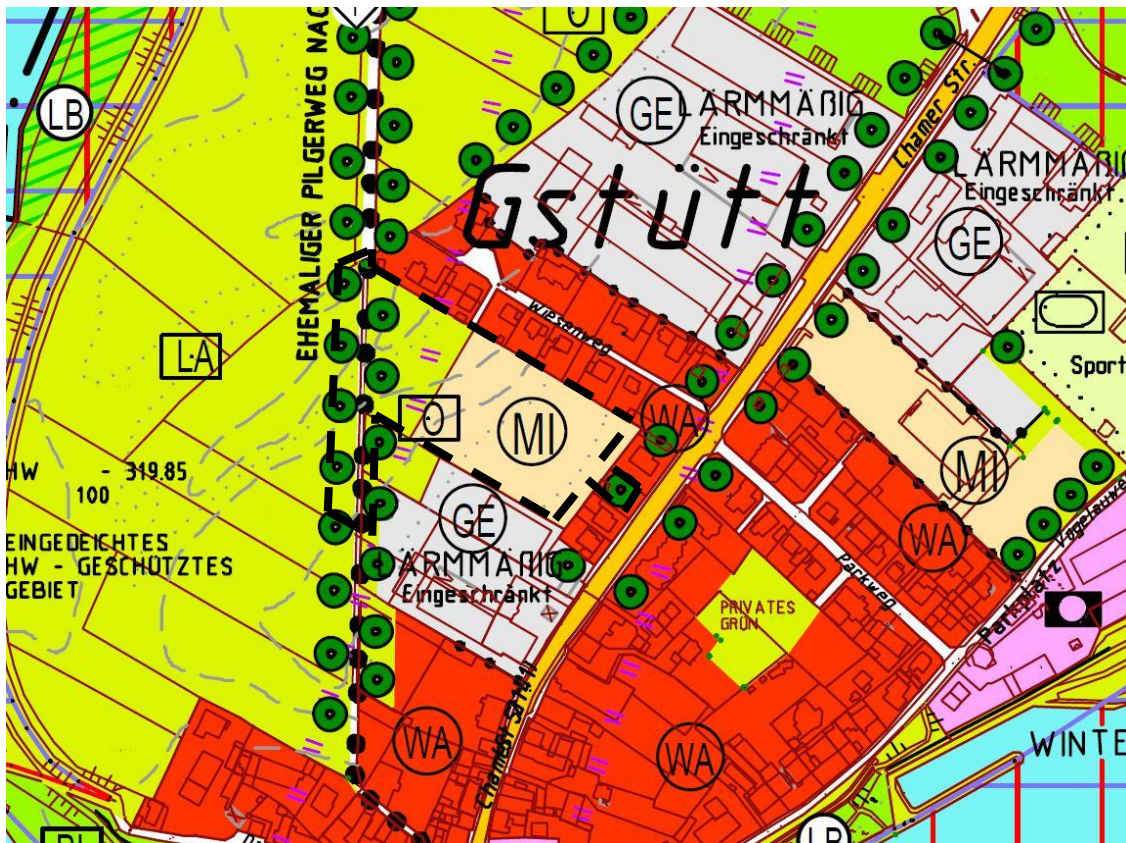


1.3 Bebauungs- und Flächennutzungsplan

Für das Verfahren besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB hinsichtlich einer Größe der Grundfläche unter 20.000 m² ist erfüllt.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungs- und Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung ist nicht anzuwenden, da keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorliegen.

Der FNP wird daher im Wege der Berichtigung angepasst.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist parallel zur Chamer Straße, ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sehen im dahinter liegende Grundstück Flur Nr. 4092 bislang die Entwicklung eines Mischgebietes mit einem in etwa 50%igen Anteil an gewerblichen Nutzungen vor. Ziel war daher, vor allem mit diesen Gewerbeflächen einen entsprechenden Abstand zum Ortsrand und zur Allee am Pilgerweg vorzusehen.

Nunmehr ist jedoch ein allgemeines Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung und großzügigen Gartenflächen geplant. Insofern sind die bisherigen Zielstellungen überholt. Eine geplante Nutzungs- und Bebauungsstruktur ähnlich der am Wiesenweg lässt die Verringerung des Abstandes zum Ortsrand wie vorgesehen zu. Bezogen auf die Chamer Straße überschreitet die Ausdehnung des neuen Baugebietes die der bestehenden Ortsrandbebauung am Wiesenweg nicht.

2. Abgrenzung, Beschaffenheit des Baugrundstückes

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nr. TF 4092, 4092/ 7, 4090/ 10 und TF 4092/ 32 der Gemarkung Straubing mit insgesamt ca. 1,47 ha.

Geltungsbereich	1,47 ha
davon	
Nettobauland:	0,95 ha
Verkehrsfläche:	0,15 ha
Öffentliche Grünfläche:	0,37 ha



2.2 Topographie

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Straubing im Stadtteil Gstütt. Das Grundstück erstreckt sich auf einer Länge von ca. 160 m von der Chamer Straße im Südosten bis zum ehemaligen Pilgerweg im Nordwesten. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 75 m.

Das Plangebiet ist relativ eben und liegt im Wesentlichen auf ca. 316,50 m ü.NHN. Lediglich in der Nordwest-Ecke befindet sich eine Geländemulde mit einem Tiefpunkt von ca. 315,50 m ü.NHN. Der Anschluss zur Chamer Straße im Südosten liegt auf ca. 317,50 m ü.NHN.

2.3 Grundwasser

Nachdem in der nordwestlichen Geländemulde des Plangebietes im Hochwasserfall Grundwasser zutage treten kann – wie zuletzt bei dem Hochwasser 2013 beobachtet werden konnte – wurde vom Ing. Büro Trummer Bauberatung GmbH, Straubing, eine ingenieurtechnische Stellungnahme zur Grundwassersituation erarbeitet (sh. Anlage 1 zur Begründung). Zu untersuchen waren neben den Auswirkungen auf das Plangebiet auch mögliche Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass durch die vorgesehene Bebauung und die damit einhergehenden Geländeänderungen (z. B. Verfüllung der kleinen Geländemulde im Nordwesten) keine nachweisbaren Veränderungen der Grundwassersituation hervorrufen werden. Der Grundwasserdruck wird sich auch auf den umgebenden Flächen durch die bauliche Nutzung des Areals nicht erhöhen.

Unabhängig der derzeitigen oder künftigen Höhen der Geländeoberflächen auf der Gstütt-Insel ergeben sich die Grundwasserpegel vor allem durch den Wasserstand der Donau. In Geländesenken wird daher temporär Grundwasser über dem Geländeniveau sichtbar. Diese Geländesenken stellen insofern keine Retentionskubatur dar, durch deren Verfüllung Retentionsraum verloren ginge. Durch die im Rahmen der Erschließung und baulichen Nutzung mögliche Auffüllung der Geländesenken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen für Nachbarn und weitere Dritte daher keine messbaren Nachteile in Bezug auf die Niederschlagswasser- und Grundwasserverhältnisse. Diese gutachterliche Einschätzung teilt auch das Wasserwirtschaftsamt. Die ingenieurtechnische Stellungnahme bezieht sich auf die fachlichen Abstimmungen mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Rhein Main Donau AG.

Das Abströmverhalten überschwemmter Grundstücke nördlich des Pilgerweges wird durch die Baugebietsausweisung ebenfalls nicht verändert. Es wird derzeit bereits durch die Geländeerhöhung des Pilgerweges (Dammwirkung) und die bebauten Grundstücke des Wiesenweges bzw. der gewerblichen Bebauung der Chamer Straße geprägt.

Nach Einschätzung des WWA sind durch das Vorhaben sowie die vorgesehene geringfügige Auffüllung im Plangebiet keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser und auf die Zuströmung zum Schöpfwerk zu erwarten.

2.4 Bisherige Nutzung/ baulicher Umgriff

Das Grundstück Fl.Nr. 4092 wurde bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Auf der Anschlussfläche zur Chamer Straße stand ursprünglich ein kleines Gebäude. Erst durch den Erwerb des Grundstückes und den Abbruch dieses Gebäudes besteht nun die Möglichkeit, das bereits im ersten FNP der Stadt aus dem Jahre 1975 in Teilen dargestellte, potenzielle Siedlungsgebiet erschließen zu können.

Das Plangebiet grenzt im Nordosten und Südosten an eine bestehende Wohnbebauung. Im Südwesten befindet sich die Ausstellungshalle eines Autohauses mit zugehörigen Stellplätzen. Den nordwestlichen Abschluss bildet der ehemalige Pilgerweg von Straubing nach Sossau mit seinen markanten Alleebäumen. Die schützenswerte Baumreihe entlang der historischen Wegeverbindung zur Wallfahrtskirche in Sossau prägt das Landschaftsbild und bildet die Zäsur zwischen dem bebauten Siedlungsgebiet und der freien Feldflur.

2.5 Altlasten/ Kampfmittel

Im Altlastenkataster der Stadt Straubing ist für das Planareal kein Verdacht auf Altlastenvorkommen vermerkt. Auf Grund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung des Areals kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet altlastenfrei ist. Werden im Zuge von Erdarbeiten trotzdem abfallrechtlich relevante Belastungen angetroffen, ist die Stadt Straubing bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

Das Gebiet um Straubing wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bebombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind.

Im Rahmen der Gefahrenforschung lassen die Luftbilder der Befliegung durch die Alliierten keinen konkreten Verdacht auf das Vorhandensein von Fundmunition erkennen. Blindgänger können dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

3. Bebauungs- und Erschließungskonzept

Die Bebauung entlang der Chamer Straße weist sowohl hinsichtlich ihrer Nutzungen, als auch der Bauformen eine heterogene Struktur auf. Sukzessive entstandene Wohnquartiere mit freistehenden, meist 2-geschossigen Wohngebäuden mischen sich mit großvolumigen gewerblichen Gebäudekomplexen. Bei den gewerblichen Nutzungen prägen vor allem Autohäuser und teils großflächiger Einzelhandel den Charakter der nördlichen Haupteinfahrtsstraße in die Stadt Straubing.

Auch das Planungsgebiet, als eine der letzten zusammenhängenden Freiflächen in diesem Bereich, grenzt im Süden an ein gewerblich genutztes Grundstück (Autohaus Griesbeck GmbH) und im Norden an ein Wohnquartier mit Einfamilienhausbebauung (Wiesenweg).

In Anlehnung an die Bauweise und Baudichte entlang des Wiesenwegs wird für das geplante Baugebiet eine maximal 2-geschossige Bebauung mit freistehenden Einzel- und festgesetzt. Zur Sicherstellung einer städtebaulich verträglichen Dichte wird außerdem eine Mindestgrundstücksgröße von 200 m² pro Wohneinheit festgesetzt. Das ermöglicht auf den vorgeschlagenen Parzellen in der Regel max. drei Wohneinheiten.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, der kleinen Wohnsiedlung durch wenige, aber für das Erscheinungsbild wesentliche Festsetzungen eine städtebauliche und architektonische Qualität zu geben.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet mit Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 BauNVO durch die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl in Verbindung mit der zulässigen Wandhöhe künftiger Gebäude bestimmt. Die durch den Zuschnitt des Planareals bedingte, große Tiefe der Baugrundstücke führt zu relativ großen Grundstücksflächen. Aus diesem Grund ist die Bebauung auch mit Doppelhäusern zugelassen. Im Falle der Errichtung von Doppelhäusern ist die durch den Bebauungsplan zugelassene Überschreitung der gem. BauNVO für WA vorgesehenen GRZ von 0,4 auf 0,5 städtebaulich begründet.

3.3 Bauweise/ Baulinie/ Baugrenze

Im Baugebiet gilt die offene Bauweise. Zentrales Merkmal der offenen Bauweise ist, dass die sog. Hauptbaukörper mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Der Bauraum der Hauptgebäude wird durch Baugrenzen bestimmt. Bei den Parzellen Nrn. 7 – 13 werden ergänzend Flächen für Garagen und Nebenanlagen ausgewiesen.

Hierin müssen Garagen, Carports und Stellplätze platziert werden, um dem Straßenraum eine städtebaulich wirksame Raumkante zu geben und lange Grundstückszufahrten zu vermeiden. Andere Nebenanlagen sind unabhängig davon aber auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zur Umsetzung des angestrebten städtebaulichen Konzeptes, nämlich ein durch Gebäudekanten geprägter öffentlicher Raum, wird für die südliche Baureihe, d. h. die Parzellen Nrn. 1 – 5, eine Baulinie festgesetzt von der nach Süden nur um max. 3 m abgewichen werden kann.

Definiert durch diese Baugrenzen und Baulinien können bauliche Anlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit einem Mindestabstand von 3 m errichtet werden. Die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung gelten ohne Einschränkung.

Die auf den Parzellen Nrn. 1 – 6 im Süden definierte Baugrenze ist mit einem Abstand von 8 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt, um gegenüber des südlich angrenzenden Gewerbebetriebes die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen.

Im Baugebiet sind Gebäude mit einer Wandhöhe von max. 7,00 m über dem Niveau der Erschließungsstraße in Grundstücksmitte zulässig. Dies stellt für zweigeschossige Wohngebäude keine unübliche Höhe dar. Verschattungen durch die so mögliche Bebauung entsprechen daher dem allgemein zumutbaren Ausmaß.

Die Bemessung der Wandhöhe und der Abstandsfläche bezieht sich auf das o.g. Niveau der Erschließungsstraße, da eine Regelung bezogen auf das hier uneinheitliche Urgeländeniveau nicht praktikabel überprüfbar wäre. Andererseits wurden auch die benachbarten Grundstücke am Wiesenweg und an der Chamer Straße teilweise über das einstige Urgelände aufgefüllt. Um dem Nachbarschutz Rechnung zu tragen, wird im Bebauungsplan der Abstand zwischen den Grundstücksgrenzen der Wiesenweggrundstücke und der nördlichen Baugrenze mit 4 m festgesetzt. Somit kann ausgeschlossen werden, dass bei Ausnutzung des sogenannten 16m-Privilegs nachteilige Auswirkungen durch die Neubebauung zu erdulden wären.

3.4 Gestaltungsvorschriften

Durch die Vorgabe der maximal zulässigen Wandhöhen, der zulässigen Dachformen, der weißen Fassadenanstriche bzw. graue oder naturbelassenen Holverkleidungen und der Höhenlage der Gebäude (ROK EG) wird eine, in den wesentlichen Architekturmerkmalen einheitliche Bebauung angestrebt. Unterstützt wird dies durch Festsetzungen für räumlich wirkende Elemente wie z. B. Mauern, Einfriedungen und Baumpflanzungen.

Ziel der Bauleitplanung ist es, in diesem relativ kleinen, innerstädtisch zentral gelegenen Planareal - in enger Abstimmung mit den Projektentwicklern und den künftigen Bauleuten - im Gegensatz zu den landauf landab üblichen „Allerweltwohngebieten“ - eine urbane, möglichst homogen zusammenwirkenden Gebäudegruppe zu entwickeln.

Daher wurden die konkreten Vorgaben wie z.B. die Beschränkung auf die Flachdachausbildung, die Maßgaben zur Fassadengestaltung und die Definition von kompakten Bauräumen sehr bewusst getroffen. Dabei wird durchaus nicht verkannt, dass Baugeschmäcker verschieden sind. Es ist allerdings davon auszugehen, dass hier nur Bauherren eine Parzelle erwerben möchten, die sich mit diesem städtebaulichen Konzept identifizieren können.



Modellfoto

3.5 Geländemodellierung

Die neue Erschließungsstraße wird annähernd auf dem Höhengniveau des anstehenden Geländes und damit in etwa wie der parallel verlaufende Wiesenweg errichtet. Geländeanpassungen im Plangebiet sind insofern angezeigt, um die Erschließung sicher zu stellen. Die an die neue Erschließungsstraße anliegenden Bauparzellen dürfen bis auf das jeweilige Straßenniveau in Grundstücksmittle aufgeföült werden. Hierdurch ergeben sich geringfügige Unterschiede zur jeweiligen Höhenlage der benachbarten Bestandsgrundstücke (zwischen ca. – 20 cm bis + 50 cm). Diese sind in Form von flachen Böschungen (1:3) an das Niveau der angrenzenden Nachbargrundstücke anzupassen. Stützmauern an der Grenze sind unzulässig. Ungeachtet dessen ist von jedem Grundstückseigentümer grundsätzlich sicher zu stellen, dass Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück entsorgt wird und Dritte hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

Diese Festsetzung beinhaltet auch eine Aufföüllung der Geländemulde in der Nordwest-Ecke des Plangebietes.

Zur Klarstellung wurde in die textliche Festsetzung 6. aufgenommen, dass Geländeneiveauunterschiede an das anstehende Gelände auf dem Nachbargrundstück durch Böschungen im Verhältnis 1:3 anzugleichen sind. Abgrabungen sind unzulässig.

3.6 Erschließungskonzept

Die verkehrstechnische Erschließung des Baugebietes ist über eine mittig im Areal verlaufende Anliegerstraße vorgesehen. Die Planstraße mit einer Breite von 8,50 m (inkl. Mehrzweckstreifen) endet in einer Wendefläche, die so bemessen ist, dass das Umkehren von Müllfahrzeugen und Einsatzfahrzeugen in einem Zug ermöglicht wird.

Das geplante Wohngebiet wird durch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 4,00 m zwischen der Wendefläche und dem Wiesenweg mit der bestehenden Wohnbebauung dort verbunden.

Der westlich verlaufende Pilgerweg wird über einen öffentlichen Geh- und Radweg an das geplante Wohngebiet angebunden.

4. Grünordnung

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Donau im Stadtteil Gstütt. Es wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und umfasst die Flächen Fl.Nr. 4092/ 7 und eine Teilfläche aus Fl.Nr. 4092 Gmkg. Straubing. Der gültige Flächennutzungsplan stellt die Flurnummer 4090/ 10 als freie Landschaft und die Fl.Nr. 4092/ 7 als Allgemeines Wohngebiet dar. Die Flurnummer 4092 ist in Teilbereichen als Mischgebiet dargestellt und ansonsten als Fläche für die Landwirtschaft.

Des Weiteren verlaufen auf der Fläche Teile des von einer biotopkartierten Eschenallee gesäumten Pilgerwegs, einer jahrhundertealten traditionellen Wegeverbindung Richtung Sossau und ein Teilstück der Via Nova. Die Allee ist außerdem geschützter Landschaftsbestandteil gemäß Art. 12 BayNatSchG (alt).

Die Via Nova ist ein im Jahr 2004 neu geschaffener, spiritueller und überkonfessioneller Fernwander- und Pilgerweg, der alten Wallfahrtsrouten folgt. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit die bisher über ein Privatgrundstück verlaufende historische Wegeverbindung als Teil einer öffentlichen Grünfläche festzusetzen und somit dessen Bestand nun auch in diesem Teilbereich in öffentliches Eigentum zu überführen und so dauerhaft zu sichern.

Innerhalb des Baugebietes wird die Haupteerschließungsachse mit Straßenbäumen begleitet. Entlang der südlichen Grundstücke wird ein Mehrzweckstreifen festgesetzt, in dem die Baumstandorte festgesetzt und Parkmöglichkeiten längs der Straße möglich sind. Die Wendefläche soll im Übergang zum Pilgerweg mit einem zentralen Solitärbaum einen attraktiven Platzcharakter erhalten. Durch die außerdem festgesetzten Baumpflanzungen in den nördlichen Vorgärten soll eine wirkungsvolle und nachhaltige Grüngestaltung des Siedlungsraumes erreicht werden.

Die Baumpflanzungen erfolgen standardgemäß in 10 m² offenem und 16 m² durchwurzelbarem Boden, um die Funktionsfähigkeit und Gesundheit der Pflanzen langfristig zu erhalten.

Im Straßenraum müssen die Bäume einem vorgeschriebenen Lichtraumprofil von 4,5 Meter entsprechen und regelmäßig aufgeastet werden, damit herabhängende Zweige und ausladende Äste nicht zur Gefahr für den Straßenverkehr werden.

Um die beiden Grundstücke im Nordwesten des Plangebiets vor den Auswirkungen hoch anstehenden Grundwassers zu schützen, wird eine Geländeauffüllung auf das Niveau der Erschließungsstraße und damit in etwa auf die Höhenlage der angrenzenden Grundstücke (ca. 317,00 m ü.NHN) ermöglicht.

Die Zulässigkeit von Geländeauffüllungen wird durch die Festsetzung der Höhenlage auf das jeweilige Niveau der Erschließungsstraße am Baugrundstück begrenzt. Die Oberkante des Rohfußbodens darf lediglich maximal 0,3 m über dieser Kote zu liegen kommen.

Hierdurch – wie auch durch die Bebauung des Plangebietes generell – entstehen nach gutachterlicher Einschätzung des Ing. Büro Trummer (Anlage 1 zur Begründung) keine nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse Dritter. Dies gilt insbesondere auch für die unmittelbaren Nachbaranwesen.

Um den visuellen Charakter und ökologischen Wert der Eschenallee nicht zu beeinträchtigen, sind Einfriedungen im Westen, wie auch im gesamten Baugebiet, nur ohne durchgängigen Zaunsockel und am Ortsrand nur freiwachsende Hecken zulässig. Ebenfalls wird festgesetzt, dass entlang des westlichen Ortsrandes auf den Parzellen P6 und P7 Formhecken aus Laub- oder Nadelgehölzen unzulässig sind.

Es wurde darauf geachtet, den neuen Siedlungsbereich als attraktives Wohnumfeld mit einem für den Aufenthalt attraktiven, verkehrsberuhigten Straßenraum zu gestalten. Dazu trägt auch die fußläufige Vernetzung zum Pilgerweg, der das neue Wohngebiet mit der freien Landschaft verbindet und zum Wiesenweg, der Wohnnachbarschaften ermöglicht, bei.

Maßnahmen zum Ausgleich von naturschutzrechtlichen Beeinträchtigungen sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes, der geringen Anzahl von Bauparzellen und der Lage in direkter Nachbarschaft zu den großen Freiflächen der Gstütt-Insel wird auf die Ausweisung eines Spielplatzes verzichtet. Es wird darauf hingewiesen, dass in einer Entfernung von etwa 400 m ein öffentlicher Kinderspielplatz am Vogelauweg ohne Überquerungserfordernis der Chamer Straße (Anbindung über den Fußweg unter der Schlossbrücke hindurch) erreichbar ist. Ein weiterer Kinderspielplatz ist in 700 m Entfernung ohne Nutzung von Straßen im Areal des Campingplatzes erreichbar.

5. Wasserwirtschaft

Die Insel Gstütt ist durch Hochwasserschutzanlagen bis zu einem 100-jährlichen Hochwasser geschützt (der zugehörige Wasserspiegel beträgt 319,85m + NN). Innerhalb des geschützten Bereiches erfolgt eine Binnenentwässerung (zul. Binnenwasserspiegel am Schöpfwerk ist 314,80m + NN) durch das Schöpfwerk. Aus diesem Grunde darf durch Maßnahmen im Siedlungsbereich das anfallende Binnenwasser nicht erhöht werden. Dies gilt auch für mögliche Bauzustände, bei denen ein Erdaufschluss stattfindet.

Es muss mit hohen Grundwasserständen bis über Geländeoberkante und Druckhöhen bis 319,85m ü.NHN gerechnet werden.

Losgelöst vom Planvorhaben wird festgestellt, dass die Veränderung der ursprünglichen Geländeverhältnisse und die weitgehende Verfüllung der einstigen Geländesenke westlich der Chamer Straße sukzessive im Zuge der fortschreitenden Bebauung der Gstütt-Insel erfolgte. Hierdurch kam es im Laufe der Zeit zur Veränderung der ursprünglichen Geländeverhältnisse und auch zur partiellen Verlagerung des über die Geländeoberfläche austretenden Grundwasseraufkommens.

Das geplante Baugebiet ist gegen ein 100-jährliches Hochwasser der Donau geschützt. Bauliche Festsetzungen zum Hochwasserschutz z.B. in Bezug auf eine geforderte Höhenlage von Schlafräumen, sind daher nicht angezeigt. Im Bebauungsplan wird jedoch auf die lagebedingte Gefahr einer Überflutung bei einem über das Bemessungshochwasser HQ100 hinausgehendes Ereignis oder bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen hingewiesen und durch umfassende Hinweise zur Beachtung bei Bauplanung und –ausführung ergänzt.

Herr Dr. Ammer hat die Ergebnisse seines im Auftrag der Stadt erstellten Berechnungsmodells erläutert, wie sich ein statistisch alle 100 Jahre wiederkehrendes Niederschlagsereignis auf die Verhältnisse vor Ort auswirken. Demnach ist durch die bauliche Entwicklung des Plangebietes keine Veränderung zu erwarten. Außerdem wurde erläutert wie sich die Grundwassersituation darstellt. Auch diesbezüglich ist festzustellen, dass durch die Geländeänderungen im Zuge der baulichen Entwicklung des Plangebietes keine Auswirkungen nachgewiesen werden können.

6. Technischer Umweltschutz

6.1 Immissionsschutz

Um die aus schalltechnischer Sicht relevanten Auswirkungen der Bauleitplanung einschätzen zu können, wurde das Ing. Büro GeoPlan mit einer Beurteilung der Lärmsituation beauftragt. Dabei waren das im Süden des geplanten Baugebietes vorhandene Gewerbegebiet (gem. FNP lärmäßig eingeschränkt), die im Osten vorbeiführende Staatsstraße 2141 sowie die Erschließungsstraße für das Baugebiet zu bewerten.

Das Autohaus M. Griesbeck befindet sich seit jeher in einer städtebaulich heterogenen Siedlungsstruktur. Die an den Unternehmensstandort direkt angrenzenden Wohngebäude waren bei den erteilten Baugenehmigungen zu berücksichtigen und führten zu Auflagen im Baugenehmigungsbescheid, deren Einhaltung verpflichtend vorgegeben ist.

Die im schalltechnischen Bericht (Nr. S1604018 rev 1 des IB Geoplan) zur Berechnung angesetzten Emissionskontingente nehmen hierauf Bezug und stellen die maximal möglichen Lärmemissionen des Gewerbebetriebes auf die Bestandsbebauung dar. Auf diese Emissionskontingente wurde das geplante Wohngebiet abgestellt. Aus diesem Grund wurde die Baugrenze mit einem Abstand von 8 m zum Betriebsgrundstück Griesbeck festgesetzt, so dass künftige Wohngebäude diesen Mindestabstand einhalten müssen. Insofern sind durch die Ausweisung und bauliche Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes für den Betrieb keine über den Status quo hinausgehenden Einschränkungen gegeben.

Zur Überprüfung der im o.g. Gutachten getätigten Annahmen zur betrieblichen Organisation und Entwicklung des Autohauses Griesbeck wurden am 07.06.2017 ein Ortstermin mit dem Betreiber und aktuelle Schallmessungen der einschlägigen Arbeiten im Betrieb durchgeführt. Auf Basis der vom Betreiber benannten betrieblichen Tätigkeiten, deren Standort und Häufigkeit sowie der Messergebnisse wurden die Berechnungen überprüft. Außerdem wurde eine geplante betriebliche Erweiterung in Form einer zweiten Werkstatthalle in diese gutachterliche Betrachtung mit einbezogen.

Das Ergebnis des Schallgutachtens (Schalltechnischer Bericht S1706051 der Fa. GeoPlan vom 20.06.2017) bestätigen die Annahmen des Erstgutachtens. Die Festsetzung der Baugrenze im Wohngebiet mit einem Abstand von 8 m zum Betriebsgrundstück Griesbeck ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als ausreichend anzusehen, um einerseits den bestehenden gewerblichen Betrieb langfristig zu sichern und gleichzeitig die geforderte Einhaltung der Immissionsrichtwerte an Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebieten zu berücksichtigen.

Die aus dem Gutachten resultierenden Auflagen und Anregungen wurden als textliche Festsetzungen und als textliche Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Auf den Parzellen P1 und 13 dürfen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen nicht mit direkter Sichtverbindung zur Staatsstraße St 2141 (Chamer Straße) ausgerichtet werden.

Für den Fall, dass auf den Parzellen 1 - 6 ans Wohngebäude angegliederte Terrassen außerhalb der Baugrenze beantragt würden, könnten diese mit einer entsprechenden Schutzeinrichtung (z.B. Palisade, Mauer) auf der zum Autohaus orientierten Seite abgeschirmt werden. Hierfür wäre ein Antrag auf Befreiung von der Baugrenze erforderlich, dem auch entsprochen werden könnte.

6.2 Feststofffeuerungsanlagen

Die Bestandsgebäude entlang des Wiesenweges weisen unter Umständen Kamine auf, die z.B. mit Holzfeuerungsanlagen belegt sind. Es ist daher nicht auszuschließen, dass es im Nahbereich dieser Kamine bei ungünstigen Witterungen zu schädlichen Umwelteinwirkungen für die Bewohner der geplanten Wohnhäuser kommen kann.

Um diesem vorzubeugen, sind im Bebauungsplan textliche Hinweise zur Errichtung von Fenstern und zur Wohnraumbelüftung enthalten.

7. Denkmalschutz

7.1 Bodendenkmäler

Nach bereits erfolgter Vorabstimmung mit der Stadtarchäologie, Herrn Prof. Dr. Moosbauer, sind auf dem Areal keine archäologischen Bodenfunde zu erwarten.

In die textlichen Hinweise des Bebauungsplanes wird zur Sicherheit der Hinweis aufgenommen, dass beim Auffinden von Bodendenkmälern gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG die Verpflichtung besteht, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

7.2 Baudenkmäler

Einzelbaudenkmäler sind im unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich nicht vorhanden.

Die markante Bebauungssilhouette der Stadt Straubing mit den denkmalgeschützten Profan- und Sakralbauten wird durch das geplante Wohngebiet nicht beeinträchtigt (keine Fernwirkung).

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung im Stadtteil Gstütt erfolgt im Trennsystem mit einem Schmutz- sowie einem Regenwasserkanal.

Die Abwasserentsorgung im neuen Siedlungsgebiet erfolgt ebenfalls im Trennsystem mit Anschluss an den jeweiligen bestehenden Kanal in der Chamer Straße.

Eine breitflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dach und unverschmutzten Grundstücksflächen über Grünflächen oder Mulden im Plangebiet nur bedingt umsetzbar (z.B. durch Einbau von versickerungsfähigen Belägen). Das Niederschlagswasser wird wegen des vor allem bei Hochwasserereignissen hoch anstehenden Grundwassers daher über das städtische Kanalnetz abgeleitet.

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung der Niederschlagswässer in den Schöpfwerkzuleiter wird in einem eigenen Verfahren eingeholt.

8.2 Strom, Gas, Wasser

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist durch die Stadtwerke Straubing GmbH gesichert.

Im Bebauungsplan wird in Zusammenhang mit Bepflanzungsmaßnahmen auf die Einhaltung der angezeigten Sicherheitsabstände zu Leitungen im Untergrund hingewiesen. Für den öffentlichen Bereich wird dies bei der Erschließungsplanung beachtet.

8.3 Telekommunikation

Telekommunikationsleitungen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen verlegt und zum Anschluss an die Bauparzellen vorbereitet.

8.4 Energieversorgung/ Klimaschutz

Auf die EnEV und das EEWärmeG wird verwiesen. Die möglichst ausschließliche Verwendung regenerativ erzeugter Energie, wie die Nutzung von passiver und aktiver Sonnenenergie, wird ausdrücklich empfohlen. Entsprechende Hinweise sind im Bebauungsplan enthalten.

8.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land.

8.6 Löschwasserversorgung

Die von der Feuerwehr geforderte Löschwassermenge von 96 m³/h kann über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden mit einem Fließdruck von 1,5 bar aus dem Leitungsnetz der öffentlichen Wasserversorgung erbracht werden.

Es werden 2 Oberflurhydranten im Baugebiet errichtet. Der Hydrantenabstand von max. 100 m wird nicht überschritten.

8.7 ÖPNV

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die Haltestellen der Bus Linien 7,8,9,10,15,16 und 18 (Landkreislinien) liegen an der Chamer Straße. Die nächste Haltestelle der Stadt-Bus-Linie ist am Parkplatz Donaugasse bzw. am Ursulinengymnasium. (Bus-Linie 4)