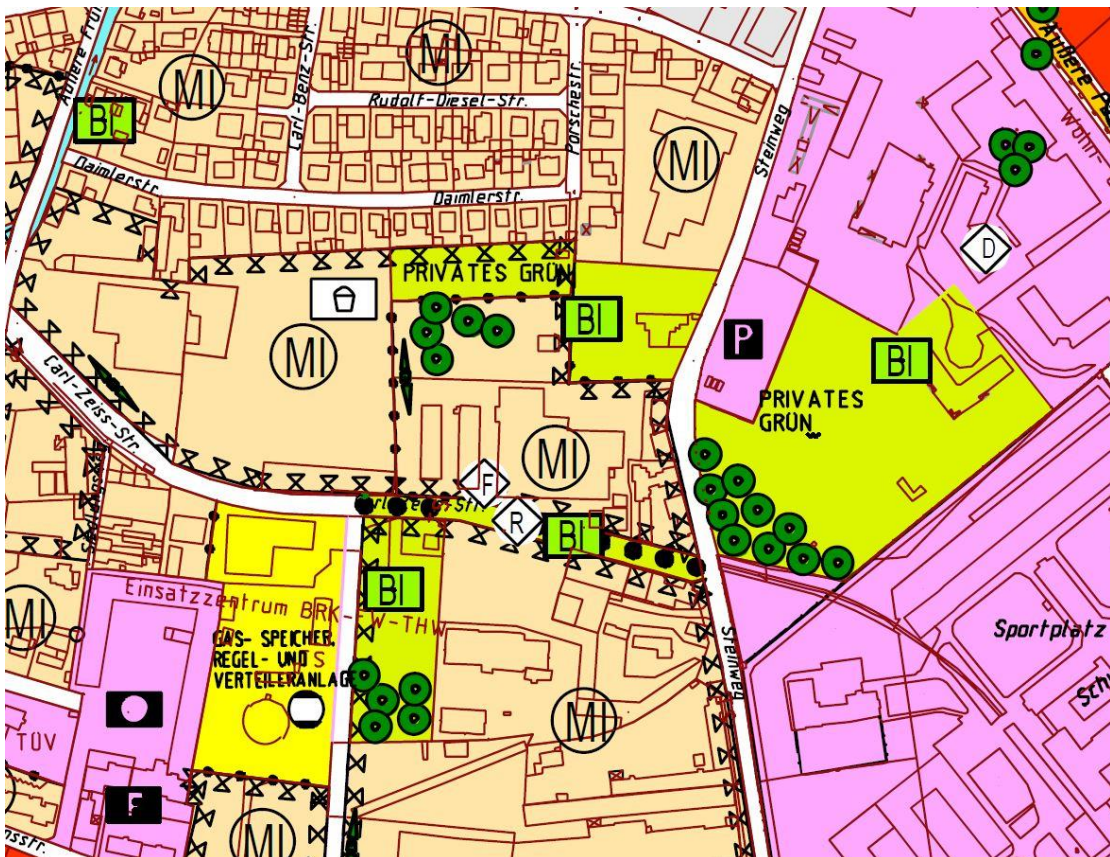




STADT STRAUBING

Erweiterung und Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „An der Carl-Zeiss-Straße" (Nr. 119/2) § 13a BauGB

Begründung



Unmaßstäblicher Auszug aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplans
(Planungsstand 22.02.2018)

INHALTSÜBERSICHT

- 1. Aufstellung und Planung**
- 2. Verfahren**
- 3. Planungsanlass**
- 4. Flächennutzungs- und Landschaftsplan**
- 5. Planungsrechtliche Situation**
- 6. Geltungsbereich**
- 7. Allgemeine Angaben zum Plangebiet**
 - 7.1 Lage in der Stadtstruktur
 - 7.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes
 - 7.3 Beschaffenheit des Baugebietes
 - 7.3.1 Höhenlage/ Nutzung
 - 7.3.2 Grundwasser
 - 7.3.3 Baugrund
 - 7.3.4 Altlasten
 - 7.3.5 Kriegseinwirkungen
- 8. Immissionsschutz**
- 9. Denkmalpflege**
- 10. Städtebauliche Planung**
 - 10.1 Städtebauliches Konzept
 - 10.2 Art der baulichen Nutzung
 - 10.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 10.4 Bauweise, Baugrenzen, Baugestaltung
 - 10.5 Abstandsflächen
 - 10.6 Einfriedungen
 - 10.7 Aufschüttungen und Abgrabungen
 - 10.8 Soziale Wohnraumförderung

11. Klimaschutz

12. Grünordnung

- 12.1 Planungsgrundlagen
- 12.2 Planungskonzept
- 12.3 Gehölzverwendung
- 12.4 Zustand von Natur und Landschaft
- 12.5 Auswirkung auf Natur und Landschaft, Vermeidung
- 12.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

13. Verkehrserschließung/ ÖPNV/ sanfte Mobilität

- 13.1 Verkehrserschließung
- 13.2 ÖPNV/ sanfte Mobilität

14. Ver- und Entsorgung

- 14.1 Wasserversorgung
- 14.2 Löschwasserversorgung/ Brandschutz
- 14.3 Stromversorgung
- 14.4 Telekommunikation
- 14.5 Erdgas
- 14.6 Abfallentsorgung
- 14.7 Entwässerung

15. Anlagen

- 15.1 Karte Baumbestand
- 15.2 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 30.07.2019, Team Umwelt Landschaft, 94469 Deggendorf
- 15.3 Schalltechnischer Bericht Nr. S1610075 rev 2 vom 04.11.2019, GeoPlan GmbH, 94486 Osterhofen
- 15.4 Geotechnischer Bericht vom 10.02.2016, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, 94491 Hengersberg
- 15.5 Prüfbericht/ Deklarationsanalysen vom 23.02.2018, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, 94491 Hengersberg

1. Aufstellung und Planung

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 23.11.2016 beschlossen, die Erweiterung und Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „An der Carl-Zeiss-Straße“ 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 weniger als 20.000 m².

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 Abs. 1 Satz 5 BauGB).

3. Planungsanlass

Ziel dieser Bauleitplanung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern bzw. 3 bis 5 geschossigem Wohnungsbau in einer innerstadtnahen und sehr gut erschlossenen Lage im Stadtgebiet.

Mit der vorliegenden Planung wird dem örtlichen Bedarf an attraktiven Wohnflächen insbesondere im Bereich des Geschosswohnungsbaus nachgekommen.



Bebauungskonzept

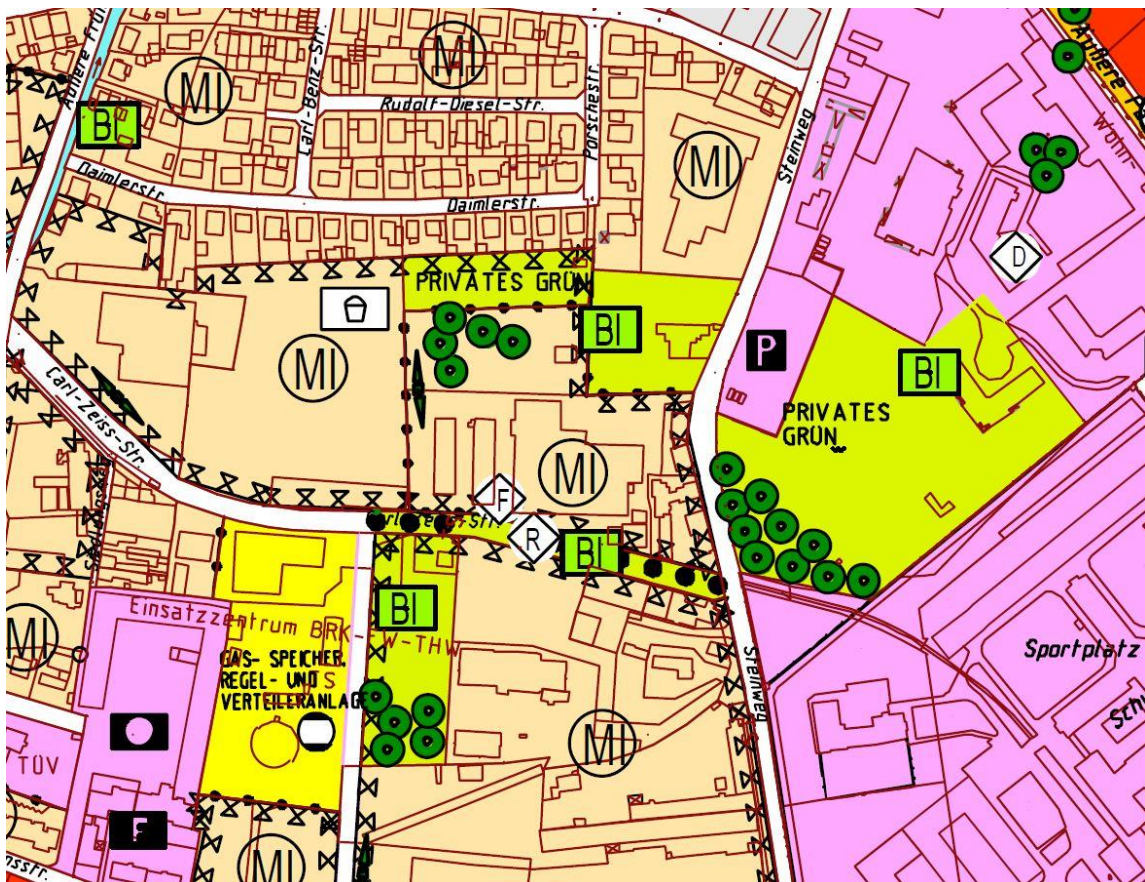
4. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Straubing ist das Plangebiet derzeit als Mischgebiet (MI § 6 BauNVO) dargestellt. Ergänzende Aussagen enthält das Planwerk bezüglich zu erhaltender Grünstrukturen.

Für den südlichen Bereich ist die Entwicklung eines siedlungsbezogenen Biotop- und Grünflächenverbunds und deren Vernetzung in das Areal vorgesehen. Eine Fuß- und Radwegverbindungen entlang der Carl-Zeiss-Straße und ein Hinweis auf eine Konversionsfläche mit ehemaliger Gewerbenutzung ist vermerkt.

Im Süden des Baugebietes werden ausreichend Grünflächen festgesetzt, um einen Eingriff in die Privaten Grünflächen im Norden des Baugrundstücks rechtfertigen zu können. Zudem werden im Westen, Osten und Norden drei Flächen zum Erhalt der Vegetation vorgesehen, um Teile des alten Gehölzbestandes erhalten zu können.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

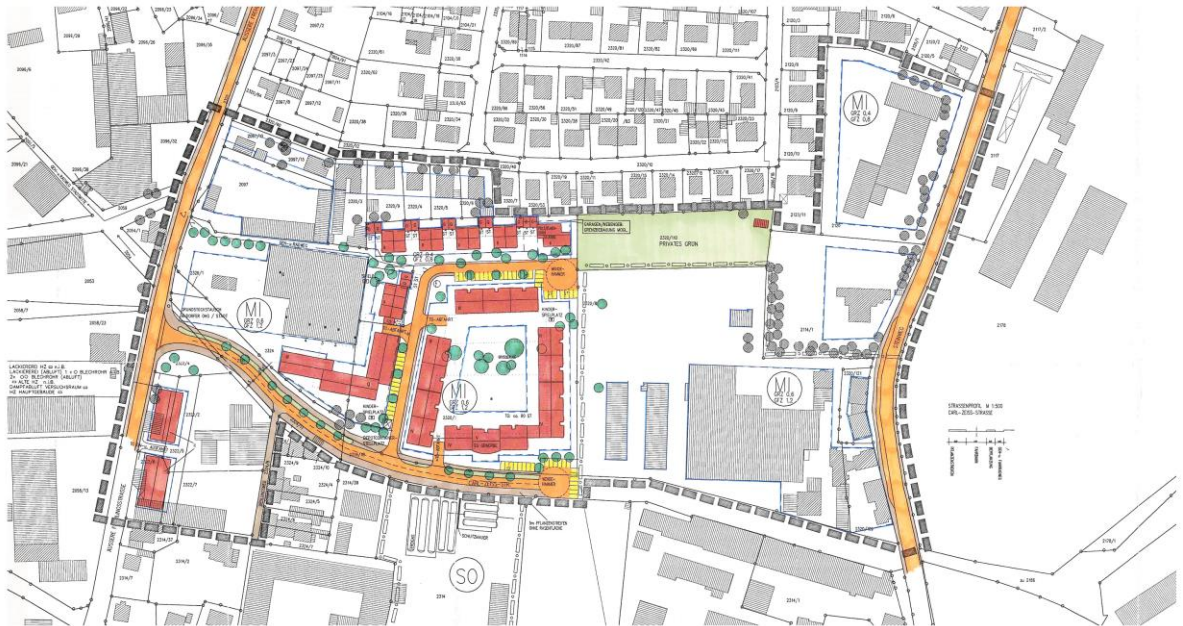


Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan

5. Planungsrechtliche Situation

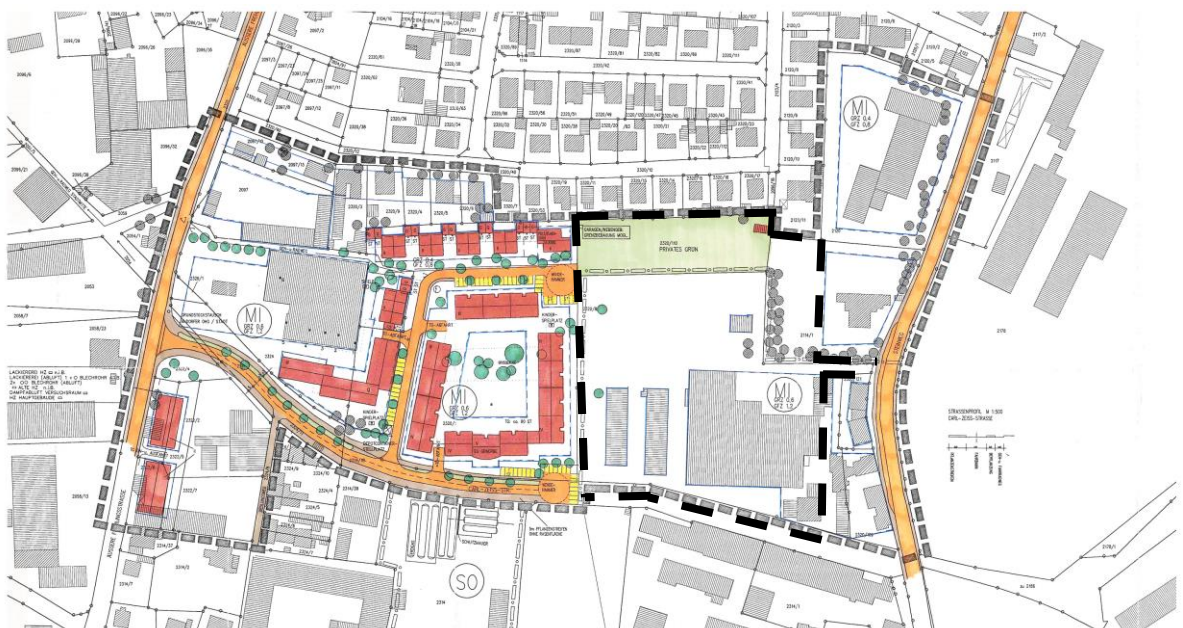
Bestehender Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit dem 22.10.1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „An der Carl-Zeiss-Straße“ (Nr. 119).



Bebauungsplan „An der Carl-Zeiss-Straße“ Nr. 119

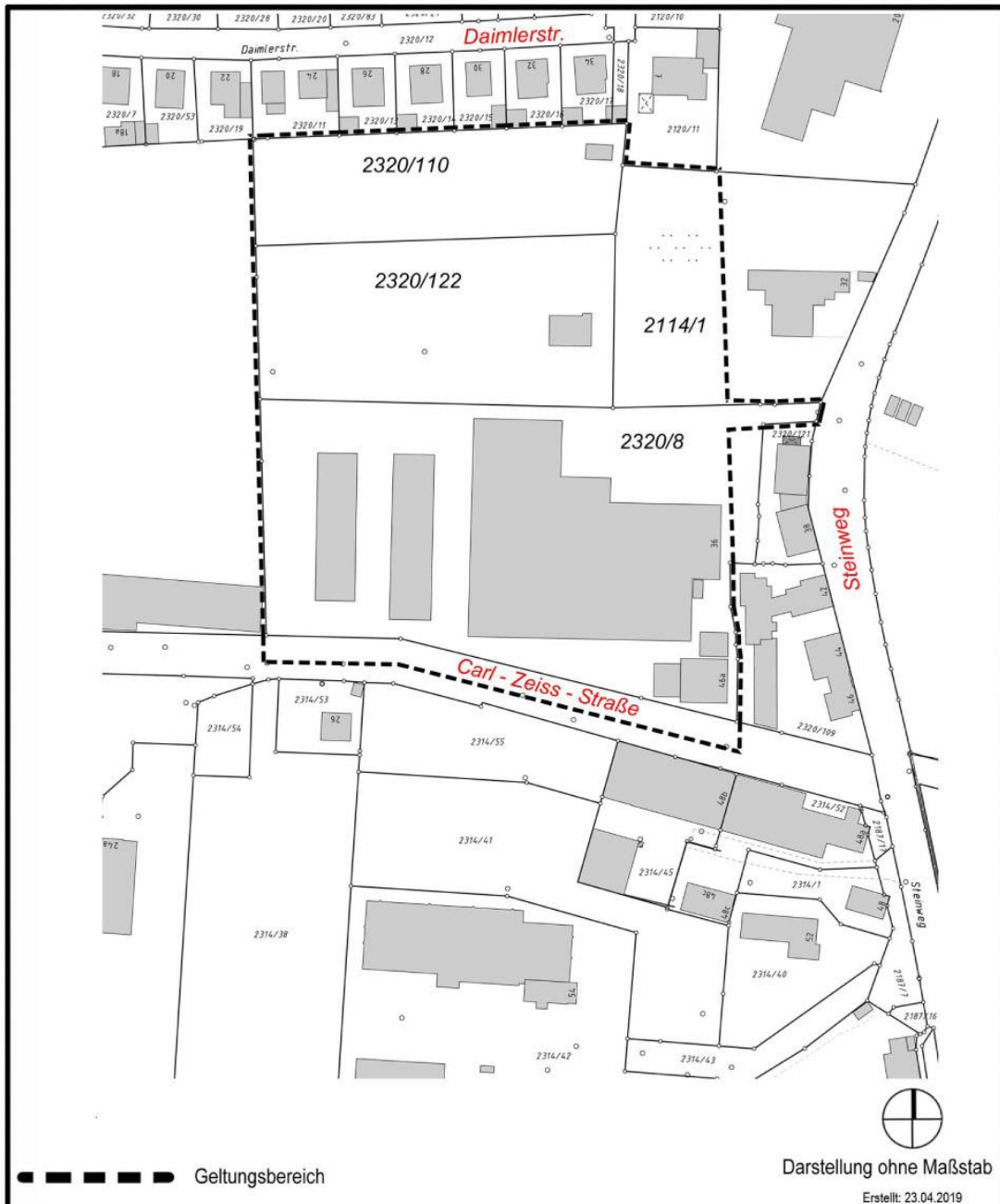
Die vorliegende Erweiterung und Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans, liegt im östlichen Bereich.



Geltungsbereich der Erweiterung und Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans

6. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Erweiterung und Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst ca. 2,4 ha und beinhaltet folgende Flurnummern der Gemarkung Straubing: 2320/110; 2320/122; 2114/1 (TF); 2111 (TF); 2320/8;



Lageplan

Erweiterung und Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans
„An der Carl- Zeiss- Straße“ (Nr. 119/2)

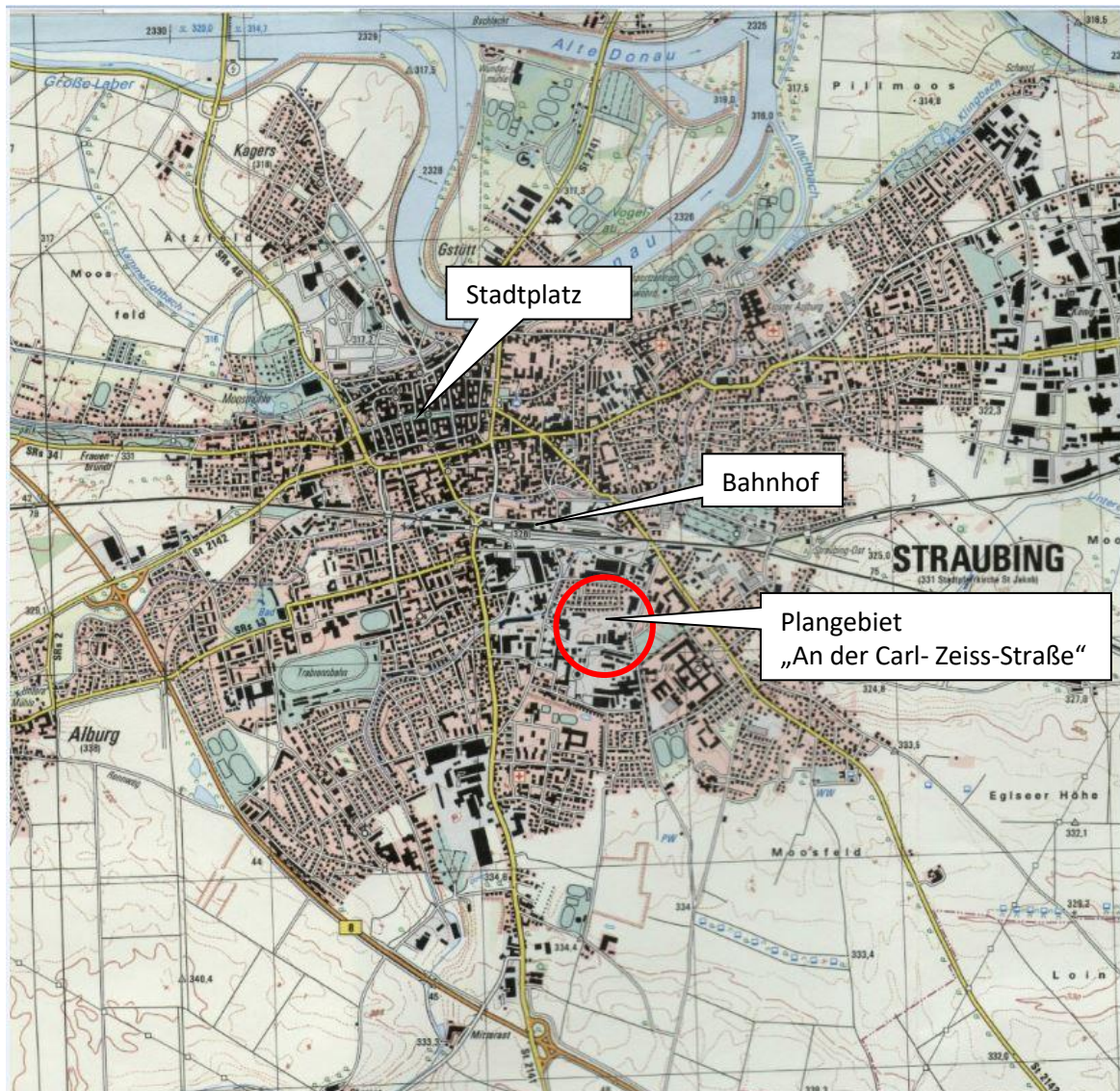
Stadtentwicklung und Stadtplanung



7. Allgemeine Angaben zum Plangebiet

7.1 Lage in der Stadtstruktur

Das überplante Areal liegt im Süden der Stadt Straubing. Die Entfernung zur historischen Innenstadt / Stadtplatz beträgt rd. 1,4 km (Luftlinie).



7.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt zwischen der bestehenden Bebauung am Steinweg im Osten, der Wohnbebauung der Daimlerstraße im Norden und der Carl-Zeiss-Straße im Süden. Im Westen grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „An der Carl-Zeiss-Straße“ (Nr. 199) an. Die bauliche Umsetzung des bestehenden Baurechts steht unmittelbar bevor. Entsprechende Bauanträge sind bereits gestellt.



Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich derzeit noch gewerblich genutzte Gebäude, die im Zuge der Planung abgebrochen werden.



7.3 Beschaffenheit des Baugebietes

7.3.1 Höhenlage / Nutzung

Das Gelände ist im Wesentlichen auf zwei Ebenen aufgeteilt. Der Großteil des Areals liegt auf 328,00 m über NHN. Im Norden, im Bereich der Flur Nummer 2320/110, fällt das Gelände über eine mit Bäumen bewachsene Böschung auf 324,00 m ü NHN ab. Die angrenzende Wohnbebauung an der Daimler Straße liegt um ca. 1,00 m höher auf ca. 325,00 m ü NHN. Die dadurch bestehende langgezogene Geländemulde soll auf das angrenzende Niveau von 325,00 m ü NHN aufgefüllt werden.



Darstellung der bestehenden Höhenlage und der geplanten Auffüllung

7.3.2 Grundwasser

In den Aufschlüssen BS 1 und BS 2 wurde das Grundwasser in einem Bereich 1,5 m u. GOK bzw. 3,5 m u. GOK angetroffen. Jahreszeitlich bedingt sind höhere Grundwasserstände möglich. (sh. Anlage 15.4 Geotechnischer Bericht /Baugrundvoruntersuchung) Die Grundwasserstands Messung im Pegel B6/GWM aus dem Zeitraum vom 02.10.2017 bis 26.02.2018 ergab einen Grundwasserstand zwischen ca. 322,30 m ü NHN und 322,68 m ü NHN. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei 322,50 m ü NHN, der Hochwasserspiegel bei 325,50 m ü NHN.

7.3.3 Baugrund

Die Böden der Bodenschicht 1 und 2 sind überwiegend als leicht bis mittelschwer lösbar entsprechend Bodenklasse 3 / 4 einzustufen. In den Auffüllungen der Bodenschicht 1 sind Einlagerungen von Steinen, Blöcken, Findlingen mit Zuordnung zu Bodenklasse 5 / 6 nicht auszuschließen. Aufgrund der Witterungsempfindlichkeit der Bodenschichten 1, 2 sind Ausbaubehinderungen durch fließende Bodenarten der Bodenklasse 2 nicht auszuschließen. Die Böden der Bodenschicht 3 sind überwiegend leicht lösbar entsprechend Bodenklasse 3 einzustufen.

Im Untersuchungsgebiet ist mit alt- bis mittelholozänen Schottern in Form von sandigen Kiesen mit unterschiedlich mächtiger Überlagerung der Verwitterungseckschicht in Form von Schluffen und Lehmen zu rechnen. Aufgrund der Vornutzung durch einen Ziegeleibetrieb mit erfolgtem Ton- / Lehmbau und Wiederverfüllung sind unterschiedlich mächtige Auffüllungen zu erwarten. (sh. Anlage 15.4)

7.3.4 Altlasten

In einem ersten Schritt wurden Baugrunderkundungen (5 Bohrungen) durchgeführt. Es zeigte sich, dass im Bereich der Bohrungen BS 1 und BS 3 mit Schadstoffbelastungen im Boden zu rechnen ist. In einem 2. Schritt wurden 15 Bohrungen durchgeführt und das Bodenmaterial analysiert. (sh. Anlage 15.5)

Horizontale Betrachtung:

Im Projektgebiet ist in der Fläche im Bereich der Auffüllungen hauptsächlich mit Z1.1 bzw. Z2.1- Material zu rechnen. Im Bereich des ehemaligen Tennisplatzes im Norden ist im Bereich der Auffüllungen von einer geringeren Schadstoffbelastung auszugehen. Im Bereich der vermuteten Auffüllungen aus der alten Ziegelei ist jedoch mit >Z2-Material zu rechnen. Dieses Material kann somit ohne Vorbehandlung nicht wiederverwendet werden, sondern muss ordnungsgemäß entsorgt werden.

Vertikale Betrachtung:

Auffüllungen wurden mit unterschiedlichen Mächtigkeiten bis in eine Tiefe von mind. 1,1 m muGOK bzw. bis zu einer maximalen Tiefe von 4,6 m muGOK angetroffen. Von einer Verringerung der Schadstoffbelastung mit zunehmender Tiefe kann nicht ausgegangen werden.

Im Bebauungsplan sind textliche Festsetzungen und Hinweise enthalten, durch die sichergestellt wird, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die zukünftigen Anwohner einwirken.

7.3.5 Kriegseinwirkung

Straubing wurde während des II. Weltkrieges bombardiert. Bahneinrichtungen und Gewerbebetriebe waren im II. Weltkrieg primäre Ziele alliierter Fliegerangriffe. Luftbildaufnahmen aus dem Jahr 1945 lassen im Planungsgebiet erhebliche 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 Magnetometer Messungen (Feststellung von Störungen des natürlichen Magnetfeldes) oder vergleichbare Methoden zur Feststellung von Blindgängern durchzuführen.



Luftbild vom 20.04.1945

8. Immissionsschutz (sh. Anlage 15.3)

Südlich, südwestlich und nordöstlich des geplanten Wohngebiets befinden sich mehrere Gewerbebetriebe. Durch diese ergeben sich auf die zukünftigen Anwohner des Wohngebiets Immissionen in Form von Gewerbelärm. Zusätzlich sind, durch die Nähe zur Bahnstrecke Regensburg – Passau sowie Straubing – Bogen – Straubing zum Plangebiet, Immissionen durch den Schienenverkehr zu erwarten.

Im Süden des Plangebiets befindet sich das Busunternehmen Ebenbeck Reisen GmbH sowie ein Taxiunternehmen und weitere kleinere nicht störende Gewerbebetriebe (z. B. Autoaufbereitung). Südwestlich befindet sich ein Mischgebiet sowie Flächen für den Gemeinbedarf in denen sich u. a. die Bundesanstalt Technisches Hilfswerk, der TÜV Süd, das Bayerische Rote Kreuz sowie der städtische Gas-Speicher und die Regel- und Verteileranlage befinden. Im Westen des geplanten Wohngebiets befindet sich gem. FNP ein Mischgebiet, welches momentan noch einer vorwiegend brachliegenden Fläche entspricht. Da hier in Zukunft die Ansiedlung von Wohnhäusern und nicht störendem Gewerbe

geplant ist, wurde diese Fläche schalltechnisch nicht weiter berücksichtigt. Östlich und nordöstlich des geplanten WA befindet sich der Betriebsparkplatz der Barmherzigen Brüder sowie die Firma Hagemeyer (elektrotechnischer Großhandel), welche ebenfalls gem. Rücksprache mit der Stadt Straubing als nicht störend eingestuft werden kann.

Zur Beurteilung der voraussichtlichen Lärmeinwirkung auf das geplante Wohngebiet Carl-Zeiss-Straße wurden die genannten gewerblichen Einrichtungen untersucht.

Gewerbelärm:

An den Immissionsorten errechneten sich, verursacht durch die bestehenden Betriebe bzw. Einrichtungen im Umkreis des geplanten Wohngebietes „An der Carl-Zeiss-Straße, Beurteilungspegel.

Der Immissionsrichtwert zur Tagzeit wird an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten. Zur Nachtzeit wird der Immissionsrichtwert an den Immissionsorten IPG 1 und IPG 2 eingehalten bzw. unterschritten. An den Immissionsorten IPG 3 – IPG 7 wird der Richtwert um bis zu 5,1 dB(A) überschritten

Schienenlärm:

An den Immissionsorten errechneten sich, verursacht durch die bestehenden Betriebe bzw. Einrichtungen im Umkreis des geplanten Wohngebietes „An der Carl-Zeiss-Straße, Beurteilungspegel.

Zur Tagzeit werden der Orientierungswert nach DIN 18005 und der Grenzwert der 16. BImSchV an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten. Nachts wird der Orientierungswert nach DIN 18005 an den Immissionsorten IPV 1 – IPV 7 an allen Immissionsorten um bis zu 7 dB(A) überschritten. Der Grenzwert der 16. BImSchV zur Nachtzeit wird an den Immissionsorten IPV 1 – IPV 7 um bis zu 3 dB(A) überschritten.

An den belasteten Fassadenseiten mit Überschreitungen des Immissionsrichtwertes (TA-Lärm) zur Nachtzeit aufgrund der umliegenden Gewerbeflächen sind lärmabschirmende Maßnahmen zu treffen. Die Überschreitungen der Richtwerte für den Verkehrslärm zur Nachtzeit (Orientierungswert nach DIN 18005, Grenzwert der 16. BImSchV) sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen zu kompensieren

Freibereiche, wie Balkone oder Terrassenbereiche, welche überwiegend zur Tagzeit genutzt werden, sind aus schalltechnischer Sicht nicht zusätzlich gegen Lärm zu schützen, da die Richtwerte (Gewerbelärm, Verkehrslärm) tagsüber an allen Immissionsorten eingehalten werden können

Im Bebauungsplan sind textliche Festsetzungen enthalten, durch die sichergestellt wird, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die zukünftigen Anwohner eintreffen.

9. Denkmalpflege

Bodendenkmäler/ Baudenkmäler

Der Bayern Viewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege verzeichnet im Plangebiet keine Bodendenkmäler und keine Baudenkmäler. Auch im näheren Umkreis des Planungsgebietes bestehen keine Baudenkmäler.

Die Stadtarchäologie Straubing vermutet auf Grund der Nähe zum Ziehbrückengraben Bodendenkmäler. Diese Denkmäler dürften kriegsbedingt weitgehend zerstört sein. Trotzdem sind Erdarbeiten durch einen Techniker der Stadtarchäologie zu beobachten.

Ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Vorgriff zu stellen.

10. Städtebauliche Planung

10.1 Städtebauliches Konzept

Die Struktur der umgebenden Bebauung kann sowohl aus Sicht der Nutzungen als auch angesichts der unterschiedlichen Bauformen als heterogen bezeichnet werden. Im Norden schließt ein Wohnquartier mit vorwiegend 2-geschossigen, freistehenden Wohngebäuden an. Im Osten, Westen und Süden grenzen großvolumige Baukörper mit gewerblicher Nutzung an das Plangebiet an.

Diese heterogene Struktur wird im Bebauungskonzept durch die Mischung von Geschosswohnungsbau und Einfamilien- bzw. Doppelhäusern aufgegriffen.

In Anlehnung an die Bauweise und Baudichte der Daimlerstraße wird für den nördlichen Bereich eine maximal 2-geschossige Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Im mittleren und südlichen Bereich des Plangebietes sind 3 – 5 geschossige Gebäude zulässig.

Ziel des Bebauungsplans ist es, eine innerstädtische, teilweise brachliegende Fläche zu entwickeln und Wohnraum in zentrumsnaher Lage zu schaffen.

10.2 Art der baulichen Nutzung

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

10.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 BauNVO durch die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit einer maximal zulässigen Wandhöhe bestimmt. Festgesetzt werden, die für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zulässigen Maße der baulichen Nutzung von GRZ 1,0,4 und GFZ 1,2.

Als die maximal zulässige Wandhöhe gilt das Maß von der erdgeschossigen Fußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand. Die erdgeschossige

Fußbodenoberkante wird auf höchstens 50 cm über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt festgesetzt.

10.4 Bauweise, Baugrenzen, Baugestaltung

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine städtebaulich gewünschte Durchmischung von max. 2-geschossigen Einzel- bzw. Doppelhäusern im nördlichen Bereich und 3 – 5-geschossigen Einzelhäusern in Form von Geschosswohnungsbau im südlichen Bereich geplant.

Einzelhäuser/ Doppelhäuser (Parzellen 1 mit 4)

Um einen städtebaulich vertretbaren Übergang vom bestehenden nördlich angrenzenden Siedlungsbereich zu gewährleisten, sind auf den Parzellen 1 mit 4 ausschließliche Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Vollgeschossen und einer Wandhöhe von maximal 7,50 m festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der erdgeschossigen Fußbodenoberkante (FOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (FOK) ist auf max. 50 cm über der Höhe des jeweils festgesetzten Höhenbezugspunktes festgesetzt.

Die Anordnung der Baukörper wird durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird in diesem Bereich geregelt. Pro Wohneinheit ist eine Mindestgrundstücksgröße von 200 m² erforderlich.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, dürfen die entlang von Straßen festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Dies gilt auch für Garagen, Carports und Stellplätze.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in gleicher Neigung wie die Dachhaut zulässig. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

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

Einzelhäuser (Parzellen 5 mit 12):

Um den städtebaulichen Übergang von Norden nach Süden zu gewährleisten sind im nördlichen Bereich der Parzellen 5 mit 8 maximal 3 Vollgeschosse mit einer maximalen Wandhöhe von 9,50 m innerhalb der definierten Baugrenzen festgesetzt.

Nach Süden erhöhen sich die Baukörper auf maximal 4 Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 12,50 m.

In den südlich der Planstraße platzierten Baufelder 9 mit 12 staffeln sich die Baukörper von maximal 5 (bzw. 4 in Parzelle 12) Vollgeschosse mit einer maximalen Wandhöhe von 15,50 m (bzw. 12,50 m in Parzelle 12) auf 4 (bzw. 3 in Parzelle 12) Vollgeschosse mit einer maximalen Wandhöhe von 12,50 m (bzw. 9,50 m / Parzelle 12) ab.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der erdgeschossigen Fußbodenoberkante (FOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (FOK) ist auf max. 50 cm über der Höhe des jeweils festgesetzten Höhenbezugspunktes festgesetzt.
Die Anordnung der Baukörper wird durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, dürfen die entlang von Straßen festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Dies gilt auch für Garagen, Carports und Stellplätze.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen von Flächen für Tiefgaragen zulässig.

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 beeinträchtigt. Man spricht von sogenannten Urban Heat Island Effekt. Aus diesem Grund sind extensiv begrünte Flachdächer zur positiven Förderung des Stadtklimas festgesetzt.

10.5 Abstandsflächen

Es gelten für die Parzellen 1 mit 4 die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.

Als Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand (Attika).

In den Parzellen 5 mit 12 sind unter Einhaltung der festgesetzten Wandhöhen und Baugrenzen keine Abstandsflächen erforderlich.

Eine ausreichende Belichtung und Belüftung sind durch die städtebauliche Ordnung gewährleistet.

10.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich als sockellose Latten-, Gitter- oder Drahtzäune (weitgehend transparente Wirkung) bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Der Bodenraum ist mindestens 10 cm über Gelände frei zu halten. Streifenfundamente, Sockel und Mauern/ Gabionen sind unzulässig.

Stützelemente an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig mit Ausnahme an der nördlichen Grenze der Parzellen 1 mit 4; hier ist die Errichtung einer grenzständigen Stützmauer zu den nördlich angrenzenden Flurstücken zum Erhalt des bestehenden Geländes zulässig. Die Stützmauer darf das nördliche bestehende Gelände max. um 0,15 m überschreiten.

Ansonsten sind unter Einhaltung eines Grenzabstandes von mind. 3,00 m Stützvorrichtungen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig. Das geplante Gelände ist mit einer Neigung von max. 1:3 (Höhe : Länge) an das bestehende Niveau des Nachbargrundstückes an der Grundstücksgrenze anzugleichen.

10.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Baugrundstücke dürfen maximal auf die Höhe des festgesetzten Höhenbezugspunktes aufgefüllt werden. Maßnahmen der Gartengestaltung sind hiervon nicht betroffen.

Als Auffüll- und Aufschüttmaterial für Baugruben, Grundstücke, Wälle, Straßen und 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 dann die Verwertung von Recycling Baustoffen in technischen Bauwerken) einzubauen. Andere Materialien sind ausnahmsweise zulässig, wenn ein erfolgtes wasserrechtliches Verfahren dies erlaubt und Belange nach Abfallrecht nicht entgegenstehen. Der RC Leitfaden kann während der Öffnungszeiten im Umweltamt der Stadt Straubing eingesehen werden.

10.8 Soziale Wohnraumförderung

Der am 27. Juni 2016 durch den Stadtrat beschlossene Grundsatzbeschluss zum Thema „Soziale Wohnraumförderung“ wird im Rahmen dieser Bauleitplanung umgesetzt.

Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mittel der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).

Die Brutto-Grundfläche (BGF) für die förderfähig zu errichtenden Wohnungen beträgt mindestens 2.434 m², davon auf Parzelle 11 eine Fläche von 1.922 m² und auf Parzelle 12 eine Fläche von 512 m².

Diese Fläche ist als Summe der Brutto-Grundflächen der Wohnungen als Nutzungseinheiten im Sinne von Art. 2 Abs. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) nachzuweisen. Die Brutto-Grundfläche einer Wohnung beinhaltet deren Netto-Raumfläche und deren Konstruktions-Grundfläche (Innenwände und Umfassungswände).

Die festgesetzte Mindest-Brutto-Grundfläche für die förderfähig zu errichtenden Wohnungen entspricht 15 % der zulässigen Geschossfläche (GF) der betroffenen Geschosswohnungsgebäude (Parzelle 5 mit 12).

11. **Klimaschutz**

Zur Energieversorgung der Gebäude wird auf die EnEV und das EEWärmeG in deren gültigen Fassungen verwiesen. Die Verwendung regenerativer Energie, wie die Nutzung von passiver und aktiver Sonnenenergie, wird empfohlen.

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, sind dazu geeignet die mit dem Bauvorhaben und dessen künftiger Nutzung verbundenen negativen Erscheinungen für das Lokalklima zu reduzieren:

Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung

- Begrenzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Befestigung der Stellplätze mit sickerfähigen Belägen

Baugestaltung

- extensiv begrüntes Flachdach

Grünordnerische Festsetzungen:

- Bestandserhalt von Grünflächen und Einzelgehölzen
- Begrünung der privaten Grundstücksflächen und Stellplatzflächen

Textliche Hinweise:

- Empfohlene Verwendung von Bauschuttgranulat aus dem Bauschuttrecycling z. B. für den Unterbau von Straßen und Stellplatzflächen
- Hinweis zur Berücksichtigung von Maßnahmen zur Energieeinsparung und Effizienzsteigerung

12. Grünordnung

12.1 Planungsgrundlagen

Der Planungsbereich liegt im Naturraum D65-Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, Untereinheit Gäulandschaften im Dungau.

12.2 Planungskonzept und Umsetzung

Es wurde darauf geachtet, bestehende und neue Siedlungsbereiche durch Wege zu erschließen und als attraktives Wohnumfeld zu gestalten.

Innerhalb des Baugebietes wird die Haupterschließungsachse mit Straßenbäumen betont.

Die festgesetzten Grünflächen dienen hauptsächlich dem Ziel des Erhalts der vorhandenen Zauneidechsenpopulation. Die Planung strebt an, die Zauneidechsenpopulation vor Ort zu sichern. Durch die Anlage /Aufwertung von Ausweichlebensräumen und eine zeitliche gestaffelte Bauabwicklung soll während der Bauphase ein Fortbestand der lokalen Population gesichert werden. Ein hoher Grünflächenanteil mit naturnaher Gestaltung soll dies dauerhaft gewährleisten.

Um dies zu erreichen, ist es erforderlich, dass der vorliegende als auch der im Westen angrenzende Bebauungsplan im Hinblick auf den Fortbestand der Zauneidechse im Gebiet eng auf einander abgestimmt wird.

Zum Schutz der Zauneidechsen werden vorhandene Gehölzbestände und Eidechsenhabitate weitestgehend erhalten zudem werden Flächen für neue Habitate festgesetzt.

12.3 Gehölzverwendung

Aus den naturräumlichen Gegebenheiten sowie aus Biotopbeständen der Umgebung leitet sich eine Eignung nachfolgender Gehölze für naturbetonte standortheimische Pflanzmaßnahmen ab, auf die gemäß den textlichen Festsetzungen zurückgegriffen werden sollte.

Tabelle 1: Gehölzarten für Flächen für Bepflanzung

Laubbäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia platyphyllos	Winterlinde

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Gemeine Hundsrose
Rhamnus cartharticus	Purgier-Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Tabelle 2: Gehölzarten für Straßenbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Gleditsia triacanthos	Amerik. Gleditschie
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden: in flächigen Pflanzungen Sträucher 2xv, 60-100cm, Bäume als Heister, 2xv, 150-200cm; bei Einzelbaumpflanzungen Hochstamm 3xv. StU 16-18cm, mit Drahtballierung oder je nach Standort vergleichbare Solitärqualität. Je festgesetztem Baum nach 7.1 Festsetzungen durch Planzeichen sind im Wurzelraum mindestens 10 m² offene Bodenoberfläche und 16 m³ durchwurzelbarer Boden vorzusehen. Im Straßen- und Stellplatzbereich sind Bäume in geeigneter Weise gegen Anfahren zu schützen.

Zur Frage der Verwendung autochthonen Pflanzgutes empfiehlt das einschlägige Merkblatt des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (unter Berücksichtigung des § 20d BNatschG und Art. 18 (2) Nr. 5 BayNatschG) grundsätzlich im besiedelten Bereich die Verwendung autochthonen Pflanzgutes. Soweit verfügbar ist zumindest in Grünflächen möglichst autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Für die Bauherren der Wohnbauvorhaben wird es empfohlen, eine Festsetzung erscheint nicht praktikabel.

12.4 Zustand von Natur und Landschaft (sh. Anlage 15.2)

Tiere Pflanzen, Biologische Vielfalt

Im Süden des Planungsgebiets befinden sich gewerbliche Hallen, die noch in Nutzung sind. Die Flächen um die Hallen sind teilbefestigt mit Kies. Daran grenzen im Norden und Westen nährstoffreiche Gras-Krautfluren. Im Süden, entlang der Carl-Zeiss-Straße, im Westen sowie auf großen Teilen von Fl.Nr. 2320/122 und entlang der Grundstücksgrenzen von Fl.Nr. 2114/1 befinden sind heimische Gehölzbestände. Im Norden sind große Flächen als Garten genutzt, hier dominiert regelmäßig gemähter Rasen (Abbildung 1).

Zur Abklärung einer möglichen Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt.¹ In der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (die europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt;

Die Prüfung hinsichtlich der nationalen Verantwortungsarten (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) ist nicht durchführbar, da die entsprechende Neufassung der Bundesartenschutzverordnung noch nicht vorliegt. Im Jahr 2015 erfolgte eine Erfassung der örtlichen Habitatstrukturen.

Bei Erhebungen im August und September 2015 und im Mai – Juli 2016 wurden in Planungsgebiet Zauneidechsen nachgewiesen. Auf Grundlage dieser Erhebungen wurde im Jahr 2016 ein Lösungsvorschlag erarbeitet und mit dem Umweltamt vorbesprochen. Im Winter 2017/2018 wurde eine Gesamtlösung mit dem im Westen angrenzenden Bauvorhaben erarbeitet. Die Planung strebt an, die Zauneidechsenpopulation vor Ort zu sichern. Durch die Anlage / Aufwertung von Ausweichlebensräumen und eine zeitliche gestaffelte Bauabwicklung soll während der Bauphase ein Fortbestand der lokalen Population gesichert werden. Ein hoher Grünflächenanteil mit naturnaher Gestaltung soll dies dauerhaft gewährleisten. Um dies zu erreichen, war es erforderlich, die beiden Bauvorhaben im Hinblick auf den Fortbestand der Zauneidechse im Gebiet eng auf einander abzustimmen. Das planerische Konzept sieht 3 Bearbeitungsphasen vor (siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Anhang). Die Phasen bauen im zeitlichen Ablauf

¹ Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Team Umwelt Landschaft, vom 30.07.2019

und im funktionellen Zusammenhang aufeinander auf. Der räumlich-funktionale Zusammenhang der Ausweichlebensräume und der dauerhaften Entwicklungsbereiche bildet den Kernpunkt der planerischen Lösung. Die für die Zauneidechsen vorgesehenen Habitate dürfen nicht an das der inneren Erschließung dienende Wegesystem angeschlossen werden.

Durch die Planung sind Beeinträchtigungen der Gehölzbestände zu erwarten. Beeinträchtigungen von Zauneidechsen werden durch die vorgezogenen CEF-Maßnahmen vermieden.

Zur Überprüfung der Wirksamkeit der Gestaltungsmaßnahmen und somit zum Beleg der Erreichung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadt Straubing vor Beginn aller Hoch- und Tiefbauarbeiten ein Gestaltungs- und Pflegeplan für die Zauneidechsenhabitate vorzulegen, der von einem in der Sache erfahrenen Biologen/Landschaftsökologen anzufertigen ist.

Ebenso wurden durch Begehungen und Detektoruntersuchungen von August 2015 bis Juni 2019 verschiedene Fledermausarten untersucht. Es erfolgte eine Untersuchung nach Hinweisen am Gebälk und Kotspuren in den Gebäuden. Es fanden sich keine Hinweise für eine häufige Anwesenheit von Fledermäusen.

Die Gebäude Nr. 1,2, 4-6 (genutzte Hallen) und das Gebäude 3 bieten keine für Fledermäuse nutzbare Dachbereiche.

Gebäude Nr. 7: kleiner, niedriger Dachbodenbereich, zugänglich für Fledermäuse, jedoch keine Hinweise auf Nutzung durch diese; häufige Anwesenheit von Mardern.

Gebäude Nr. 8: gut zugänglicher Dachstuhl auf nur wenig von Menschen genutztem Gebäude. Festgestellt wurde ein alter Losungsfund einer Fledermaus. Aktuell findet eine Nutzung durch Marder statt (frische Marderlosung). Die Nutzung des Dachstuhls durch Fledermäuse scheint selten zu erfolgen. Eine Nutzung lediglich als kurzfristiges Tagesquartier ist möglich; eine aktuelle Nutzung erfolgt nicht.

Auf dem Gelände wurden 9 potenzielle Quartiersbäume erfasst. Es handelt sich dabei überwiegend kleine Höhlenansätze oder Stammrisse. Hiervon müssen 5 Bäume vorhabensbedingt entfernt werden. Bei weiteren 9 Bäumen war der Kronenbereich nicht vollständig einsehbar.

Bei Detektoruntersuchungen im August 2015 wurden Signale von Fledermäusen verzeichnet. Alle Nachweise erfolgten in Gebäudenähe. Es wurden jedoch keine Ausflüge aus den Hauptgebäuden beobachtet. Im September 2016 konnte trotz idealer Witterung nur ein Signal verzeichnet werden. Es handelte sich um einen überfliegenden Abendsegler (*Nyctalus noctula*), der vermutlich in der weiteren Umgebung Quartier bezogen hat und auf dem Weg zum Jagdgebiet über der Donau unterwegs war. Ein Vorkommen im Vorhabensgebiet ist nicht zu erwarten. Sowohl der Abendsegler als auch die Nordfledermaus, welche beide bereits 2015 verzeichnet wurden, konnten im Juli 2016 bestätigt werden. Für beide Arten kann hier von Quartieren in den östlich gelegenen Wohngebäuden ausgegangen werden (außerhalb des Geltungsbereichs). Eine weitere Detektorbegehung erfolgte am 18. Juni 2019. Hierbei wurden keine Ausflüge an den Gebäuden

verzeichnet, die Aktivität an Fledermausrufen war mit insgesamt 19 Nachweisen relativ gering.

Es wurden erneut die schon 2015 und 2016 festgestellten Arten verzeichnet. Im Falle des Großen Abendseglers handelte es sich um den Überflug eines jagenden Tieres. Quartiervorkommen im begutachteten Gelände sind nicht zu erwarten. Bei der Rauhaufledermaus handelt es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit um ein temporäres Tagesquartier auf dem Gelände. Eine Bejagung der hier vorhandenen Brachflächen und Grünanlagen ist wahrscheinlich.

Die Nordfledermaus wurde jagend über der kleinen Freifläche östlich der Gebäude beobachtet und dokumentiert. Bei den 17 Rufsequenzen handelt es sich um ein und dasselbe Tier. Hinweise auf ein Quartier im begutachteten Gelände waren für die Art nicht feststellbar. Die Rauhaufledermaus ist eine Tieflandart, die bevorzugt in natürlichen Baumquartieren (ersatzweise in Flachkästen oder anderen Spaltenquartieren) in waldreicher Umgebung siedelt. In Bayern scheint dabei die Nähe zu nahrungsreichen Gewässern eine große Rolle zu spielen. Auch Jagd- und Forsthütten sowie Jagdkanzeln im Wald werden regelmäßig besiedelt.

Auch die natürlichen Sommerquartiere von Einzeltieren befinden sich in und an Bäumen. Leichter nachweisbar ist diese Art dagegen in Nist- und Fledermauskästen. Immer wieder zeigt sich, dass sie Kästen schnell finden und besiedeln. Funde in oder an Gebäuden beziehen sich zumeist auf Fassadenverkleidungen, Spalten zwischen Balken.

Die Beseitigung potenzieller Quartiersbäume hat im Zeitraum von Oktober - Februar zu erfolgen.

Zeitgleich zur Rodung potenzieller Quartiersbäume sind Ersatzquartiere im verbleibenden Gehölzbestand anzubringen (3 Fledermauskästen je entfallendem Quartiersbaum = 15 Kästen). Quartiersbäume sind zu erhalten.

Die Beseitigung von Bäumen, die im Kronenbereich nicht vollständig einsehbar waren, hat im Beisein einer Umweltbaubegleitung zu erfolgen, um eine Kontrolle auf möglich Quartiere durchzuführen mit entsprechender Anpassung der Zahl von Ersatzquartieren. Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung des Vorhabensbereichs ist nicht mit signifikant erhöhten Störwirkungen zu rechnen. Konfliktvermeidende Maßnahmen und CEF- Maßnahmen in Bezug auf Fledermäuse sind nicht erforderlich.

Bezüglich der europäischen Vogelarten nach VRL wurde auf gebäudebrütende Arten bereits in Zusammenhang mit den Fledermauserhebungen geachtet. Aufgrund der nur mäßig bedeutsamen Habitatstrukturen wurde für die Gehölzbereiche eine Beschränkung auf 2 Übersichtsbegehungen vereinbart. Die Begehungen fanden am 5. April und 18. Juni statt. Hier wurden ergänzend auch gebäudebrütende Arten überprüft. Bei den erfassten Arten mit Brutverdacht im Vorhabensbereich sind Schädigungs- und Störungsverbote aufgrund der Häufigkeit der Arten nicht zu erwarten. Tötungsverbote werden ausgeschlossen bei Durchführung der Rodungs- und Abbrucharbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit. Ein Abweichen von diesen Zeitvorgaben ist möglich, wenn durch geeignete Erhebungen nachgewiesen wird, dass zum Maßnahmenzeitpunkt keine Bruten im Eingriffsbereich erfolgen.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die artenschutzrelevanten Flächen nicht vorzeitig durch Abriss- bzw. Bauarbeiten beeinträchtigt werden und die CEF-Flächen rechtzeitig hergestellt werden. Sollte sich im Rahmen der noch vorzunehmenden Abfangtätigkeiten zeigen, dass sich im Rahmen des vorgeschlagenen Umfangs dennoch weiterhin ein Tötungsrisiko ergibt, sind uNB und hNB rechtzeitig zu informieren, um über das weitere Vorgehen zu entscheiden. Alle vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) müssen vor Beginn aller im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Hoch- und Tiefbauarbeiten abgeschlossen sein.



Abbildung 1: Bestandsbewertung

Boden

Der vorherrschende Bodentyp ist ursprünglich überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton über Carbonatschluff. In der Bodenschätzungskarte ist die Fläche als Siedlungsbereich dargestellt. Aufgrund der Nutzungsgeschichte ist nicht mit einem naturnahen Zustand des Bodens zu rechnen.

Der Boden wird durch das geplante Wohngebiet sowie die dazugehörigen Erschließungsanlagen teilweise versiegelt. Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überprägung sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Wasser

Auf den Fl.Nr. 2320/8 und 2320/122 ist von einem großen Grundwasserflurabstand auszugehen. Die Flächen Fl.Nr. 2320/110 und 2114/10 weisen einen geringen Grundwasserflurabstand auf. Der mittlere Grundwasserspiegel beträgt 322,50 m ü. NN, der Hochwasserspiegel liegt bei 325,50 m ü. NN.

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen. In den Grundwasserkörper wird nicht eingegriffen.

Klima, Luft

Das Planungsareal trägt aufgrund seiner aktuellen Struktur, wie der großzügiger Gehölzbestand und die großen Brachflächen zur Verbesserung des Lokalklimas bei. Es ist somit festzuhalten, dass durch die Realisierung der geplanten bis zu fünfgeschossiger Bebauung mit einer mäßigen Beeinträchtigung des Lokalklimas zu rechnen ist. Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,4, die Anlage von Gründächern, grünordnerische Festsetzungen wie den Bestandserhalt von Grünflächen und Einzelgehölzen und die Begrünung der privaten Grundstücksflächen und Stellplatzflächen, werden die Eingriffe in das Schutzgut Klima/ Luft verringert.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die bestehende gewerbliche Nutzung und die Spuren der ehemaligen Nutzung. Im Norden grenzt Wohnnutzung an das Planungsgebiet an. Im Westen ist der Bau einer Wohnsiedlung geplant. Im Osten wird eine Villa als Hotel genutzt.

Durch die vorgesehene Planung wird das Stadtbild aufgewertet. Die Gewerbe- und Brachflächen werden in ein Wohngebiet umgewandelt.

12.5 Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Vermeidung

Die Planung wurde auch hinsichtlich der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entwickelt. Die Planung wurde so weit wie möglich auf die Erhaltung der Bäume abgestimmt. Es wurde versucht die Gehölzbestände weitestgehend zu erhalten und dabei die Fläche für Wohnbebauung so effizient wie möglich auszunutzen. Trotzdem müssen im Rahmen der Planung 29 Bäume gefällt werden, davon fallen 6 Bäume unter die Baumschutzverordnung der Stadt Straubing (Tabelle 3). Der Verlust der Bäume muss durch Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. In der Planung ist die Pflanzung von 35 Bäumen vorgesehen, der Ausgleich erfolgt damit im Rahmen der Planung.

Tabelle 3: Bäume zu entfernen im Rahmen der Planung

Nr.	Art	Stammumfang
9	Fraxinus excelsior	< 0,8 m
11	Betula pendula	0,95 m
15	Salix aurita	< 0,8 m
16	Betula pendula	0,72 m
21	Malus sp.	1,13 m
22	Juglans regia	1,01 m
23	Prunus sp.	0,94 m
24	Betula pendula	< 0,8 m
25	Betula pendula	< 0,8 m
26	Betula pendula	< 0,8 m
27	Betula pendula	< 0,8 m
28	Juglans regia	< 0,8 m
31	Betula pendula	0,93 m
35	Fraxinus excelsior	0,98 m
36	Betula pendula	< 0,8 m
38	Corylus avellana	< 0,8 m
39	Fraxinus excelsior	0,63 m
40	Fraxinus excelsior	0,76 m
41	Acer platanoides	0,78 m
42	Juglans regia	< 0,8 m
43	Juglans regia	< 0,8 m
45	Tilia platyphyllos	< 0,8 m
46	Tilia platyphyllos	< 0,8 m
47	Betula pendula	< 0,8 m
71	Robinia pseudoacacia	< 0,8 m
72	Carpinus betulus	< 0,8 m
73	Betula pendula	< 0,8 m
75	Prunus sp.	< 0,8 m
76	Malus sp.	< 0,8 m

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Zauneidechsen wurden CEF-Maßnahmen festgelegt. Diese sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Überprüfung beschrieben (siehe Anhang).

Es wird davon ausgegangen, dass im Sinne § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird; daher werden auch keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

13. Verkehrserschließung/ ÖPNV/ sanfte Mobilität

13.1 Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird über eine in Ostwestrichtung verlaufende Erschließungsstraße an den bestehenden Steinweg angebunden. Den Auftakt der neuen Erschließung bildet ein kleiner Quartiersplatz. Von hier aus führt eine Baumallee mit einer 6,0 m breiten Fahrbahn und beidseitigen Stellplätzen in das Siedlungsgebiet. Am westlichen Rand bindet die Straße an die geplante Erschließung des angrenzenden Bebauungsplanes an. Die nördlichen Parzellen (1 mit 4) werden durch eine 4,75 m breite Wohnstraße erschlossen, die östlich in einem Wendehammer mit angrenzendem Kinderspielplatz endet.

13.2 ÖPNV/ sanfte Mobilität

Das Siedlungsareal wird in das bestehende Fuß- und Radwegenetz der Stadt Straubing eingebunden.

Der parallel zum Planungsgebiet in Ostwestrichtung verlaufende Fahrradweg (Carl-Zeiss-Straße) wird an den geplanten Quartiersplatz angebunden.

Nördlich des Quartiersplatzes führt ein Gehweg zum Kinderspielplatz im nordöstlichen Planungsbereich.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) über die Linie 3 Haltestelle Äußere Passauer Straße/ Steinweg angebunden.

14. Ver- und Entsorgung

14.1 Wasserversorgung

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

14.2 Löschwasserversorgung/ Brandschutz

Es ist gemäß DVGW-Merkblatt W405 als Grundversorgung eine Löschwassermenge im Umfang von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist so anzulegen, dass die gesamte benötigte Löschwassermenge zur Grundversorgung im Umkreis von 300 m verfügbar ist. Die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle soll innerhalb eines Laufweges von 100 m 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 nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr „Fassung Februar 2007“ zu beachten (BayBO Art. 5)

14.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Straubing (Stadtwerke Straubing GmbH) gewährleistet.

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.

14.4 Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Telefonnetz ist durch eine Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes gewährleistet.

14.5 Erdgas

Anschlussmöglichkeiten an das Erdgas-Versorgungsnetz der Stadtwerke Straubing bestehen am Steinweg.

14.6 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung nach den gesetzlichen Vorschriften obliegt dem Zweckverband für Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land.

14.7 Entwässerung

14.7.1 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch einen geplanten Schmutzwasserkanal im Baugebiet mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal im Steinweg.

14.7.2 Regenwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgt über einen Regenwasserkanal in der geplanten Erschließungsstraße nach Norden in die parallel zur geplanten Wohnstraße verlaufenden Sickerrigolen.

Auf den privaten Grundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser direkt auf dem Grundstück zu versickern.

15. Anlagen

- 15.1 Karte Baumbestand
- 15.2 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 30.07.2019, Team Umwelt Landschaft, 94469 Deggendorf
- 15.3 Schalltechnischer Bericht Nr. S1610075 rev 2 vom 04.11.2019, GeoPlan GmbH, 94486 Osterhofen
- 15.4 Geotechnischer Bericht vom 10.02.2016, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, 94491 Hengersberg
- 15.5 Prüfbericht/ Deklarationsanalysen vom 23.02.2018, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, 94491 Hengersberg