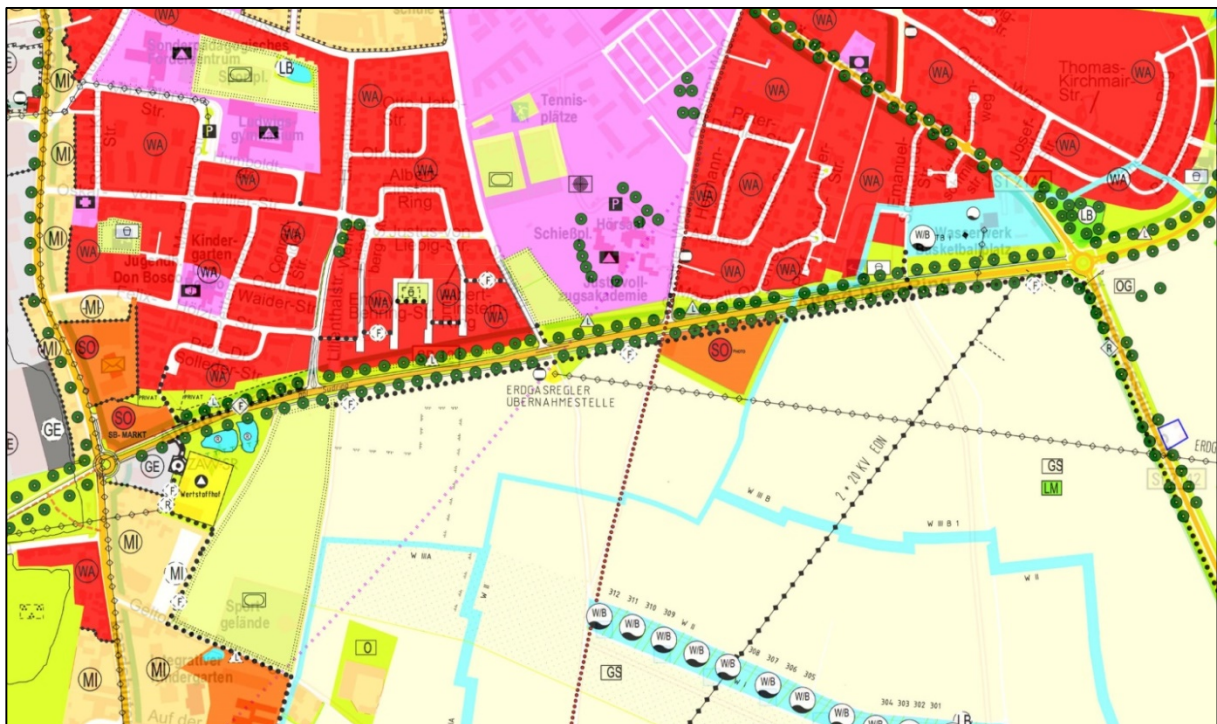




STADT STRAUBING

Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Südlich Alfred-Dick-Ring“ (Nr. 213)

Begründung



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungs- und Landschaftsplans
(Planungsstand 22.02.2018)

Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellung und Planung	3
2. Planungsanlass	3
3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan	3
4. Geltungsbereich	3
5. Allgemeine Angaben zum Plangebiet	4
5.1. Lage im Stadtgebiet.....	4
5.2. Beschaffenheit.....	4
5.3. Flächenverteilung	5
5.4. Denkmalschutz	5
5.5. Naturschutz	6
5.6. Wasserschutzgebiete	6
5.7. Fundmunition.....	6
6. Städtebauliche Planung	6
6.1. Art der Nutzung	6
6.2. Maß der baulichen Nutzung.....	6
6.3. Bauweise.....	6
6.4. Einfriedungen	7
6.5. Werbeanlagen	7
6.6. Beleuchtung.....	7
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
7.1. Verkehrserschließung.....	7
7.2. Abwasserentsorgung.....	7
7.3. Niederschlagswasserbeseitigung.....	8
7.4. Wasserversorgung.....	8
7.5. Telekommunikation.....	8
7.6. Brandschutz.....	8
8. Immissionsschutz	8
9. Grünordnung	8
9.1. Grünordnerisches Konzept	8
9.2. Private Grünflächen mit Pflanzgeboten.....	8
9.3. Sonstige grünordnerische Festsetzungen.....	9
9.4. Vollzug der Eingriffsregelung	10
10. Hinweise	10
10.1. Grenzabstände von Bepflanzungen.....	10
10.2. Landwirtschaftliche Nutzung	10
10.3. Denkmalpflege.....	10
10.4. Einsehbarkeit von Regelwerken.....	11
10.5. Fundmunition.....	11
10.6. Wasserwirtschaft	11
10.7. Sicherheit bei Arbeiten an Gasleitungen	11
11. Umweltbericht	11

Begründung

1. Aufstellung und Planung

Der Stadtrat der Stadt Straubing hat in seiner Sitzung am 20.05.2019 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Südlich Alfred-Dick-Ring“ (Nr. 213) aufzustellen und das Verfahren gemäß BauGB durchzuführen.

Dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan (Nr. 213) verdrängt innerhalb seines Geltungsbereichs die rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungspläne "Am Wasserwerk III - SO PV Photovoltaikanlage Südring" (Nr. 159 und 159/B).

Der rechtsverbindliche Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Wasserwerk III – Photovoltaikanlage Südring“ (Nr. 159/B) wird in den aufzustellenden Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Südlich Alfred-Dick-Ring“ in unveränderter Form integriert. Die nachfolgende Begründung bezieht sich daher ausschließlich auf die Änderungen durch die Neuausweisung des Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Erdgastankstelle“.

2. Planungsanlass

Die Stadt Straubing beabsichtigt die Umstellung der Busflotte des öffentlichen Personennahverkehrs der Stadtwerke Straubing GmbH auf erdgasbetriebene Fahrzeuge. Für die Betankung der Fahrzeuge ist ab dem Jahr 2020 eine Tankstelle bereitzustellen, die eine im laufenden Nahverkehrsbetrieb funktionierende Betankung der Fahrzeuge ermöglicht.

Des Weiteren soll die Tankstelle rund um die Uhr auch privaten Fahrzeughaltern erdgasbetriebener Fahrzeuge zur Verfügung stehen, da die bislang einzige Tankstelle im Bereich Ittling kein ausreichendes Angebot darstellt.

Für die Entwicklung des Standortes ist die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes erforderlich, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen.

3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Straubing (rechtswirksam seit 13.07.2006) ist das Plangebiet derzeit als landwirtschaftliche Nutzungsfläche und Erwerbsgartenbau dargestellt. Die Erschließung erfolgt über öffentliche Feldwege.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Straubing wird im Parallelverfahren durch die 27. Änderung angepasst. Für das Gebiet wird ein Sondergebiet nach § 11 Absatz 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Erdgastankstelle“ dargestellt.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 22.580 m² und beinhaltet die Flurnummern

- Flächen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ des ehemaligen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Wasserwerk III – Photovoltaikanlage Südring (Nr. 159/B) auf den Flurnummern 2700 (T), 2701 (T), 2701/1 (T), 2702 (T), 2704, 2704/5 und 2711 (T) der Gemarkung Straubing mit einer anteiligen Fläche von ca. 21.279 m².

- Flächen Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Erdgastankstelle“ sowie Verkehrsflächen auf den Flurnummern 2150/3 (T) und 2227/3 der Gemarkung Straubing mit einer anteiligen Fläche von 1.301 m²

5. Allgemeine Angaben zum Plangebiet

5.1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet von Straubing unmittelbar südlich des Alfred-Dick-Rings.



(Luftbild mit Plangebiet, Quelle: Bayernviewer Online, Stand 04/2019)

5.2. Beschaffenheit

Die landwirtschaftlichen Flächen werden ausschließlich ackerbaulich genutzt. Das Plangebiet wird im Osten durch einen öffentlichen Feldweg (Grasiger Weg) begrenzt, an den eine landwirtschaftliche Halle und eine bestehende Photovoltaik-Freilandanlage anschließt. Im Norden verläuft die Hauptverkehrsstraße Alfred-Dick-Ring. Im Westen und Süden schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an, die als Acker bewirtschaftet werden.



Blick vom Alfred-Dick-Ring im Norden auf das Plangebiet.



Blick vom Feldweg im Südosten nach Norden auf den Alfred-Dick-Ring. Rechts die landwirtschaftliche Halle.

Das Gelände weist eine sehr geringe Neigung von Süden nach Nordosten Ost auf. Das Gebiet entwässert gemäß der Geländeneigung nach Nordosten in den dortigen straßenbegleitenden Entwässerungsgraben. Oberflächengewässer sind im Gebiet und im Nahbereich nicht vorhanden.

Ca. 60 m südlich des Plangebietes verläuft eine unterirdische Gas-Hochdruckleitung der Energienetze Bayern GmbH von Südosten nach Westen bis zu einer Gasregelstation, die sich etwa 160 m westlich des Plangebietes befindet.

5.3. Flächenverteilung

Die geplante Erdgastankstelle umfasst eine anteilige Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplanes von ca. 1.301 m². Davon entfallen auf:

Sondergebiet Zweckbestimmung Erdgastankstelle	ca.	906 m ²
Verkehrsflächen öffentlich, Asphalt	ca.	103 m ²
Verkehrsflächen öffentlich, Feldweg Schotterbauweise	ca.	39 m ²
Grünflächen privat	ca.	253 m ²
Summe	ca.	1.301 m²

5.4. Denkmalschutz

5.4.1 Bodendenkmäler

Es sind keine Bodendenkmäler im Gebiet bekannt, es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, daß bei Erdarbeiten Funde zutage treten. In diesem Fall ist umgehend das die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

5.4.2 Baudenkmäler

Es sind keine Baudenkmäler im Gebiet vorhanden.

5.5. Naturschutz

Im Plangebiet oder im unmittelbaren Nahbereich befinden sich keine Flächen oder Objekte im Sinne der §§ 23 – 30 BNatSchG. Die Flächen haben keine Bedeutung für den Biotopverbund im Sinne des § 21 BNatSchG.

5.6. Wasserschutzgebiete

Das Gebiet liegt außerhalb der Schutzzonen des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserversorgung Straubing, festgesetzt mit Rechtsverordnung vom 29.12.1999.

5.7. Fundmunition

Das Gebiet um den Straubinger Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bebombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

6. Städtebauliche Planung

6.1. Art der Nutzung

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO für die Nutzung dargestellt. Zweckbestimmung ist die Errichtung und der Betrieb einer Erdgastankstelle.

Zulässig sind:

- Erdgastankstellen, Zapfsäulen einschl. Überdachungen
- Anlagen zur Lagerung von Erdgas, Verdichteranlagen
- Nebenanlagen die der Zweckbestimmung des Gebietes dienen

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

Die Flächen der Pflanzgebotszone sind Bestandteil der für die Berechnung der GRZ maßgeblichen Grundstücksfläche.

Zulässig sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 3,50 m. Ausnahme: Überdachungen der Zapfsäulen sind bis zu einer maximalen Höhe von 5,00 m zulässig. Den unteren Bezugspunkt bildet die fertige Straßenoberkante in Grundstücksmitte. Den oberen Bezugspunkt bildet die Oberkante der Dachhaut.

6.3. Bauweise

Die überbaubaren Flächen sind durch eine Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

6.4. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über geplanter Gelände zulässig.

Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Gabionen, etc.) sind nicht zulässig.

6.5. Werbeanlagen

Entlang des Alfred-Dick-Rings im Bereich der Zufahrten 1 Werbepylon mit einer Gesamthöhe von 5 m. Werbefläche maximal 5 m² pro Pylon. Maximal 2 Hinweisschilder mit einer Fläche von je 1,5 m². Maximal 3 Fahnenmasten mit einer Gesamthöhe von max. 7 m.

Unzulässig sind Dachwerbeanlagen, Werbeanlagen an Einfriedungen und Nebengebäuden, Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung, Werbeanlagen zur Fremdwerbung sowie in die freie Landschaft wirkende Werbeanlagen.

Fassadenwerbung ist bis zu einer Gesamtfläche von max. 10% der jeweiligen Fassadenansichtsfläche zulässig.

Diese Festsetzungen ersetzen die Regelungen der örtlichen Werbeanlagensatzung.

6.6. Beleuchtung

Für sämtliche Beleuchtungen sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel (LED-Beleuchtung) zulässig.

Die Festsetzung dient der Vermeidung unnötiger „Lichtverschmutzung“ im Außenbereich. Dadurch können negative Auswirkungen auf nachtaktive Tiere (z. B. Insekten, Fledermäuse) vermieden werden.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt unmittelbar vom Alfred-Dick-Ring aus durch die Errichtung einer neuen Zufahrt an der Westseite des Sondergebietes. Der bestehende Feldweg auf der Ostseite wird zu einer entsprechend leistungsfähigen Ausfahrt umgebaut.

Die bestehenden Linksabbiegespuren am Alfred-Dick-Ring werden im Bestand umgebaut und durch entsprechende Fahrbahnmarkierungen und Beschilderungen der an- und abfahrende Verkehr geregelt.

Die bestehende Querungshilfe für Fußgänger und die fußläufige Anbindung an den öffentlichen Feldweg (Grasiger Weg) werden nicht verändert.

7.2. Abwasserentsorgung

Eine Abwasserentsorgung ist nicht erforderlich.

7.3. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen wird soweit möglich über die Grünflächen breitflächig vor Ort versickert. Überschüssiges Niederschlagswasser wird den straßenbegleitenden Entwässerungseinrichtungen des Alfred-Dick-Rings zugeführt.

7.4. Wasserversorgung

Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist nicht erforderlich.

7.5. Telekommunikation

Eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist möglich.

7.6. Brandschutz

Die Erdgastankstelle ist über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen für Einsatzfahrzeuge jederzeit anfahrbar.

Zur Löschwasserversorgung kann der nächstgelegene Oberflurhydrant an der Ecke Grasiger Weg / Marzell Obeneder-Straße genutzt werden, der in ca. 80 m Entfernung liegt. Durch die Stadtwerke Straubing wurden der Entnahmedruck und die Menge ermittelt. Es kann eine Menge von 96 m³/h bei einem Fließdruck von 1,5 bar zur Verfügung gestellt werden, so dass eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt ist und eine eigenständige Löschwasserversorgung (z. B. Zisterne) nicht erforderlich wird.

8. Immissionsschutz

Von der Anlage gehen keine immissionsschutzrechtlich relevanten Emissionen aus. Durch die Lage südlich des Alfred-Dick-Rings weist die geplante Nutzung 24 h rund um die Uhr im Hinblick auf nachteilige Lärmimmissionen in den nördlichen gelegenen Wohnbauflächen keine Relevanz auf. Die Wohnbauflächen sind durch die bestehenden Lärmschutzeinrichtungen abgeschirmt.

9. Grünordnung

9.1. Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Grundkonzept beinhaltet den Aufbau von mindestens 5 m breiten abschirmenden Gehölzpflanzungen an den westlichen und südlichen Außenkanten der Anlage, die gut einsehbar und dadurch im Landschaftsbild wirksam sind.

Im Osten ist eine Eingrünung nicht erforderlich, da sich dort die baulichen Anlagen der landwirtschaftlichen Halle und der Photovoltaik-Freilandanlage anschließen.

9.2. Private Grünflächen mit Pflanzgeboten

9.2.1 Pflanzgebot für Bäume

Pro Symbol nach planlicher Festsetzung 5.2 ist ein Baum 2. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten.

Liste 1: Bäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm. Es darf nur zertifiziertes Pflanzenmaterial autochthoner Herkunft verwendet werden.

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

9.2.2 Pflanzgebot für Sträucher

Entlang der Südseite und Westseite ist eine durchgehende einreihige Strauchpflanzung mit Arten der Liste 2 zu pflanzen und zu erhalten.

Liste 2 Sträucher

Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm. Es darf nur zertifiziertes Pflanzenmaterial autochthoner Herkunft verwendet werden.

Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa spec.	-	Wildrosen
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

9.3. Sonstige grünordnerische Festsetzungen

9.3.1 Grünflächenanteil

Mind. 20 % der Grundstücksflächen sind als bepflanzte und dauerhaft zu erhaltende Grünflächen im Bereich der Ortsrandeingrünung anzulegen.

9.3.2 Leitungstrassen

Die zu bepflanzenden privaten Grünflächen sind von geplanten Leitungstrassen freizuhalten.

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone zu Erdkabeln und Versorgungsleitungen von beiderseits je 2,50 m einzuhalten. Sind Baumschutzmaßnahmen notwendig, so gehen diese zu Lasten des Bauträgers (vgl. DGWV Arbeitsblatt GW 125).

9.3.3 Dauerhafter Erhalt der Pflanzungen

Sämtliche nach planlichen oder textlichen Festsetzungen zu pflanzende Bäume und Sträucher sind in frei wachsender natürlicher Kronenform dauerhaft zu erhalten. Bei Bäumen ist das Einkürzen des Leittriebes unzulässig. Bei Hecken-/ Strauchpflanzungen ist als Pflegemaßnahme ein abschnittweises (Abschnitte ca.15 m) fachgerechtes Aufden-Stock- Setzen im Turnus von 10-15 Jahren zulässig. Diese Schnittmaßnahmen dürfen nur vom 1. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) durchgeführt werden.

9.3.4 Spritzmittel- und Düngeverbot

Auf den gesamten Frei- und Grünflächen wird zum Schutz von Boden und Grundwasser der Einsatz von Mineraldünger und Pestiziden verbindlich ausgeschlossen.

9.3.5 Freiflächengestaltungsplan

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

9.3.6 Pflanztermin

Die Pflanzungen sind in der auf den Abschluss der Hoch- und Tiefbauarbeiten folgenden Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) auszuführen und dem Umweltamt der Stadt Straubing unaufgefordert anzuzeigen.

9.4. Vollzug der Eingriffsregelung

Gemäß der im Umweltbericht aufgeführten Berechnung des Kompensationsflächenbedarfs wird eine Kompensationsfläche von insgesamt 554,68 m² benötigt. Dies wird über eine Zahlung des Eingriffsverursachers an das Ökokonto der Stadt Straubing abgewickelt werden. Der zu zahlende Betrag beläuft sich auf 4.437,44 € (554,68 m² x 8,00 €/m²).

Dieser Betrag wird mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungs- und Grünordnungsplanes fällig.

Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf von 554,68 m² wird auf den Grundstücken Flurnummern 2304 und 2305 der Gemarkung Straubing erbracht. Ziel ist dort der Aufbau eines standortgerechten Waldbestandes.

10. Hinweise

10.1. Grenzabstände von Bepflanzungen

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken und die nach Art. 48 AGBGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

10.2. Landwirtschaftliche Nutzung

Auch bei einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung auf den angrenzenden Grundstücken können ortsübliche Emissionen, z. B. Staubemissionen auftreten. Diese sind zu dulden. Entschädigungsansprüche können nicht abgeleitet werden.

10.3. Denkmalpflege

Auf den Grundstücken sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten unerwartet Bodendenkmäler gefunden werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Straubing zu benachrichtigen.

10.4. Einsehbarkeit von Regelwerken

Die in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Vorschriften, DIN-Normen, Verordnungen, Richtlinien usw. sind in den jeweils zuständigen Fachämtern der Stadtverwaltung Straubing vorliegend und können dort zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

10.5. Fundmunition

Das Gebiet um den Straubinger Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bebombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

10.6. Wasserwirtschaft

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Umweltamt der Stadt Straubing bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

10.7. Sicherheit bei Arbeiten an Gasleitungen

Direkt an das zu bebauende Gebiet verläuft eine Gasleitung. Die organisatorischen und technischen Schutzmaßnahmen der DGUV Regel 100-500 Betreiben von Arbeitsmitteln, Kapitel 2.3.1 Arbeiten an Gasleitungen sind einzuhalten. Arbeiten an Gasleitungen dürfen nur von unterwiesenden Personen und unter entsprechender Aufsicht durchgeführt werden.

11. Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.