



STADT STRAUBING

Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Peter-Dörfler-Straße“ (Nr. 211) gemäß § 13a BauGB

Begründung



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
(rechtswirksam seit 13.07.2006, Planungsstand 10.01.2020)

Inhaltsverzeichnis

1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Planverfahren, Planungsanlass
- 1.2 Lage in der Stadtstruktur
- 1.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

2.0 Abgrenzung, Beschaffenheit des Baugrundstückes

- 2.1 Geltungsbereich
- 2.2 Topografie
- 2.3 Bisherige Nutzung/ Baulicher Umgriff
- 2.4 Altlasten
- 2.5 Kampfmittel
- 2.6 Bodendenkmal

3.0 Bebauungs- und Erschließungskonzept

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise/ Wandhöhen/ Abstandsflächenregelungen
- 3.4 Gestaltungsvorschriften
- 3.5 Geländemodellierung
- 3.6 Erschließungskonzept
- 3.7 Soziale Wohnraumförderung
- 3.8 Kinderbetreuungseinrichtung

4.0 Grünordnung

- 4.1 Einleitung
- 4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen
- 4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

5.0 Technischer Umweltschutz

- 5.1 Feststofffeuerungsanlagen

6.0 Denkmalpflege

- 6.1 Bodendenkmäler
- 6.2 Baudenkmäler

7.0 Ver- und Entsorgung

- 7.1 Wasserversorgung
- 7.2 Löschwasserversorgung
- 7.3 Entwässerung
- 7.4 Stromversorgung
- 7.5 Abfallentsorgung
- 7.6 Telekommunikation
- 7.7 Erdgas
- 7.8 ÖPNV
- 7.9 Grundwasserwärmepumpen
- 7.10 Energieversorgung/ Klimaschutz

8.0 Wesentliche Auswirkungen der Planung

9.0 Anlagen

9.1 Textliche Hinweise

9.2 Bestandsplan, Team Umwelt und Landschaft vom 02.09.2020

9.3 Geotechnischer Bericht, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH vom 15.06.2020

1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Planverfahren, Planungsanlass

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Straubing hat in seiner Sitzung am 12.09.2018 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „An der Peter-Dörfler-Straße“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,24 ha.

Da der Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, ist ein beschleunigtes Verfahren möglich. Damit können Umweltbericht, Angaben zum Monitoring, die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB sowie die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entfallen. Die im Plangebiet zulässige Grundfläche liegt unter der Größenordnung von 20.000 m².

Die Stadt Straubing verfolgt aus ökologischen und städtebaulichen Gründen bei Baugebietsausweisungen die Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ mit dem Ziel, auf bisher anderweitig genutzten bzw. unbebauten Grundstücksflächen in innerstädtischen Lagen Baurecht für die wohnbauliche Entwicklung zu schaffen. Dieses entspricht dem Ziel 3.2 im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020).

Bis zum Jahr 2030 wird für die Stadt Straubing ein Bevölkerungswachstum von bis zu 6 Prozent prognostiziert. (Demografiebericht 2018; www.wegweiserkommune.de). 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. Primäres Ziel dieser Bauleitplanung ist daher die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

Das Plangebiet liegt in zweiter Reihe südlich der Äußeren Passauer Straße im Süden der Stadt. Die vorliegende Planung schließt einen Teil der vorhandenen Baulücke zwischen der Äußeren Passauer Straße und der Peter-Dörfler-Straße.

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 Plangebiet hat eine Entfernung zum Stadtzentrum von rd. 2,4 km. Durch die Lage an einer Hauptverbindungsstraße, der südöstlichen Stadteinfahrt Äußere Passauer Straße, die an den Stadtgraben im Norden und an den Alfred-Dick-Ring im Süden anschließt, ist die Anbindung an sämtliche städtische Infrastruktureinrichtungen gewährleistet.



1.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan FNP ist das Areal als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem FNP entwickelt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan

2.0 Abgrenzung, Beschaffenheit des Baugrundstückes

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurstücken der Nrn. 2737, 2738/1, 2738 (Teilfläche) und 2739/1 der Gemarkung Straubing mit einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 1,24 ha.

Geltungsbereich	1,24 ha,
davon	
Nettobauland, ca.	1,08 ha,
Verkehrsfläche, ca.	0,14 ha,
öffentliche Grünfläche, ca.	0,02 ha.



2.2 Topografie

Das Planareal ist relativ eben und liegt im Wesentlichen im Bereich der Höhenkote 333,00 m ü NHN.

2.3 Bisherige Nutzung/ Baulicher Umgriff

Die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2739/1 und 2738/1 wurden bisher vornehmlich landwirtschaftlich genutzt. Auf dem Grundstück der Fl.Nr. 2737/1 befanden sich Gewächshäuser einer Gärtnerei, die im Zuge der Maßnahme abgebrochen wurden. Ebenso im Geltungsbereich befindet sich eine Teilfläche der Fl.Nr. 2738, die derzeit als private Grünfläche genutzt wird.

Das Plangebiet grenzt an allen 4 Seiten an die bestehende Wohnbebauung an. Im Süden, Osten und Westen befinden sich Einfamilienhäuser. Im Norden an der Passauer Straße stehen bzw. entstehen Geschosswohnungsbauten.

2.4 Altlasten

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

2.5 Kampfmittel

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, da im näheren Umfeld der Äußeren Passauer Straße bei Bauarbeiten Bombenfunde gemacht wurden. 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.



Luftbild 1945

2.6 Bodendenkmal

Im Bereich des neuen Baugebietes an der Peter-Dörfler-Straße hat sich eine hallstattzeitliche Siedlung befunden. Sie musste ausgegraben und dokumentiert werden. Dies ist im Jahre 2020 erfolgt.

Damit ist das neue Baugebiet zur Bebauung freigegeben.

3.0 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Die Bebauung südlich der Äußeren Passauer Straße und östlich der Ortsstraße Grasiger Weg ist hinsichtlich der Nutzung als wohnbauliches Siedlungsgebiet geprägt, bzgl. der Bauformen allerdings relativ inhomogen. Das Plangebiet ist eine der letzten zusammenhängenden Freiflächen in diesem Bereich der Stadt Straubing. Die bisherige Nutzung einer Gärtnerei wird aufgegeben und die großflächigen Gewächshäuser abgebrochen.

In Anlehnung an die bestehende 2-geschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern und die zum Teil 3-geschossige Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern, soll die Bebauung im Plangebiet ebenso eine Mischung aus Geschosswohnungsbau und freistehenden Familienwohneinheiten aufweisen. Die künftige Bebauung bindet sich in die bestehende Siedlungsstruktur ein und löst keine städtebaulichen Spannungen aus. Auf der ausgewiesenen Baulandfläche wird demnach eine das Bestandsgebiet ergänzende Wohnbebauung zugelassen, die auch den städtebaulichen Zielsetzungen von Nachverdichtung, flächensparendem Bauen und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Innenbereich entsprechen.

Zur Sicherstellung einer städtebaulich verträglichen Dichte werden pro Wohngebäude bzw. Bauparzelle bestimmte Obergrenzen für die bauliche Nutzung festgesetzt.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO sind die gemäß Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzungen Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Diese Einschränkung dient der Vermeidung von Nutzungskonflikten und entspricht der Gebietsqualität im heutigen städtebaulichen Umfeld.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt (§ 17 Abs. 1 BauNVO).

Das Wohngebiet ist gegliedert, wobei teilweise eine 2-geschossige Bebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern und eine bis zu dreigeschossige Geschosswohnungsbau geplant ist. Die Planung basiert auf der Nachfrage nach qualitativ hochwertigem, aber durch kompakte Bauweise und kleinere Grundstücke erschwinglichem Wohnraum.

Die Grundstücke liegen bei der Einfamilienhausbebauung zwischen ca. 500 m² und 630 m². Für den Geschosswohnungsbau sind Grundstücke mit ca. 850 m² bis ca. 1.300 m² vorgesehen.

3.3 Bauweise/ Wandhöhen/ Abstandsflächenregelungen

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 bzw. die Definition der maximalen Gebäudelänge bestimmt.

Im Baugebiet sind Gebäude mit einer Wandhöhe von max. 6,80 m (bei II-geschossiger Bauweise) bzw. 9,80 m bei III-geschossiger Bauweise über dem Niveau des herzustellenden Geländes (das entspricht in etwa dem Niveau der geplanten Erschließungsstraße) zulässig. Eine Regelung bezogen auf das Urgeländeniveau ist nicht praktikabel.

Die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung sind anzuwenden. Damit kann von der ausreichenden Berücksichtigung des Nachbarschutzes (Belichtung/ Besonnung, Belüftung, Brandschutz, Sozialabstand) ausgegangen werden.

3.4 Gestaltungsvorschriften

Die Vorschriften zur Gestaltung werden flexibel gehalten. Für die Wahl von Dachform und Dachneigung gibt es einen großen Spielraum. Zur Baukörper- und Fassadengestaltung werden keine Festsetzungen getroffen. Die bereits heute heterogene Ausprägung der umliegenden Bebauung erfordert kein streng einheitliches Erscheinungsbild der geplanten Bebauung.

Lediglich für den Fall der Flachdachausbildung wird aus städtebaulichen Gründen die bei im Wohnungsbau üblichen Dachdimensionen mit sehr geringer Dachneigung wirtschaftlich vertretbare Dachbegrünung (Regenwasserpufferung, Maßnahme gegen sommerliche Aufheizung, Schaffung extensiver Bewuchsflächen) festgesetzt.

3.5 Geländemodellierung

Die neue Erschließungsstraße wird annähernd auf dem Höhenniveau des anstehenden Geländes errichtet. Geländeanpassungen im Plangebiet sind insofern angezeigt, um die Erschließung/ Oberflächenentwässerung sicher zu stellen. Planung und Ausführung von Erschließungsanlagen müssen den normativen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. So kann es - wie im aktuellen Fall - vorkommen, dass die Höhenlage von neuen Erschließungsanlagen gegenüber dem Bestandsgelände abweichend ausgebildet werden müssen. Die an die neue Erschließungsstraße anliegenden Bauparzellen sind auf das jeweilige Straßenniveau aufzufüllen und dürfen um maximal weitere 20 cm angefüllt werden.

Hierdurch ergeben sich geringfügige Unterschiede zur jeweiligen Höhenlage der benachbarten Bestandsgrundstücke. Niveauunterschiede sind in Form von flachen Böschungen (1:2) an das Niveau der angrenzenden Nachbargrundstücke anzupassen. Bei der Errichtung von Grenzgaragen und entlang der Nordgrenze der Parzellen P03 mit P06 sind außerdem grenzständige Stützeinrichtungen mit Höhenbeschränkung zulässig. An den übrigen Grenzen sind Stützmauern an der Grenze unzulässig. Ungeachtet dessen ist von jedem Grundstückseigentümer grundsätzlich sicher zu stellen, dass Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück entsorgt wird und Dritte nicht beeinträchtigt werden.

3.6 Erschließungskonzept

Die verkehrstechnische Erschließung des Baugebietes ist über den Anschluss an die bestehenden Straßenstiche Hermann-Löns-Str. im Westen und Adalbert-Stifter-Str. im Osten vorgesehen. Die beiden Enden werden durch eine Ringerschließung mit einer Breite von 6,75 m verbunden.

Die geplante öffentliche Verkehrsfläche mit 3,00 m im Südosten des Plangebietes ermöglicht den fußläufigen Anschluss des Plangebietes an das übergeordnete Geh- und Radwegenetz.

An der westlichen Grenze des WA 1 wird eine Baufläche für die hier festgelegte Tiefgaragenzufahrten festgesetzt, ansonsten sind Tiefgaragenzufahrten nicht festgelegt.

Zur Regelung des ruhenden Verkehrs auf den Baugrundstücken wurden Flächen zur Positionierung von Garagen/ Carports und Stellplätzen definiert.

3.7 Soziale Wohnraumförderung

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

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grundstücksfläche (Parzelle 12) ist eine Bruttogrundfläche (BGF) für den i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB förderfähig zu errichtenden Wohnraum von mindestens 856 m² festgesetzt. Die entspricht mind. 15 % der gesamt möglichen Bruttogrundfläche innerhalb der betroffenen Geschosswohnungsgebäude (Parzellen 04, 05, 06, 12 und 13).

Ermittlung der festzusetzenden Bruttogrundfläche (BGF):

Parzelle	Anzahl der Geschosse	Festgesetzte GRZ	Grundstücksfläche in m ²	BGF in m ²
P04	3	0,4	951	1.141
P05	3	0,4	952	1.142
P06	3	0,4	957	1.148
P12	3	0,4	949	1.138
P13	3	0,4	949	1.138

BGF 5.707 m²,
davon 856 m² (=15%) BGF für geförderten Wohnungsbau.

3.8 Kinderbetreuungseinrichtungen

Derzeit befindet sich die gesamtstädtische Bedarfsplanung für Kinderbetreuungseinrichtungen in Erstellung.

Diese Bedarfsplanung für die Ausstattung und Positionierung von Einrichtungen der Kindertagesbetreuung ist bezogen auf das gesamte Stadtgebiet zu definieren, um dann hieraus den ggf. ausgewiesenen Bedarf auch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigen zu können.

Neben den in der jüngeren Vergangenheit errichteten Kinderbetreuungseinrichtungen an der Schenkendorfstraße (WBG-Areal/Waldorf-Verein), den bestehenden an der Gottfried-Keller- (Kinderzentrum Süd) und Eichendorff-Straße (Christkönig und Louise Scheppler-Kindergarten) sowie den absehbar zusätzlichen Einrichtung im Siedlungsbereich Stutzwinkel und in Zukunft an der Schlesischen Straße sowie ggf. als Nachnutzung des Jugendwohnhauses Don Bosco an der Pettenkoferstraße, sind entsprechende Maßnahmen getroffen worden bzw. in Vorbereitung.

Wegen Lage, Größe und Struktur der geplanten städtebaulichen Arrondierung des Siedlungsgebietes an der Peter-Dörfler-Straße ist eine besondere Eignung für eine entsprechende Einrichtung hier nicht gegeben.

4.0 Grünordnung

4.1 Einleitung

Grünordnerische Ziele:

- flächensparende Erschließung über einen Ringschluss der von Süden kommenden Straßen,
- Durchgrünung des Baugebiets durch Festsetzung einer straßenbegleitenden Baumreihe und ergänzende Baumpflanzungen im Privatgrün,
- Eingrünung des Ostrands des Baugebiets u.a. mit den vor Ort für den Wegfall geschützter Bäume erforderlichen Kompensationspflanzungen und damit Aufwertung des hier verlaufenden Fuß- und Radweges.

4.1.1 Wirkfaktoren der Planung

Nachfolgend aufgeführte Merkmale der Planung können durch Einwirkungen geeignet sein, Beeinträchtigungen der schützenswerten Umweltgüter (Umweltauswirkungen) hervorzubringen.

- Entwicklung von Flächen der allgemeinen Wohnbebauung gemäß den oben genannten Eckpunkten mit entsprechender Versiegelung/Überbauung,
- Beeinträchtigung/ Beseitigung der vorhandenen Gehölzstrukturen mit Bäumen, die unter Schutz der Baumschutzverordnung der Stadt Straubing stehen,
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds infolge der Bebauung.

4.1.2 Festlegung des Untersuchungsrahmens

Auf Grund des fehlenden Erfordernisses eines Umweltberichts wurde kein Scoping-Termin durchgeführt.

Der Bearbeitungsrahmen umfasst den Auswirkungsbereich der Maßnahme. Aufgrund der umgebenden Nutzung bzw. Bebauung kann der Untersuchungsbereich auf das geplante Baugebiet beschränkt werden.

Die Geländeerhebungen hinsichtlich der Nutzungen, Vegetations- und Biotopstrukturen wurden im Rahmen der Erhebungen für den Grünordnungsplan im August 2018 durchgeführt.

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange erfolgten im Juni 2019 ergänzende Erhebungen bzgl. des Vorkommens der Zauneidechse. Dabei wurden für die Zauneidechse günstige Habitatstrukturen abgesucht sowie mögliche Verstecke untersucht.

Eine ergänzende Erfassung des Baumbestandes wurde im Oktober 2019, eine Nachkontrolle im September 2020 durchgeführt.

4.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Straubing ist regionalplanerisch als Oberzentrum und Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen eingestuft. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Der Geltungsbereich liegt außerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

Amtliche Biotopkartierung Bayern

Im Vorhabensbereich liegen keine im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfassten Flächen. Erfasste Flächen im weiteren Umgriff:

- SR-0147-001: Linden-Eschen-Birken-Allee in der Äußeren Passauer Straße zwischen Steinweg und Wasserwerk

Waldfunktionskarte

Keine Aussagen für den geplanten Geltungsbereich.

4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Natürliche Grundlagen

Naturraum, Geologie, Relief

Der Vorhabensbereich liegt im Dungau, Untereinheit Gäulandschaften im Dungau. Den Untergrund bilden im Bearbeitungsbereich Löss, Lösslehm, Decklehm, z.T. Fließerde (vorwiegend Schluff bzw. Lehm). Als Bodenauflage liegen überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) vor.

Der Vorhabensbereich liegt auf einer Höhe von ca. 330 m ü NHN.

Klima

Klimatisch wird der Naturraum von der Donau beeinflusst. Die Jahresdurchschnittstemperatur im Donautal beträgt 9 Grad Celsius bei einer jährlichen Niederschlagsmenge von 700 mm.

Potenziell-natürliche Vegetation

Die potenziell-natürliche Vegetation wird gebildet vom Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

4.2.2 Schutzgutbezogene Bestandsbeschreibung und -bewertung

4.2.2.1 Arten und Lebensräume

Beschreibung

Der Vorhabensbereich ist im Süden und Westen bereits bebaut. Die vorhandene, derzeit ungenutzte Bebauung (Gärtnerei, Scheune, ehemaliger Stall) wird ersetzt. Der Nordteil des Baugebiets weist einen Wiesenbewuchs auf. Drei Gehölzstrukturen durchziehen in West-Ost-Richtung den Westteil des geplanten Baugebiets. Quartiersbäume für Fledermäuse oder höhlenbrütende Arten sind nicht vorhanden. Die Scheune und der ehemalige Stall können potenziell als Fledermausquartiere dienen. Die vorhandene lückige Hecke mit Krautsaum und Reisigablagerungen kann potenziell als Zauneidechsenhabitat dienen. Die betroffenen Gehölze können als Brut- und Nahrungshabitat für gehölzbrütende Vogelarten dienen. Aufgrund der Bestandsstruktur dürfte das Artenspektrum auf häufige Arten beschränkt sein.

Eine Bedeutung für den übergeordneten Biotopverbund besteht nicht.

Mehrere Bäume im Vorhabensbereich unterliegen der Baumschutzverordnung der Stadt Straubing vom 15.06.1994 (Stand: 01.04.2007). Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm, mehrstämmige Bäume, wenn einer der Stämme einen Umfang von mehr als 50 cm hat. Ebenso geschützt sind alle Ersatzpflanzungen, die aufgrund der Verordnung gefordert werden. Ausgenommen von den Verboten der Verordnung sind Obstbäume mit Ausnahme von Hochstammformen, Pappeln (ausgenommen Schwarzpappel), Fichten und alle nicht heimischen Nadelgehölze im engeren Sinne (Coniferopsida) sowie alle gärtnerischen Zuchtformen von Nadelgehölzen.

Acht Bäume, überwiegend Eschen, fallen unter den Schutz der Baumschutzverordnung.

Tabelle 1: Bäume geschützt gemäß Baumschutzverordnung der Stadt Straubing (Lage siehe Bestandsplan)

Nr.	Art	Zwei oder mehrstämmig	Stammumfang in cm
1	Birke		126
2	Esche	x	141
3	Esche		157
4	Esche	x	63
5	Walnuss	x	79
6	Esche	x	94
7	Esche		157

Es erfolgten Erhebungen zur Zauneidechse an folgenden Terminen, jeweils bei geeigneter Witterung:

Tabelle 2: Begehungstermine mit Uhrzeit und Witterungsverhältnissen

Begehung	Datum	Uhrzeit	Witterung
1. Begehung	12.06.19	9:40-10:20	trocken, sonnig, leichte Brise, ca. 26°C
2. Begehung	14.06.19	9:40-10:15	trocken, sonnig, leichte Brise, ca. 25°C

Im Rahmen der Begehungen zur Erfassung der Zauneidechse konnten keine Individuen nachgewiesen werden.

Auswirkungen

Die bauliche Inanspruchnahme beschränkt sich weitestgehend auf Bereiche mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume (Grünland, ehemalige Gärtnerei). Eingriffe in Strukturen mit mittlerer Bedeutung ergeben sich im Bereich der Gehölze.

Die sieben Bäume, die durch die Baumschutzverordnung geschützt sind, können nicht erhalten werden. Es sind sieben standortheimische Laubbäume (Hochstamm) als Ersatzpflanzungen vorgesehen. Eine Betroffenheit der Zauneidechse kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Eine Betroffenheit von Fledermäusen kann nicht sicher ausgeschlossen werden. Bei Verdacht auf Fledermausvorkommen ist vor Gebäudeabriss der im Bebauungsplan enthaltene textliche Hinweis IV.2. zu beachten. Beeinträchtigungen von gehölzbrütenden Vogelarten können ausgeschlossen werden, wenn die gesetzlichen Vorgaben zu Gehölzrodungen eingehalten werden (keine Rodungen im Zeitraum von März bis September). Es verbleiben Auswirkungen geringer-mittlerer Erheblichkeit.

4.2.2.2 Boden

Beschreibung

Als Böden liegen überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) vor. Zur natürlichen Ertragsfähigkeit liegt für die Stadt Straubing keine Online-Karte vor (UmweltAtlas Bayern Boden 2021). Gemäß der historischen Bodenschätzungsübersichtskarte sind südlich angrenzend an das bebaute Stadtgebiet lehmige Lössböden mit Zustandsstufe 3 vorhanden, also mit relativ guten Zustand bzw. Ertragsfähigkeit. Das Entwicklungspotenzial für seltene und gefährdete Lebensräume wird im Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan als mittel bewertet. Das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle wird in den Online-Karten mit sehr hoch bewertet. Erhöhte Erosionsgefahr besteht nicht.

Im Planungsgebiet besteht schon lange Siedlungstätigkeit, wodurch der natürliche Bodenaufbau verändert ist. Zusätzlich ist im Bereich der ehemaligen Gärtnerei das Bodengefüge bereits im Ausgangszustand stark anthropogen verändert ist.

Im Übrigen hatte sich hier auch eine hallstattzeitliche Siedlung im Bereich des geplanten Baugebietes befunden, deren Ausgrabung und Dokumentation im Jahr 2020 erfolgt ist.

Auswirkungen

Im Bereich des geplanten Baugebiets ist infolge von Bebauung und Versiegelung mit einem teilweisen Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen. Dies betrifft überwiegend Flächen von geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden (Grünland, versiegelter Boden). Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (geringe Grundflächenzahl, Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise, Vorgaben zu Geländeänderungen, Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer der Hauptgebäude sind extensiv zu begrünen, Ausschluss von Schotter-/ Kiesflächen in Privatgrundstücken) wird der Verlust an Bodenfunktionen minimiert.

Zusätzliche betriebsbedingte Belastungen sind nicht zu erwarten.

Es ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

4.2.2.3 Wasserhaushalt

Beschreibung

Im Planungsgebiet liegen keine Still- oder Fließgewässer.

Es ist von einem hohen, intaktem Grundwasserflurabstand auszugehen. Die ehemaligen Gärtnereiflächen weisen eine reduzierte Versickerungsleistung auf. Das Trinkwasserschutzgebiet Straubing beginnt in ca. 200 m Entfernung.

Auswirkungen

Für die bauliche Entwicklung werden Flächen von geringer - mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser berührt (Flächen mit reduzierter Versickerungsleistung, Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand). Durch Überbauung/ Versiegelung geht die Versickerungsfunktion der betroffenen Flächen verloren. Die Versickerungsrate sinkt bei gleichzeitig erhöhtem Oberflächenabfluss.

Die vollständige Versickerung der Niederschlagswässer vor Ort ist aufgrund ungünstiger Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Es ist die wasserdurchlässige Ausbildung befestigter Flächen und in Teilbereichen die Dachbegrünung festgesetzt.

Das Wasserschutzgebiet wird durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Bei Versickerung oder adäquater Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

4.2.2.4 Kleinklima, Luft

Beschreibung

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb bedeutsamer Kaltluftabfluss- oder Frischluftbahnen.

Auswirkungen

Aufgrund der geringen Dimension der neu hinzukommenden Baugebietsfläche und unter Berücksichtigung der neu zu schaffenden Grünstrukturen ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

4.2.2.5 Landschaftsbild

Beschreibung

Der Geltungsbereich wird durch die aufgelassene Gärtnerei, die vereinzelt Gehölze im Nordwesten und die umgebende Bebauung geprägt (Gebiet mit geringer - mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild).

Auswirkungen

Übergeordnete Blickachsen/ -bezüge werden nicht berührt. Durch den Anschluss an bzw. den Ersatz von bereits vorhandener Bebauung wird das Landschaftsbild nur mäßig verändert. Die geplanten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung gewährleisten eine landschaftsgerechte Neugestaltung des Ortsbilds. Mittelfristig ist von einem vollständigen Schließen der vorhandenen Baulücke auszugehen. Es verbleiben Auswirkungen von geringer – mittlerer Erheblichkeit.

4.2.2.6 Kultur- und Sachgüter

Es hatte sich eine hallstattzeitliche Siedlung im Bereich des geplanten Baugebietes befunden, deren Ausgrabung und Dokumentation im Jahr 2020 erfolgt ist.

4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Entlang der Erschließungsstraße wird eine Baumreihe als Grüngerüst festgesetzt. Am östlichen Baugebietsrand wird eine Pflanzzone im privaten Grün festgesetzt, die eine Randeingrünung sicherstellt. Hier werden die notwendigen Ersatzpflanzungen geschützter Bäume verortet (sechs von sieben) Der siebte Ersatzbaum wird im öffentlichen Grün festgesetzt. Ergänzend werden Baumpflanzungen für die privaten Grundstücke festgelegt.

Weitere Maßnahmen zur Eingriffsminimierung:

- das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl geregelt (max. 0,4),
- Einfriedungen sind nur in sockelloser Bauweise (ohne durchgehenden Zaunsockel) zulässig, um die biologische Durchlässigkeit zu erhalten,
- eine Errichtung von Stützmauern ist an den Parzellengrenzen nicht zulässig, mit Ausnahme in Zusammenhang mit dem Bau von Grenzgaragen und entlang der nördlichen Grenze der Parzellen P03 mit P06,
- Zufahrt und Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt,
- Aufschüttungen sind bis max. 0,2 m Höhe über Straßenniveau an der Grundstücksgrenze zulässig,
- Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer der Hauptgebäude sind extensiv zu begrünen.

5.0 Technischer Umweltschutz

5.1 Feststofffeuerungsanlagen

Die Bestandsgebäude nördlich entlang der Peter-Dörfler-Straße, die Bebauung Grasiger Weg 7a und 7b und die Gebäude Äußere Passauer Straße 136, 136a, b und c weisen unter Umständen Kamine auf, die z.B. mit Holzfeuerungsanlagen belegt sind.

Eine Prüfung ergab, dass der geforderte Radius von 15 m zum möglichen nächstgelegenen Fenster der geplanten Bebauung eingehalten wird. Es ist daher auszuschließen, dass es zu schädlichen Umwelteinwirkungen für die Bewohner der geplanten Wohnhäuser kommen kann.

6.0 Denkmalpflege

6.1 Bodendenkmäler

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 Bodendenkmäler.

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.

6.2 Baudenkmäler

Einzelbaudenkmäler sind im unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich nicht vorhanden.

Die nächstgelegenen Baudenkmäler sind die Gebäude der Justizvollzugsanstalt (JVA) in ca. 500 m nordwestlicher Richtung. Diese und die markante Bebauungssilhouette der Stadt Straubing mit den denkmalgeschützten Profan- und Sakralbauten werden jedoch durch das geplante Wohngebiet nicht beeinträchtigt (keine Fernwirkung).

7.0 Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Siedlungsgebietes erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Stadtwerke Straubing.

7.2 Löschwasserversorgung

Es ist gemäß DVGW-Merkblatt W405 als Grundversorgung eine Löschwassermenge im Umfang von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist so anzulegen, dass die gesamte benötigte Löschwassermenge zur Grundversorgung im Umkreis von 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 seitens der Feuerwehr zur Brandbekämpfung erforderliche Löschwasserbereitstellung ist über das örtliche Trinkwassernetz sicher zu stellen.

In Abstimmung mit der Feuerwehr sind hierzu ggf. technische Ausbaumaßnahmen angezeigt. Dies ist bei den Erschließungsmaßnahmen für den Siedlungsbereich zu berücksichtigen.

Das Löschwassernetz wurde geprüft. Die vorhandene Löschwasserbereitstellungsmenge in unmittelbarer Nähe beträgt nach Angaben der Stadtwerke Straubing 48 m³/h.

Von Seiten der Feuerwehr wird eine Löschwasserbereitstellung von 96m³/h gefordert. Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Der nächstliegende Hydrant mit einer

Schüttung von 96 m³/h liegt an der Adalbert-Stifter-Straße. Die Laufweglängen dieses Hydranten zu den Objekten im neuen Baugebiet liegen bei ca. 210 m. Im Bereich der Ringstraße werden zudem zwei weitere Oberflurhydranten vorgesehen. Somit können die Belange der Feuerwehr berücksichtigt werden.

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

7.3 Entwässerung

Die Abwasserentsorgung in diesem Bereich der Stadt Straubing erfolgt im Mischsystem.

Die Abwasserentsorgung im neuen Siedlungsgebiet erfolgt mangels Anschlussmöglichkeit an ein Trennsystem als Abwassermischentsorgung durch den Anschluss an die vor Ort bestehende Kanalisation in der Peter-Dörfler-Straße bzw. in der Äußeren Passauer Straße.

Eine breitflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dach- und unverschmutzten Grundstücksflächen über Grünflächen oder Mulden ist im Plangebiet aufgrund der dafür ungeeigneten Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Auf das entsprechende Ergebnis der Baugrunduntersuchung (sh. Anlage 9.3) wird verwiesen.

7.4 Stromversorgung

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

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.

7.5 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung nach den gesetzlichen Vorschriften obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Bereitstellung der Abfallgefäße hat direkt an der Erschließungsstraße zu erfolgen.

7.6 Telekommunikation

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

7.7 Erdgas

Das Plangebiet kann von der Hermann-Löns-Straße und von der Adalbert-Stifter-Straße her an das Erdgasleitungsnetz der Stadtwerke Straubing GmbH angeschlossen werden.

7.8 ÖPNV

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die nächsten Haltestellen der Stadt-Bus-Linie 3 liegen an der Erlenstraße/ Äußere Passauers Straße / bzw. am Grasiger Weg.

7.9 Grundwasserwärmepumpen

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

7.10 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.

8.0 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Planung trägt mit ihren Festsetzungen und der Schließung einer Baulücke im Innenbereich den Planungsgrundsätzen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Durch die Schaffung von qualitativ hochwertigem, aber durch kompakte Grundstücke erschwinglichem Wohnraum, kann die Planung dazu beitragen, den Wohnbedarf der Stadt Straubing mit zu decken. Durch die Festsetzung einer Fläche für den sozialen Wohnungsbau wird in dem Gebiet kostengünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt.

In unmittelbarer Nähe sind Infrastruktureinrichtungen zur Gebietsversorgung vorhanden. Im Zusammenhang mit den bestehenden Radwegen und dem ÖPNV-Angebot können Fahrbewegungen mit privaten Fahrzeugen reduziert werden.

Mit den gesamten Auswirkungen trägt die vorliegende Planung den Planungszielen und Planungsleitlinien der §§ 1 und 1a BauGB Rechnung und entspricht einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Der Bebauungsplan setzt die Ziele und Leitlinien durch Festsetzungen entsprechend um.

9.0 Anlagen

- 9.1 Textliche Hinweise
- 9.2 Bestandsplan, Team Umwelt und Landschaft vom 02.09.2020
- 9.3 Geotechnischer Bericht, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH vom 15.06.2020