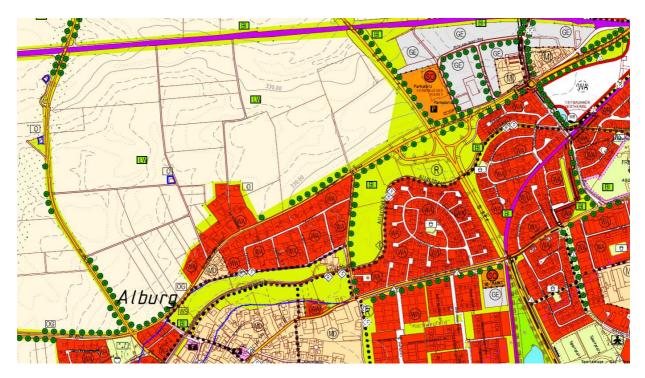


# Deckblatt Nr. 11 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan (WA An der Georg-Kelnhofer-Straße)

# **Begründung/ Umweltbericht**



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (rechtswirksam am 13.07.2006)

# Begründung Teil I

# 1. Aufstellung und Planung

Der Stadtrat der Stadt Straubing hat in seiner Sitzung am 26.07.2010 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "An der Georg-Kelnhofer-Straße" als ersten Baustein einer Gesamtentwicklungskonzeption für den nördlichen Bereich des Ortsteiles Alburg beschlossen.

Gleichzeitig wurde der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (FNP) im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB gefasst.

Die Auftragsvergabe zur Erstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes erfolgte durch den hauptbetroffenen Grundstücksbesitzer der Maßnahme, die Fa. Stobau – Dr. Baumann Grundbesitz GmbH & Co.KG (Stobau GmbH). Die Planungen für den Bebauungs- und Grünordnungsplan werden durch das Architekturbüro Kimberger, Straubing und das Planungsbüro MKS Architekten Ingenieure, Ascha erstellt.

Die Planungen zur Änderung des FNP erfolgen durch das Stadtentwicklungs- und Stadtplanungsamt der Stadt Straubing.

# 2. Planungsanlass

Anlass der Planung ist es, die städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Alburg in dessen nördlichem Bereich vorzubereiten und in Teilschritten durch die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung sowie durch Verkehrs- und Erschließungsmaßnahmen umzusetzen.

Verschiedene planerische Ansätze zur städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles Alburg wurden bereits in mehreren Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses, zuletzt am 16.07.2010, diskutiert.

Auslöser der Notwendigkeit diesbezügliche Überlegungen anzustellen, war das Erfordernis, sich im Zusammenhang mit dem Ausbau der Staatsstraße 2142 (Trasse Hirschling - Perkam) mit der Frage einer etwaigen Ortsumgehung im Norden des Ortsteiles Alburg auseinanderzusetzen. Dabei ist zu prüfen, inwieweit die sich hieraus ergebenden Flächenbestandteile einer baulichen Nutzung zugeführt werden können oder sollen.

So sind im Stadtgebiet Straubing außer den auf nicht absehbare Zeit gebundenen Grundstücken nördlich der Schlesischen Straße und den Restflächen im Areal des ZVI Straubing-Sand keine gewerblichen Ansiedlungsflächen mehr frei verfügbar. Ein entsprechender Bedarf für wirtschaftlich erschließbares Gewerbeland mit guter Anbindung an den Fernverkehr ist vorhanden und stellt einen wesentlichen Faktor zur Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen dar.

Am 24.11.2011 wurde der Stadtentwicklungsausschuss daher darüber informiert, dass ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept erstellt wird, wobei hierbei auch die geplante Siedlungsentwicklung im Ortsbereich Alburg in einen Gesamtzusammenhang gestellt werden wird. Die Anbindungsmöglichkeit an die Bundesstraße 8 (B

8), die direkte Nähe zum Gewerbegebiet "Stadtfeld" östlich der B 8 und die Empfehlung im Einzelhandelsgutachten der GfK zur Stärkung und Verstetigung des Handelsstandortes "Stadtfeld" lassen die Lage westlich der B 8 zwischen künftiger Ortsumgehungsstraße und Bahnstrecke Passau - Obertraubling als sehr geeignet erscheinen. Hier wären außerdem auch Entwicklungsmöglichkeiten nach Westen gegeben.

Bezüglich der wohnbaulichen Entwicklung kann die Stadt Straubing keinen überproportionalen Bedarf vorweisen. Dennoch bietet sich gerade im Alburger Norden die Möglichkeit, durch eine klar abgrenzbare moderate Siedlungsentwicklungskonzeption die hier bestehenden, ungefassten Wohnbebauungsansätze abzurunden und in einer der Örtlichkeit angepassten Weise zu ergänzen.

Das Vorhaben ist planerisch in seiner Gesamtheit zu sehen und aus einem einheitlichen Konzept heraus zu entwickeln, die Konkretisierung muss in Teilschritten erfolgen können.

Konkreter wurden diese vorplanerischen Stadtentwicklungsansätze dadurch, dass der Hauptgrundstücksbesitzer in diesem Bereich des Ortsteils Alburg, die Stobau GmbH, seine Bereitschaft bekundet hat, die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen z.T. zu verkaufen und z.T. einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Gem. § 165 Abs. 1 BauGB werden städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, nach den Vorschriften der §§ 165 ff BauGB durchgeführt. Gem. § 165 Abs. 3 Nr. 3 BauGB ist aber Voraussetzung, dass die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke nicht durch städtebauliche Verträge erreicht werden können. Ziffer 3 trägt dem Grundsatz der Subsidiarität Rechnung, wenn städtebauliche Ziele mit den herkömmlichen Mitteln des Städtebaurechts wie z.B. einer Umlegung, einem städtebaulichen Vertrag oder einem Bebauungsplanverfahren erreicht werden können. Das Ziel einer Entwicklungsmaßnahme kann vor allem dann mit städtebaulichen Verträgen erreicht werden, wenn sich das Entwicklungsgebiet in einer Hand befindet oder der Kreis der betroffenen Eigentümer begrenzt ist. So liegt es hier. Es zeichnet sich eine realistische Chance ab, die Entwicklungsvorstellungen der Stadt für eine Ortsteilerweiterung Alburg im Verhandlungswege zu erreichen. Dabei können wie § 171 f BauGB zeigt, Teilmaßnahmen auch in privater Verantwortung durchgeführt werden.

Das vorgesehene Entwicklungskonzept umfasst derzeit den Stadtteil Alburg zwischen der Bahnlinie Passau – Obertraubling, der Bundesstraße B 8, dem Allachbach, der Georg-Kelnhofer-Straße, der Geiselhöringer Straße (Staatsstraße St 2142) und dem östlich der Kreisstraße SRs 21 nach Lerchenhaid gelegenen Hauptwirtschaftsweg (FINr. 747, Gem. Alburg).

Aufgabe ist es, diesen Stadtteil im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im öffentlichen Interesse zu ordnen und weiter zu entwickeln. Mit der Maßnahme werden folgende Ziele und Zwecke angestrebt:

 Herausnahme des Durchgangsverkehrs durch Verlegung der Staatsstraße nach Norden (Schutz der Wohnbevölkerung vor Verkehrslärm, Immissionen und Teil eines möglichen Luftreinhaltekonzepts),

- Deckung eines erhöhten Bedarfs an Arbeits- und in der Folge Wohnstätten,
- Weiterführung des Allachbach-Entwicklungskonzepts.

In dem definierten Entwicklungsbereich könnte ein Gewerbegebiet von der Bahnlinie nach Süden bis zur neu zu planenden St 2142 in einem Bebauungsplanverfahren entwickelt und die Umfahrung der Staatsstraße geplant werden sowie die Abrundung der vorhandenen Wohngebiete durch ein Wohngebiet an der Georg-Kelnhofer-Straße und ein Wohngebiet entlang der Geiselhöringer Straße in Verlängerung des Wohngebiets am Kronsteig erfolgen. Die Verlegung der St 2142 dient zur Entlastung sowohl der bestehenden wie auch der geplanten neuen Wohnbebauung. Die hierfür notwendige Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen (Erdwälle) dienen außerdem der Abschirmung gegenüber dem geplanten Gewerbegebiet. Die Weiterführung des Allachbach-Entwicklungskonzeptes ist eine Daueraufgabe, die im Abschnitt an der Georg-Kelnhofer-Straße als Ausgleichsmaßnahme in den ersten Abschnitt des städtebaulichen Entwicklungskonzept an der Georg-Kelnhofer-Straße eingebunden werden kann.

Auf die Anlage 1 (Lageplan "Städtebauliches Entwicklungskonzept Alburg-Nord") zur Begründung des Flächennutzungsplanes wird verwiesen.

# 3. Ziele und Zwecke der Änderung

Der Flächennutzungsplan ist Grundlage der aus ihm zu entwickelnden Bebauungspläne (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist die geplante Entwicklungsfläche an der Georg-Kelnhofer-Straße derzeit als gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt. Die gesamte Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Entlang der Georg-Kelnhofer-Straße soll durch die Ausweisung eines einreihigen Baufeldes ein städtebauliches Gegenüber ermöglicht werden. Die Ausdehnung der Baufläche in Nord-Süd-Richtung berücksichtigt einerseits das Erfordernis der Erlebbarkeit des Allachbach-Funktionsraumes, als auch die ortsräumliche Definition der Übergänge zum unbebauten Umfeld.

## 4. Interkommunale Abstimmung

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

Dabei ist aus Sicht der Stadt Straubing bei der vorliegenden Bauleitplanung nicht zu erwarten, dass in den Gebieten benachbarter Gemeinden Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

#### 5. Landschaftsplanung

Die Ziele der Landschaftsplanung wurden in den Flächennutzungs- und Landschaftsplan eingearbeitet.

So ist der Bereich des Allachbachtalraums östlich der Georg-Kelnhofer-Straße als gliedernde und abschirmende Grünfläche in der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung dargestellt. Diese Freifläche bildet im Stadtgebiet eine gut wahrnehmbare, ortsbildprägende Zäsur zwischen dem Ortsteil Alburg und der neueren Siedlungsentwicklung an der Kreuzbreite.

Folgende Ziele sind für diese Flächen aus Sicht der Landschaftsplanung definiert:

- Erhalt und Entwicklung als unbebaute, gliedernde Grün- und Freifläche
- Ökologische Aufwertung
- Integration in den Biotopverbund
- Hervorhebung wichtiger landschaftsbildprägender Strukturen (Gewässer, Senken, Tälchen, Hang und – Geländekanten)
- Sicherung, Aufbau und Entwicklung differenzierter Ortsränder
- Bereiche für die Naherholung
- Abschirmung
- Verbindungsachse f
  ür das Fu
  ß- und Radwegsystem

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan weist auf die Beachtung der Fachplanung zum Allachbach hin. Der 1994 erstellte Entwicklungsplan Allachbach, das sogenannte "Allachbach-Gutachten", gilt für den gesamten im Bereich des im Stadtgebiet verlaufenden Allachbaches mit den angrenzenden Freiflächen.

Die Plangebietsfläche ist im Gutachten als Überschwemmungsgebiet definiert uns soll zukünftig als Wiesenfläche entwickelt werden. Als Leitbild wird für diese Fläche (Abschnitt 13) formuliert:

Überschwemmungsbereich von Bebauung freihalten, landschaftsverträgliche Nutzung anstreben, ortsgliedernden Grünzug entwickeln, gewässerökologische Defizite beheben.

Für den Bodenschutz gilt entlang des Allachbachs die Zielvorgabe, dass Wiesennutzung in Grünlandstandorten erhalten bleibt bzw. dass Ackerflächen in potentiellen Grünlandbereichen zu Grünlandflächen zurückgeführt werden.

In den Randbereichen der Fläche ist die Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen/ Baumreihen entlang der Georg-Kelnhofer-Straße und der Geiselhöringer Straße vorgesehen

In der Landschaftsplanung wird die Bedeutung dieser Fläche für den Biotopverbund betont. So werden folgende landschaftsplanerische Ziele für die weitere Nutzung angesprochen:

- Entwicklung eines siedlungsbezogenen Biotop- und Grünflächenverbunds
- Freiflächen erhalten
- Vernetzungsachsen aufbauen

Die Landschaftsplanung definiert für die Entwicklung der Fließgewässer im Stadtgebiet folgende Zielstellungen:

- Naturnahe Entwicklung der vorhandenen Bäche im Stadtgebiet
- Rückbau begradigter Gewässerabschnitte

## 6. Bebauungs- und Grünordnungsplan

Belange des Naturschutzes – insbesondere des Artenschutzes, des Denkmalschutzes, des Wasserrechts und andere relevante Detailplanungen sind im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan sach- und fachgerecht zu bewältigen.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren werden hierzu entsprechende Fachstellungnahmen zu behandeln und im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sein. Die bereits vorliegenden fachlichen Grundlagen, insbesondere im Umweltbericht (siehe Teil II der Begründung) lassen den Schluss zu, dass insoweit keine für die Planung unüberwindbaren Hindernisse zu erwarten sind.

Neben Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen und deren dauerhafte Sicherung z.B. durch vertragliche Regelungen sind am Ortsrand zum Allachbach hin im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Fläche ist ein zur Straßenraumbegrünung ausreichender Mehrzweckstreifen und ein Geh- und Radweg zu errichten.

# 7. Ver- und Entsorgung, Sicherheitseinrichtungen

Die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung ist durch den Anschluss an die städtischen Entwässerungseinrichtungen gegeben.

Die Versorgung mit Strom-, Wasser- und Erdgas ist über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Stadtwerke Straubing GmbH möglich.

Die Versorgung mit Medien der Telekommunikation obliegt der Deutschen Telekom.

Die Abfallentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land.

Die Erreichbarkeit des Siedlungsareals mittels ÖPNV ist durch die Haltestelle "Georg-Kelnhofer-Straße" der Stadtbus-Linie 3 gegeben.

gefartigt: 29.07.2010 geändert: 30.03.2011 geändert: 23.02.2012 rechtswirsam ab: 27.09.2012

# Begründung II - Umweltbericht

**0. Grundsätzliche Aspekte** (u.a. aus dem Wortlaut des Abwägungsbeschlusses des Stadtrates vom 21.03.2011):

#### Bedarf an Wohnbauland

#### Innenentwicklung

Die in städtischer Hand befindlichen Bauparzellen im Alburger Siedlungsgebiet "Hochwegfeld" sind nahezu weitgehend veräußert. Der erst in 2010 begonnene Verkauf von Bauparzellen im neu erschlossenen Modellwohngebiet "Stutzwinkel" im Osten der Stadt erfreut sich einer regen Nachfrage. Binnen kürzester Zeit wurden hier inzwischen nahezu alle der über 50 Parzellen an künftige Bauherren verkauft.

Private Siedlungsentwicklungsmaßnahmen sind u.a. an der Gottfried-Keller-Straße (Straubing-Süd), auf dem südlichen Teil des ehemaligen Areals der Ziegelei Mayr (Mahkornstraße) und an Gammelsdorfer bzw. Sedanstraße (u.a durch die Städtische Wohnungsbau GmbH) im Gange. Auch hier wird von einem hohen Ansiedlungsinteresse Wohnbauwilliger berichtet.

Der Bedarf an attraktiven Wohnbaugrundstücken im Stadtgebiet ist ungebrochen, die Stadt erfreut sich als Wohnstandort nach wie vor einer hohen Beliebtheit insbesondere bei der Klientel für Ein- und Zweifamilienheime.

Den o.g. Bestrebungen ist gemeinsam, dass die Innenentwicklung gestärkt wird und bestehende bzw. städtebaulich denkbare Lücken im innerstädtischen Siedlungsgefüge entwickelt werden, um die hier befindlichen Infrastruktureinrichtungen und deren Unterhalt nachhaltig zu sichern. Das zur Entwicklung vorgesehene Teilgebiet an der Georg-Kelnhofer-Straße wird ebenfalls als eine solche Lücke gesehen.

#### Ortsteilentwicklung Alburg

Der nördlich der heutigen Staatsstraße liegende Siedlungsbereich Alburgs besitzt wesentliche Defizite (schlechte funktionale und bauliche Anbindung im Ortsteilsgefüge, Verkehrsbelastung/ -gefährdung der Wohnbevölkerung, eingeschränkte Wohnqualitäten, städtebaulich indifferenter Ortsrand), die mit dem Siedlungsentwicklungskonzept - wie in der Begründung zum Deckblatt Nr. 11 des Flächennutzungsplanes (S. 3) beschrieben - beseitigt werden sollen:

- Verlegung des Durchgangsverkehrs aus der wohngeprägten Ortslage hinaus
- 2. Deckung eines Bedarfs an Gewerbe- und Wohnbauland mit guter Verkehrsanbindung
- 3. Umsetzung des Allachbach-Entwicklungskonzeptes

In diesem Bereich besteht darüber hinaus Siedlungsentwicklungspotential, geprägt durch die relativ innenstadtnahe Lage, die sehr gute Verkehrsanbindung und die vorgegebenen Grenzen der umgebenden, artenarmen Feldflur.

Generell darf konstatiert werden, dass gerade durch die demografischen Veränderungen in der Gesellschaft die Bedeutung der Städte als Siedlungsräume künftig nicht verlieren und hierdurch eher noch gestärkt werden. Die Nähe zu allen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen sind nicht nur für junge Familien (vielfach mit Migrationshintergrund) ein wichtiger Faktor für hohe Lebensqualität, sondern auch für den alten Menschen. In den letzten Jahren wurde der Trend erkennbar, dass auch die Menschen der 3. Generation in stadtkernnahes Wohneigentum investieren und dabei - zumindest im noch ländlich geprägten Bereich - das barrierefreie, seniorengerechte "Paarhaus" immer mehr an Bedeutung gewinnt.

So ist langfristig davon auszugehen, dass diesem Bedarf entsprechend städtebauliche Angebote geschaffen werden müssen, die neben der Bereitstellung von Wohnraum in der unmittelbaren Kernstadt, die Umstrukturierung von älteren Wohnsiedlungen und Revitalisierung von Bracharealen, parallel auch durch innenstadtnahe (bzw. durch den ÖPNV gut angebundenen) Neubausiedlungsbereichen umfassen werden müssen.

# Ausrichtung dieser Stadtentwicklungsziele bzgl. des Bereichs an der Georg-Kelnhofer-Straße

Die bisherige Zielstellung des Erhalts und der Entwicklung der Fläche zwischen Georg-Kelnhofer-Straße und dem Allachbach als gliedernder, von Bebauung freizuhaltender Grünzug werden nun in den Zusammenhang der o.g. Aspekte gestellt. Auch das Areal an der Georg-Kelnhofer-Straße kann als innerstädtische "Lücke" gesehen werden.

Das Vorhandensein einer bestehenden Ortsstraße, die einseitige und städtebaulich abrundbare Bebauung entlang dieser Straße, die zeitgleiche Verbesserung des Hochwasserschutzes (Mehrung des Retentionsraumes), die Möglichkeit zur Einrichtung eines durchgängigen Geh- und Radweges und einer straßenbegleitende Baumbepflanzung und nicht zuletzt die Sicherung des Zugriffs auf Flächen, die zur Renaturierung des Allachbachlaufes erforderlich sind, begründen in der Summe die Weiterentwicklung der bisherigen städtebaulichen Zielstellungen. Die Aspekte des Umwelt- und Naturschutzes (Ausgleich des erfolgenden Eingriffs in Natur und Landschaft) und der Wasserwirtschaft (Berücksichtigung des Hochwasserschutzes) sind in ausreichender Form zu berücksichtigen.

So ist die Renaturierung des Allachbaches und dessen ökologische Aufwertung ein unverändertes Ziel, das im Planbereich vor der Realisierung der Bebauung an der Georg-Kelnhofer-Straße erreicht werden soll. Auf den entsprechenden Beschluss des Stadtrates vom 06.02.2012 wird verwiesen.

# **Planungsalternativen**

#### Standortwahl

Wie in der Begründung zum FNP-Deckblatt bereits erläutert, bestehen unter Bezugnahme auf o. a. Sachverhalte zur Umsetzung dieser Ziele zumindest zur nördlichen Ortsteilentwicklung von Alburg keine alternativen Standortoptionen.

Die Verlagerung des Ortsdurchfahrtsverkehrs auf eine Ortsumgehungsstraße ist in jedem Falle ein notwendiges Erfordernis. Erst recht dann, wenn die derzeit in Pla-

nung befindliche Neutrassierung der Staatsstraße St 2142 zwischen Geiselhöring und Perkam umgesetzt wird. Die Linienführung der Ortsumgehung Alburg wird in enger Abstimmung mit der Staatlichen Bauverwaltung (Straßenbauamt Deggendorf) zu erfolgen haben.

## Wohngebiet

Die wohnbauliche Abrundung der Ortslage zwischen heutiger Ortsdurchfahrt und denkbarer Ortsumgehung ist zwar nicht zwingend zu sehen, bietet sich jedoch an. Im Falle einer Verlegung der Staatsstraße kann die heutige Ortsdurchfahrt zu einem städtischen Raum mit neuen Qualitäten werden. Dies wäre die Basis für eine wohnbauliche Entwicklung und damit strukturellen Stärkung des nördlichen Ortsteils von Alburg.

Eine wohnbauliche Entwicklung südlich von Alburg ist im FNP zwar ebenfalls dargestellt, sich allein hierauf zu konzentrieren würde aber bedeuten, das Ungleichgewicht zwischen den Ortsteilen nördlich und südlich der Allachbachaue noch zu verstärken.

Falls keine wohnbauliche Abrundung des nördlichen Siedlungsbereiches erfolgt, verbleiben die Restflächen zwischen Ortsrand und Umgehungsstraße in landwirtschaftlicher Nutzung.

#### Gewerbegebiet

Das Amt für Wirtschaftsförderung bestätigt einen aktuellen Bedarf an verkehrsgünstig gelegenem Gewerbebauland. Die Stadt kann Ansiedlungswilligen jedoch keine entsprechende Nähe anbieten. Die noch freien gewerblich nutzbaren Grundstücke sind in der Zahl relativ beschränkt und nahezu vollständig in privater Hand (wie z.B. GE Stadtfeld, GE Westliches und Östliches Ostenfeld, GE Breslauer Straße). Diesbezüglich muss daher eine gewisse Stagnation konstatiert werden.

Zur Ausweisung von zusammenhängenden Gewerbeflächen im Stadtgebiet ist die Weiterentwicklung des gewerblich geprägten Bereichs an der Schlesischen Straße vorgesehen und im FNP auch dargestellt. Eine Teilfläche wird hier derzeit überplant und im Laufe des Jahres erschlossen. Der Bedarf an Gewerbegrundstücken ist so hoch, dass bereits jetzt über 50 % der zur Ausweisung vorgesehenen Flächen vergeben bzw. reserviert sind. Eine kleinere Abrundung wäre ggf. auch noch im Bereich des Gewerbegebietes Erletacker (Nähe Möbel Wanninger) denkbar, allerdings ist hier keine größerflächige Entwicklung möglich.

Weitere sinnvolle gewerbliche Entwicklungsoptionen mit guter Verkehrsanbindung, ohne zu erwartende Nutzungskonflikte mit der Nachbarbebauung wie die Erweiterung von bestehenden Gewerbeflächen oder die Umnutzung von Brachflächen zu Gewerbegebieten bestehen derzeit keine.

Daher ist die geplante Entwicklung nördlich einer Ortsumgehungsstraße als Maßnahme zu sehen, die als noch an den Siedlungskörper angebunden gelten darf und die es der Stadt erlaubt, bei der gewerblichen Entwicklung künftig eine aktivere Rolle ausüben zu können. Diese Siedlungsentwicklung wird in den Zusammenhang des zu erstellenden Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes gestellt.

Im anderen Fall verblieben die Flächen weiterhin der Landwirtschaft zur Nutzung vorbehalten.

# 1. Funktionsraum Allachbach

Der Allachbach-Funktionsraum wird im Planbereich als von Bebauung freizuhaltende Freifläche für erstrebenswert erachtet. Dieser Zielstellung unterlag auch die bisherige Darstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.

Das Festhalten an dieser Zielstellung wird aus Sicht des fachlichen Naturschutzes nach wie vor für wünschenswert erachtet. Die vorgesehene Einengung des Allachbach-Funktionsraumes wird diesseits nicht für erforderlich, noch für sinnvoll erachtet.

Die im Zuge der Maßnahme per Festsetzungen im Bebauungsplan definierte Renaturierung des Allachbach-Funktionsraumes und die Aufgabe der intensivlandwirtschaftlichen Nutzung als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme sei zwar erstrebenswert und wertvoll, aber nicht zwingend als sofortiges Erfordernis anzusehen.

Allerdings werden gegen die vorgesehene bauliche Nutzung keine maßgeblichen naturschutzrechtlichen Belange vorgebracht. Es sind durch die Maßnahme weder naturschutzrechtlich geschützte Flächen noch faunistisch oder floristisch schützenswerte Bestände betroffen oder beeinträchtigt.

#### 2. Retentionsraum Allachbach

Die bauliche Entwicklung des Bereiches an der Georg-Kelnhofer-Straße tangiert den Retentionsraum des hier faktischen Überschwemmungsgebietes am Allachbach bei einem statistisch alle 100 Jahre wiederkehrenden Hochwasser.

Parallel zum Bebauungsplan stellt die Stadt Straubing derzeit ein Konzept "Renaturierung Allachbach – Abschnitt Georg-Kelnhofer-Straße mit Hochwasserschutz für Anwesen Adelrichstr. 3 und 7" auf. Die Umsetzung ist 2012 - 2013 vorgesehen. Zu diesem Konzept wurde vom Ingenieurbüro Ammer, Straubing, die Hochwasserlinie HQ<sub>100</sub> mittels so genannter 2-D-Berechnung ermittelt. Die vorgesehenen Bauflächen liegen außerhalb des Überschwemmungsbereiches. Die Hochwasserlinie HQ<sub>100</sub> wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Das Konzept wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abgestimmt.

In die privaten Grünflächen des geplanten WA, die gemäß textlicher Festsetzung nicht bebaut, versiegelt und topografisch nicht verändert werden dürfen, greift die HQ<sub>100</sub>-Überschwemmungslinie geringfügig ein. Eine Einzäunung (gemäß textlicher Festsetzung ohne Sockel) und Bepflanzung ist nach Angabe des WWA unproblematisch, da es sich nicht um einen durchströmten Bereich handelt.

Die Bebauung wird erst nach Umsetzung der Renaturierungsmaßnahme erfolgen können.

#### 3. Standortbeurteilung

Wie dargestellt handelt es sich bei der vorliegenden Entwicklungsfläche um eine wesentliche Teilmaßnahme eines übergeordneten städtebaulichen Ortsteilentwicklungskonzeptes.

Alternativstandorte stehen aus o.g. Gründen daher nicht zur Disposition.

#### 4. Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "An der Georg-

gefertigt: 29.07.2010

#### Kelnhofer-Straße"

Der zum Bebauungsplan erstellte Umweltbericht ist wortgleich auch als Umweltbericht zu dieser Flächennutzungsplan-Änderung beigefügt. Auf die hierin behandelten und diesen Umweltbericht ergänzenden Inhalte wird verwiesen.

# 5. Zusammenfassung

Unter Bezugnahme auf den unter 4. genannten Umweltbericht ist festzustellen, dass das geplante Vorhaben schwerpunktmäßig die Schutzgüter Gewässer, Boden, Landschafts- und Ortsbild beeinflusst. Die übrigen Schutzgüter sind aufgrund der naturräumlichen Voraussetzungen und aufgrund der Standortwahl nicht erheblich betroffen.

In der weiteren Planung werden die bei den entsprechenden Schutzgütern aufgeführten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe und Beeinträchtigungen beitragen und damit sicher stellen, dass nachhaltige negative Auswirkungen nicht zu erwarten sein werden.

23.02.2011, gez. Vetter-Gindele

gefertigt: 29.07.2010 geändert: 30.03.2011 geändert: 23.02.2012 rechtswirsam ab: 27.09.2012