

## STADT **STRAUBING**

# Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan

### **Umweltbericht**



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (rechtswirksam seit 13.07.2006 / Stand 10.07.2014)

#### **INHALT**

| 0.  | Vorbemerkungen  | 3                                |
|---|---|----------------------------------|
| 0.1   | Feststellung der UVP-Pflicht  | 3                                |
| 0.2   | Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB   | 3                                |
| 1.  | Inhalt und wichtige Ziele des Bauleitplans  | 3                                |
| 2.  | Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen   | 4                                |
| 2.1.  | Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)   | 4                                |
| 2.2.  | Ziele der Regionalplanung   | 5                                |
| 2.3   | Fachliche Programme und Pläne - Naturschutz und Landschaftspflege   | 6                                |
| 3.  | Bestandsdarstellung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen  | 7                                |
| 3.1.  | Schutzgut Mensch  | 7                                |
| 3.2.  | Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt   | 8                                |
| 3.3.  | Boden   | 11                               |
| 3.4.  | Wasser - Grundwasser  | 12                               |
| 3.5.  | Wasser - Oberflächenwasser  | 13                               |
| 3.6.  | Luft  | 14                               |
|   |   |                                  |
| 3.7.  | Klima   | 14                               |
| 3.7.<br>3.8.  | Klima  Landschaft / Erholung  |                                  |
|   |   | 15                               |
| 3.8.<br>3.9.  | Landschaft / Erholung   | 15<br>16                         |
| 3.8.<br>3.9.  | Landschaft / Erholung  Kulturgüter / Sonstige Sachgüter   | 15<br>16<br>16                   |
| 3.8.<br>3.9.<br>3.10.                                       | Landschaft / Erholung  Kulturgüter / Sonstige Sachgüter  Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter untereinander  | 15<br>16<br>16                   |
| 3.8.<br>3.9.<br>3.10.<br>4.                                 | Landschaft / Erholung  Kulturgüter / Sonstige Sachgüter  Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter untereinander  Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung               | 15<br>16<br>16<br>17             |
| 3.8.<br>3.9.<br>3.10.<br>4.<br>4.1.                         | Landschaft / Erholung  Kulturgüter / Sonstige Sachgüter  Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter untereinander  Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung  Standortwahl | 15<br>16<br>17<br>17             |
| 3.8.<br>3.9.<br>3.10.<br>4.<br>4.1.                         | Landschaft / Erholung   | 15<br>16<br>17<br>17<br>17       |
| 3.8.<br>3.9.<br>3.10.<br>4.<br>4.1.<br>4.2.                 | Landschaft / Erholung   | 15<br>16<br>17<br>17<br>17       |
| 3.8.<br>3.9.<br>3.10.<br>4.<br>4.1.<br>4.2.<br>4.3.         | Landschaft / Erholung   | 15<br>16<br>17<br>17<br>18<br>21 |
| 3.8.<br>3.9.<br>3.10.<br>4.<br>4.1.<br>4.2.<br>4.3.<br>4.4. | Landschaft / Erholung   | 15<br>16<br>17<br>17<br>18<br>21 |

#### **ANLAGEN:**

- Lageplan Bestand mit Luftbild M 1.1000
- Lageplan Eingriffsbewertung M 1:1000

#### 0. Vorbemerkungen

#### 0.1 Feststellung der UVP-Pflicht

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens die strategische Umweltprüfung (SUP) dann durchzuführen, wenn durch dieses ein Vorhaben zulässig wird, für das die Verpflichtung zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß der Liste "UVP-pflichtige Vorhaben" (Anlage 1 zum UVPG) besteht. Gemäß Ziff. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG ist dies vorliegend der Fall ("Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 5000 m²oder mehr).

Die Feststellung der UVP-Pflicht wird durch die Stadt Straubing mit der Bekanntmachung über die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Feiertagsacker-Westteil" gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bekannt gemacht.

Gemäß § 17 Abs. 1 UVPG wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Umweltverträglichkeitsprüfung als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt (Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB).

#### 0.2 Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB

Für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Feiertagsacker-Westteil" wird nachfolgend die Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB durchgeführt. Es werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in diesem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung. Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Straubing durch Deckblatt Nr. 21 und die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Feiertagsacker-Westteil" erfolgen im Parallelverfahren. Der Wissensstand in Bezug auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ist daher bei beiden Verfahren gleich. Der Umweltbericht zum Deckblatt Nr. 21 FNP/LP und zum B-Plan "Feiertagsacker-Westteil" hat daher den gleichen Wortlaut.

### UMWELTBERICHT mit Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

#### 1. Inhalt und wichtige Ziele des Bauleitplans

Ziel dieser Bauleitplanung ist die Aufwertung des Straubinger Westens durch Entwicklung des Planungsareals für großflächigen Einzelhandel und sonstige gebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen. Dadurch soll die Ansiedlung von in diesem Stadtteil fehlenden Angeboten (u.a. Bau- und Gartenmarkt, Tankstelle) ermöglicht werden. Dies soll im Rahmen einer städtebaulich geordneten Entwicklung insbesondere auch im Hinblick auf landesplanerisch und stadtspezifisch verträgliche Verkaufsflächen und Sortimente erfolgen. Planungsanlass ist das Bebauungskonzept der Competo Development GmbH & Co. KG, Hebbelstraße 14, 94315 Straubing. Geplant sind im Sondergebiet 1 Bau- und Gartenfachmarkt sowie 1 großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und im Gewerbegebiet 1 Tankstelle mit zugehörigem Shop und Waschstraße sowie sonstige gebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (z.B. Nahversorgung, Lebensmittel. Drogeriewaren, Apotheke).

Verkaufsflächen und innenstadtrelevante Sortimente werden durch Festsetzungen begrenzt. Der Bebauungsplan regelt zudem die erforderliche Verkehrserschließung des Gebietes und die Anordnung der notwendigen Stellplätzflächen. Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Feiertagsacker-Westteil" hat eine Größe von ca 4,5 ha. Die GE- und SO-Flächen einschließlich Erschließung und Stellplätze machen rund 3,45 ha aus (ohne planlich festgesetzte Grünflächen). Im Plangebiet befindet sich auch die bestehende Geothermieanlage "Therme 1" (Entnahmebrunnen) der Stadtwerke Straubing.

Im östlichen Teil des Feiertagsackers soll weiterhin die Zielsetzung Wohnbebauung (WA) beibehalten werden. Im Zuge der Änderung des FNP/LP durch Deckblatt 21 wird lediglich die Abgrenzung der WA-Fläche angepasst. Zwischen SO und WA wird eine gliedernde Grünzäsur aufgenommen. Die Darstellung eines geplanten Radweges entlang der Bahnlinie nach Mitterharthausen entfällt, da inzwischen entlang der Geiselhöringer Straße eine durchgängige Radwegeverbindung angelegt wurde. Zudem bestünde nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde möglicherweise Konfliktpotential mit europarechtlich geschützten Tierarten (Zauneidechse, Singvögel).

#### 2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

#### 2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

#### Zentralörtliche Bedeutung

Die Stadt Straubing ist als Oberzentrum sowie in Verbindung mit der nördlich angrenzenden Gemeinde Parkstetten und der Stadt Bogen als Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen eingestuft. Die übrigen Umlandgemeinden zählen zum sog. Allgemeinen Ländlichen Raum.

#### Ziele und Grundsätze

Das geltende Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, 01.09 2013, Teilfortschreibung 28.03.2017 Beschluss Ministerrat) nennt folgende im Planungsraum zu beachtende Ziele (Z) und Grundsätze (G):

#### 2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

- (Z) (...) Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.
- (G) Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.
- (G) Oberzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorhalten.

#### 2.2.6 Entwicklung und Ordnung der Ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen

(G) Die Ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass - sie ihre Funktion als regionale Wirtschats- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können (...)

#### 3.2 Siedlungsstruktur – Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. (...)

#### 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

#### 5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. (...)

#### 5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. (...)

#### 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (...)

#### Berücksichtigung der Ziele des LEP

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Stadtgebietes und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche (WA) vorgesehen. Das Gebiet ist verkehrsmäßig gut erschlossen (Straßen, ÖPNV, Radwege). Für die geplante Umwidmung zum SO für Bau- und Gartenmarkt / SO für großflächigen Einzelhandel / Gewerbegebiet mit Einschränkungen wurden gutachterliche einzelhandelsspezifische Wirkungsanalysen beauftragt. Laut Gutachten der Fa. SK Standort & Kommune Beratungsges. mbH, Fürth vom März 2015 (bzgl. Bau- und Gartenmarkt) bzw. Mai 2017 (bzgl. Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt, Apotheke) ist das Areal gut für die Entwicklung als Einzelhandelsstandort geeignet. Eine Ausdehnung des nördlich der Geiselhöringer Straße angrenzenden Versorgungsbereiches "Stadtfeld" auf das Gelände des "Feiertagsackers" bietet sich somit an. Städtebaulich relevante Auswirkungen auf den benachbarten Gewerbepark Alburg werden ebenfalls nicht gesehen.

Bisher ist das Angebot an Bau- und Gartenfachartikeln im Osten der Stadt konzentriert. Ein ergänzendes Angebot bzw. die Kompensation für einen vor einigen Jahren geschlossenen Fachmarkt nun im Stadtwesten ist daher städtebaulich positiv zu bewerten. Als zentrenrelevante Nebensortimente sind 10% der Verkaufsfläche anzunehmen. Dies wird in Bezug auf die Innenstadt als unproblematisch erachtet. Weitere Baustoffhandelsunternehmen, wie z.B. die Fa. Primbs, Fa. BayWa und Fa. Schierer, unterscheiden sich vom geplanten Handelsangebot und decken damit teilweise anderen – auch verstärkt gewerblichen - Kundenbedarf ab (Eisenwaren/ Stahlbauprodukte, Eisenbiegerei, landwirtschaftlicher Warenhandel,...).

Um eine Beeinträchtigung der Innenstadt und des innenstadtnahen Gäubodenparks zu vermeiden werden durch textliche Festsetzung die Verkaufsflächen beschränkt sowie das zulässige Sortiment begrenzt. Innenstadtrelevante Sortimente sind weitgehend ausgeschlossen. Lediglich im GEe II sind Betriebe mit Sortimenten des täglichen Bedarfs zugelassen (z.B. Nahversorgung, Lebensmittel, Drogeriewaren, Apotheke). Gemäß o.g. Gutachten sind dadurch keine negativen ökonomisch relevanten Auswirkungen auf die vorhandenen Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Straubing zu erwarten.

Den Zielen und Grundsätzen des LEP wird somit entsprochen.

#### 2.2. Ziele der Regionalplanung

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 12 Donau-Wald. Für die Bauleitplanung sind nachfolgende fachliche Ziele der Regionalplanung (Stand 30. April 2016) im Planungsraum zu beachten.

#### Teil A Überfachliche Ziele Kapitel A III Zentrale Orte

2.5.3 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, das Oberzentrum Straubing in seinen oberzentralen Versorgungsaufgaben zu stärken. Insbesondere sind anzustreben:

- die Stärkung des Handels- und Dienstleistungsbereichs,
- der Ausbau im gewerblich-industriellen Bereich, (...)

#### Teil B Fachliche Ziele

Kapitel B II Siedlungswesen (Entwurf Fortschreibung, Stand April 2015)

#### 1 Siedlungsentwicklung

1.1 (G) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.

#### Berücksichtigung der Ziele der Regionalplanung

Die geplanten SO bzw. GEe ermöglichen die Ansiedlung von Handelsbetrieben, die im Stadtwesten und in dessen Einzugsbereich fehlende Sortimente anbieten, und von sonstigen gebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen. Es ist somit bedarfsgerecht. Die zentralörtliche Bedeutung der Stadt Straubing wird dadurch gestärkt.

Die Planung ist mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

#### 2.3 Fachliche Programme und Pläne - Naturschutz und Landschaftspflege

#### Arten- und Biotopschutzprogramm

Für die Stadt Straubing liegt kein Arten- und Biotopschutzprogramm vor.

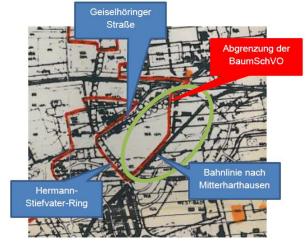
#### Geschützte Flächen oder Objekte nach Naturschutzrecht

Geschützte Flächen oder Objekte nach Naturschutzrecht sind im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Schützenswerte Biotope wurden außerhalb des Plangebiets, jenseits der Geiselhöringer Straße, in der amtlichen Biotopkartierung erfasst (Erhebung 1984 - Teil einer alten Eschenallee, Brachflächen mit Ruderalflur). Diese sind größtenteils nicht mehr vorhanden.

#### Baumschutzverordnung der Stadt Straubing

Der südliche Rand des Plangebietes liegt im Geltungsbereich der städtischen Baumschutzverordnung.

Abgrenzung BaumSchVO der Stadt Straubing im Bereich "Feiertagsacker"



Skizze: Untere Naturschutzbehörde Stadt Straubing

Die genaue Gebietsabgrenzung ist in den angefügten Lageplänen dargestellt.

#### 3. Bestandsdarstellung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden der aktuelle Zustand des Plangebietes und die vorgesehene Nutzung bezogen auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter gem. BauGB § 1 Abs. 6 Nrn. 7a (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt), 7c (Mensch, Gesundheit), 7d (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) sowie 7 i (Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter untereinander) dargestellt und die Umweltauswirkungen des Vorhabens bewertet. Dabei ist zu unterscheiden zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.

**Baubedingte Auswirkungen** entstehen während der Bauphase und sind von zeitlich begrenzter Dauer. Dies können Emissionen an Lärm, Gasen, Stäuben oder die Inanspruchnahme von Flächen für Baustraßen, Baugruben, Lagerflächen oder dergl. sein.

Anlagebedingte Auswirkungen entstehen durch die Bauwerke bzw. technischen Einrichtungen selbst und sind von dauerhafter Natur. Beispiele hierfür sind Veränderungen der Geländegestalt, Bodenversiegelung, des Orts- und Landschaftsbildes, Sperrwirkung für Luftströmungen oder Wanderungen von Tieren, Zerstörung von Bodendenkmälern oder Zerschneidung von Landschaftsräumen.

**Betriebsbedingte Auswirkungen** entstehen durch den laufenden Betrieb der vorgesehenen Nutzung. Beispiele hierfür sind zusätzliches Verkehrsaufkommen, Emissionen von Lärm, Abgasen, Stäuben, Abwässern, Nährstoffbelastungen von Böden.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden **drei Stufen** unterschieden: **geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit**. Eine tabellarische Übersicht dazu findet sich im Kapitel Zusammenfassung am Ende des Umweltberichts. Zur Vermeidung oder Minimierung der Umweltauswirkungen werden geeignete Maßnahmen dargestellt.

#### 3.1. Schutzgut Mensch

#### **Bestand**

Das Plangebiet ist durch die Lage an der Geiselhöringer Straße (St 2142) und am Hermann-Stiefvater-Ring durch Verkehrsimmissionen, insbesondere Lärm vorbelastet. Die Bahnlinie Passau-Regensburg mit ebenfalls erheblichen Lärmemissionen verläuft in unmittelbarer Nähe im Norden. Die südöstlich angrenzende Bahnlinie zur Gäubodenkaserne nach Mitterharthausen wird kaum noch genutzt und hat daher in Bezug auf Lärmbelastung praktisch keine Auswirkungen.

Im Östlichen Teil des Feiertagsackers ist gemäß FNP die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) vorgesehen. Im Südosten grenzen an das Plangebiet reine Wohngebiete (WR) an, im Süden und Westen allgemeine Wohngebiete (WA) und im Norden Mischgebiete bzw. gewerbliche Bauflächen. Die dort bestehenden Einkaufsmärkte und Gewerbebetriebe stellen ebenfalls eine Vorbelastung für die benachbarten Wohngebiete dar.

Die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung kann ebenfalls zu Lärm-, Staub- oder Geruchs-Immissionen auf die Wohngebiete führen.

Zur Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens wurde ein schalltechnischer Bericht durch die Fa. GeoPlan, Osterhofen erstellt.

#### Auswirkungen

Während der Bauzeit kommt es durch den Baustellenverkehr zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Da die Bautätigkeit Zug um Zug erfolgen wird und angesichts der bestehenden Vorbelastung

werden die Auswirkungen durch den zusätzlichen Baustellenverkehr als gering bis mittel eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind Lärm- und Abgasemissionen durch die gewerbliche Nutzung, aus Anlieger- und Besucherverkehr sowie ggf. aus der Gebäudebeheizung. Gemäß o.g. Gutachten sind die aufgrund der Planung zusätzlich verursachten Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht relevant, da keine Erhöhung der Beurteilungspegel um mind. 3 dB(A) zu erwarten ist und eine deutliche Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt. Die Emissionen durch aus Heizungsanlagen unterliegen den einschlägigen technischen Vorschriften.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

durch Festsetzung im Bebauungsplan

- Festlegung von Emissionskontingenten gem. DIN 45691:2006-12 ("Geräuschkontingentierung"), um die Einhaltung der schalltechnischen Immissionsrichtwerte nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" an den relevanten Immissionsorten (benachbarte Wohngebiete) sicherzustellen. Ein Nachweis über die Einhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren und auch bei Nutzungsänderungen vorzulegen. Die festgesetzten Emissionskontingente wurden zudem auf einen um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwert und somit zugunsten der Anwohner abgestimmt.
- Aktive Schallschutzmaßnahme an der Süd-Ost-Ecke entlang der privaten Verkehrsfläche für den Anlieferverkehr (Lärmschutzwand)
- Keine rückwärtige Umfahrung für Anliefer- oder sonstigen Verkehr an der Süd-Ost-Grenze, lediglich Feuerwehrumfahrung zulässig
- Abschirmung des Parkplatzlärms durch die im B-Plan vorgesehene durchgängige Gebäudefront
- Situierung der Tankstelle unmittelbar am Kreisverkehr Geiselhöringer Straße / Hermann-Stiefvater-Ring, dadurch kurze Anfahrtswege

durch Regelung über städtebaulichen Vertrag

- Eine Nutzung der Anlieferstraße durch Schwerlastverkehr in der Nachtzeit zwischen 22 h und 6 h ist unzulässig.
- Ein Betrieb der Tankstelle in der Nachtzeit zwischen 22 h und 6 h ist unzulässig.
- Die Beleuchtung von Werbeanlagen in der Nachtzeit zwischen 22 h und 6 h ist unzulässig.
- Durch Schranken ist sicher zu stellen, dass ein Befahren des Planareals in der Nachtzeit von 22 h und 6 h ausgeschlossen ist.

#### Gesamtbewertung

baubedingte Auswirkungen: gering-mittel anlagenbedingte Auswirkungen: gering

betriebsbedingte Auswirkungen: mittlere Auswirkungen auf die bestehende bzw. geplante Wohnbebauung, unzulässige anlagenbezogene Lärmimmissionen werden ausgeschlossen.

#### 3.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

#### Bestand

Gesetzlich geschützte Flächen oder Objekte im Sinne des § 30 BNatSchG / Artikel 23 BayNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne der § 23-29 BNatSchG.

Da aufgrund der Biotopausstattung davon auszugehen war, dass im Gleisbereich Zauneidechsen, in den bestehenden Gebäuden Fledermäuse sowie in den Gehölzen Singvögel potentiell vorkommen könnten, wurde für das gesamte Feiertagsacker-Areal eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro Flora + Fauna, Regensburg durchgeführt (Abschlussbericht August 2015, aktualisiert Mai 2017). Dabei wurden in je 4 Begehungen die Brutvögel und Reptilien erfasst, sowie die Gebäude auf Hinweise von Fledermausvorkommen und auf Potential für weitere relevante Arten untersucht. Es wurden weder Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie noch Tierarten des Anhangs IV a) vorgefunden. Die Untersuchung der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude auf potentielle Quartiere von Fledermäusen erbrachte keine Hinweise auf eine aktuelle oder frühere Besiedelung. Potentiell als Winterquartier geeignete Bereiche sind nicht vorhanden. In Bezug auf Reptilien konnten bei den durchgeführten Erhebungen keine relevanten Arten festgestellt werden. Bezüglich weiterer Säugetiere, Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter sowie Schnecken und Muscheln kann das Vorkommen relevanter Arten aufgrund der Biotopausstattung und der bekannten regionalen Verbreitung ausgeschlossen werden.

Durch die saP wurden insgesamt 12 Brutvogelarten festgestellt. Abgesehen vom Gartenrotschwanz, der in den angrenzenden Kleingärten brütet, handelt es sich um weit verbreitete Arten, bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt. An naturschutzrelevanten Vogelarten der Agrarlandschaft wurde die Saatkrähe als Nahrungsgast auf den Ackerflächen festgestellt.

Ansonsten ist das Plangebiet (Feiertagsacker-Westteil) entsprechend des Bestandes wie folgt zu beurteilen:

- intensive Ackernutzung: wenig Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen.
- Hecken aus heimischen Laubgehölzen an der Westseite des Ziegeleigeländes: hoher Wert als Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume für Tiere und Pflanzen, jedoch außer weit verbreiteter Brutvögel keine Vorkommen naturschutzrelevanter Arten (s. o. saP). Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine abschirmende Hecke auf der Böschung zur Geiselhöringer Straße.
- Bäume geschützt nach BaumSchVO der Stadt Straubing: Bäume, die der BaumschutzVO unterliegen, befinden sich auf dem Lärmschutzwall, in der Hecke an der Westseite des Ziegeleigeländes, entlang der Bahnlinie nach Mitterharthausen und vereinzelt auch an den ehemaligen Ziegeleigebäuden. Ein Teil der Bäume auf dem Ziegeleigelände ist durch Brand geschädigt. Zwei Eschen wurzeln unmittelbar an der Wand (wohl von selbst angeflogene Sämlinge). Weitere Bäume an der Grundstücksgrenze zur Bahnlinie haben sich aus einer durchgewachsenen Hainbuchenhecke entwickelt, sie sind z.T. in den Zaun eingewachsen und dadurch geschädigt. Die Eschen auf Höhe der Ackerflächen befinden sich bereits auf dem Bahngrundstück und somit außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches.
- Die Hecke an der Westseite des Ziegeleigeländes und die geschützten Einzelbäume im Bereich der ehemaligen Ziegeleigebäude wurden im Zuge der bauvorbereitenden Arbeiten zum Freiräumen des bisher geplanten Bauareals (Gebäudeabbruch) bereits gerodet (Fällgenehmigung durch die Stadt Straubing vom 25.05.2015 sowie Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde). Eingriffe in nach Naturschutzrecht geschützte Flächen müssen zeitnah ausgeglichen werden.

#### **Auswirkungen**

Bzgl. der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie kommt das Gutachten zur saP zu folgendem Ergebnis:

- Gartenrotschwanz: Der Brutplatz liegt abseits des Eingriffsbereichs. Beeinträchtigungen durch die Bauarbeiten können mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko durch Kollisionen ist nicht gegeben.
- alle weiteren Brutvögel und Saatkrähe als Nahrungsgast: Von der Maßnahme sind aktuelle Brutstätten betroffen (konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich, s.u.). Im Wirkbereich der Maßnahme kommt es zu Störungen durch Lärm und Personen-/Baumaschinenbewegungen. Die betroffenen Arten sind jedoch

wenig störungsempfindlich und es stehen ausreichend Ausweichhabitate während der Bauarbeiten zur Verfügung. Für die Saatkrähe stellt der Eingriffsbereich nur einen kleinen Teil des Nahrungshabitats dar. Nachhaltige negative Beeinträchtigungen der lokalen Populationen häufiger Brutvögel und der Saatkrähe im Wirkungsbereich der Maßnahme können ausgeschlossen werden.

Insgesamt sind unter Beachtung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) zu erwarten.

Als konfliktvermeidende Maßnahmen sind erforderlich:

Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. im Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar, entfernt werden, um eine Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden (wurde berücksichtigt).

CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die festgesetzten Grünflächen mit Pflanzgeboten bieten nach Fertigstellung Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Diese Flächen werden durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern reicher strukturiert. Es ist allerdings davon auszugehen, dass sich dort überwiegend anpassungsfähige und weit verbreitete Arten einfinden werden.

Negative betriebsbedingte Auswirkungen können sich auch durch die Beleuchtung ergeben. Bei der Verwendung von Weißlicht werden Insekten überdurchschnittlich stark angezogen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

#### im Bebauungsplan

- Ersatzpflanzung für die bereits gerodete Hecke und die geschützten Einzelbäume am östlichen Baugebietsrand. (Der Ersatzbedarf für die außerhalb des Geltungsbereiches gerodeten Gehölze wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt, die Umsetzung ist im Bereich des östlich angrenzenden geplanten WA zeitnah vorgesehen.)
- Pflanzgebote für Einzelbäume und Hecken auf den planlich festgesetzten Grünflächen
- Pflanzgebot für Einzelbäume im Bereich der Stellplätze (1 Stück je 10 angefangene Stellplätze)
- Für den Außenbereich werden insektenschonende Leuchten festgesetzt

#### Sonstige konfliktvermeidende Maßnahmen:

Zur Beachtung des einschlägigen Tötungsverbotes von geschützten Tieren (Brutvögel) darf die Beseitigung von Hecken sowie von nach städtischer Baumschutz-Verordnung geschützter Bäume nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres erfolgen. (wurde berücksichtigt)

#### Gesamtbewertung

Zur Abschätzung des Vorhandenseins bzw. der Betroffenheit von nach EU-Recht geschützten Tier- und Pflanzenarten erfolgte im Zuge der Vorplanung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadt Straubing eine Erhebung der für das Gebiet relevanten bzw. ein Abschätzung der übrigen geschützten Artengruppen. Das Ergebnisgutachten liegt den Planunterlagen bei.

Als Fazit der Untersuchung wird dort festgehalten, dass bei den als prüfungsrelevant eingestuften Arten unter Beachtung der angegebenen Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhanges IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) zu erwarten sind. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG (CEF-Maßnahmen) sind deshalb nicht erforderlich.

Aufgrund Berücksichtigung der o.g. konfliktvermeidenden Maßnahmen und der im B-Plan getroffenen Festsetzungen werden die bau- und anlagebedingten Auswirkungen als mittel eingestuft. Die betriebsbedingten Auswirkungen sind gering.

#### 3.3. Boden

#### **Bestand**

Das Gelände im Vorhabengebiet ist durch die frühere Nutzung (Ziegelei) stark überprägt und verändert. Zur genaueren Beurteilung wurden eine geotechnische Untersuchung durch das Büro IMH, Hengersberg (Nr. 15121169 vom 13.04.2015) sowie aufgrund vorgefundener Altlasten eine Gefährdungsabschätzung durch die GTBM GmbH v. 03.06.2015 mit Detailuntersuchung vom 12.02.2016 durchgeführt. Ebenso wurden wegen der Wahrscheinlichkeit von Bombardierungen im 2. Weltkrieg Kampfmittelerkundungen durchgeführt.

Nach der Geologischen Karte von Bayern ist im Plangebiet mit quartären Kiesen, überlagert meist von Lößlehmdeckschichten, auszugehen. Aufgrund der Ziegeleinutzung erfolgten flächige Abgrabungen des lehmigen Bodens zur Rohstoffgewinnung. Bei der Baugrunderkundung wurden auf fast dem gesamten Gelände Auffüllungen von 30 bis 90 cm Mächtigkeit, meist mit Ziegelbeimengungen, festgestellt. Darunter stehen Tone mit unterschiedlich hohem Feinsandanteil und unter dieser Bodenschicht schwach tonige Kiese an. In Tiefen von etwa 6,6 bis 8,0 m unter Geländeoberkante ist ein Übergang zum grundwasserstauenden Tertiär in Form von feinsandigen Tonen gegeben.

Das Büro IMH stellte bei den Bodenaufschlüssen 8, 9 und 14 entlang der Geiselhöringer Straße bis in Tiefen von 4-5 m Wiederverfüllungen, vermutlich von Lehmabbaugruben, fest. Bei diesen Aufschlüssen wurden außerdem Altlasten vorgefunden (erhöhte Arsen-Gehalte, polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe - PAK). Wiederverfüllungsbereiche in deutlich unterschiedlichen Flächenabschnitten und Tiefen wurden im gesamten Baufeld angetroffen. Natürlich anstehende Mutterbodendeckschichten ohne anthropogene Beimengungen sind nur kleinräumig vorhanden.

Das Plangebiet wurde von der Süddeutschen Kampfmittelräumung in drei Abschnitten untersucht. Die Abschnitte eins und zwei wurden mit Bericht vom 07.08.2015 bzw. 19.09.2015 freigegeben. Im dritten, nordöstlichen Abschnitt wurden laut Bericht vom 05.05.2016 metallische Störeinwirkungen festgestellt, die eine Kampfmittelfreigabe im Vorfeld nicht zulassen. Dieser Bereich liegt nicht im Geltungsbereich "Feiertagsacker-Westteil".

#### <u>Auswirkungen</u>

Im Bereich der Bauflächen und der Verkehrsflächen wird Boden durch Überbauung und Versiegelung zerstört und verliert damit wesentliche Funktionen als Vegetationsträger und Lebensraum. Es wird landwirtschaftliche Nutzfläche mit guten Erzeugungsbedingungen aus der Produktion genommen. Stoffeinträge können sich aus dem unsachgemäßen Umgang mit Treibstoffen, Schmiermittel oder flüssigen Baustoffen und Baurückständen ergeben.

Da die Bodenstruktur bereits stark gestört ist und fast in allen Bereichen Auffüllungen > 0,5 m vorliegen, sind die aufgrund der Baumaßnahmen zu erwartenden topographischen Veränderungen zu vernachlässigen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

im Bebauungsplan

- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze (ausgenommen Altlastenfläche, um eine Verunreinigung des Grundwassers auszuschließen – siehe Pkt. 3.4. Wasser – Grundwasser)

#### Bauliche Maßnahmen (Hinweise)

- Boden getrennt nach Ober- und Unterboden abtragen, lagern und wieder andecken. Möglichst nur bei trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen Bodenarbeiten durchführen. Rückbau temporär beanspruchter Flächen, Entfernung ortsfremder Materialien. Verdichtungen sind zu lockern, um die Wasserdurchlässigkeit zu gewährleisten.
- auffälliges Aushubmaterial separieren und untersuchen lassen, anfallender belasteter Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen
- Minimierung von Schadstoffeinträgen durch sachgemäßen Umgang mit Treibstoffen, Ölen und Schmiermitteln. Fachgerechte Entsorgung von festen und flüssigen Baurückständen.

#### Gesamtbewertung

baubedingte Auswirkungen: mittel

anlagenbedingte Auswirkungen: hoch aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche (GR)

betriebsbedingte Auswirkungen: gering

#### 3.4. Wasser - Grundwasser

#### **Bestand**

In der Südwestecke des Plangebietes befindet sich der Entnahmebrunnen des im Stadtgebiet geförderten Thermalwassers der Stadt Straubing (Therme I). Der Fassungsbereich im Umgriff der Therme ist als Wasserschutzgebiet ausgewiesen (VO vom 15.03.1999).

Bei den Baugrunderkundungen Ende März / Anfang April 2015 wurde bereichsweise Grundwasser an der Unterkante der Bodenschichten 2 (Tone) bzw. 1 (Auffüllungen) in Tiefen von etwa 2,8 bis 5,0 m unter Geländeoberkante angetroffen. Die dabei festgestellten Wasserstände werden als Momentaufnahme eingestuft. Lt. HK 100 sei ein mittlerer bis großer Grundwasserflurabstand von 5-6 m dokumentiert.

Aufgrund der vorgefundenen Altlasten bei den Bodenaufschlüssen 8, 9 und 14 wurde eine Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser durchgeführt (GTMB GmbH, Nr. 2015-05-263 vom 03.06.2015, mit zusätzlicher Detailuntersuchung vom 12.02.2016). Zur weiteren Klärung wurden projektbegleitend Detailuntersuchungen in diesem Bereich (u.a. Grundwassermessungen) durchgeführt. Bei der Nachbeprobung des Grundwassers aus der abstromig der Auffüllung gelegenen Grundwassermessstelle wurden keine erhöhten Arsen, Blei- und PAK-Konzentrationen festgestellt. (Bericht GTMB GmbH vom 31.03.2016). Weitere Untersuchungen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht gemäß Angabe des Wasserwirtschaftamtes Deggendorf daher nicht erforderlich.

#### Auswirkungen

Die Versickerung von Oberflächenwasser in den Bereichen mit Altlastenablagerungen könnte möglicherweise eine Verunreinigung des Grundwassers zur Folge haben.

Temporäre Verunreinigungen oder Stoffeinträge in das Grundwasser durch die Baumaßnahmen sind denkbar, da das Baugrundgutachten empfiehlt, Streifen- bzw. Punktfundamente in die tragfähige Kiesschicht zu gründen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen im Bebauungsplan bzw. im Zuge der Baugebietserschließung:

- Das Wasserschutzgebiet der Therme I wird nicht berührt.
- Um sicher zu stellen, dass aufgrund der vorgefundenen Altlasten keine Verunreinigung des Grundwassers erfolgt, werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Die Altlastenfläche wird im Bebauungsplan ge-

kennzeichnet. Für diesen Bereich wird eine Versiegelung mit geeigneten Belägen festgesetzt, Versickerungseinrichtungen werden ausgeschlossen, Baumpflanzbeete sind in Abstimmung mit dem WWA und der UNB durchzuführen. Sollten weitere Detailuntersuchungen ergeben, dass eine Grundwassergefährdung ausgeschlossen werden kann, so könnten die genannten Festsetzungen relativiert werden.

- Es ist vorgesehen, das Oberflächenwasser weitgehend über Mulden- und Rohrrigolen zu versickern und so dem Grundwasserspeicher unmittelbar wieder zuzuführen (Förderung der Grundwasserneubildung).

#### Gesamtbewertung

Bei sachgemäßer Bauausführung und Einhaltung der einschlägigen Vorschriften beim Bau und Betrieb zu erstellender Sickeranlagensind die Auswirkungen insgesamt als gering einzustufen.

#### 3.5. Wasser - Oberflächenwasser

#### **Bestand**

Der Allachbach tangiert das Plangebiet an der Südwestecke. Im Vorhabengebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Hochwassergefahrenfläche HQ100 für den Allachbach wurde vom Büro Dr. Ammer, Straubing berechnet (Feb. 2014). Demnach ist lediglich die Südwestecke (überwiegend Fl.Nr. 1706/166) von Hochwasser betroffen.

Von Niederschlagswasser aus der sog. "Kayer Senke" ist das Plangebiet gemäß Stellungnahme Dr. Ammer vom 03.08.2015 nicht betroffen.

#### <u>Auswirkungen</u>

Baubedingt kann es zu Verunreinigungen von Oberflächenwasser durch Abschwemmungen von Boden bei Starkregen kommen.

Durch Bodenversiegelung für Gebäude, Verkehrs- und Nebenflächen geht rückhaltefähiger vegetationsbedeckter Boden verloren. Konzentrierter Anfall von Niederschlagswasser kann zu Belastungen der Vorfluter führen. Durch kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dachflächen kann es zu einem Eintrag gewässerschädlicher Stoffe durch Niederschlagswasser in Oberflächengewässer kommen.

Betriebsbedingt kann eine Kontamination des Niederschlagswassers erfolgen, z. B. durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

im Bebauungsplan bzw. im Zuge der Baugebietserschließung

- Die Hochwassergefahrenfläche HQ100 ist als Grünfläche planlich festgesetzt. Das durch Überbauung verlorengehende Überflutungsvolumenwird durch Abgrabung auf der angrenzenden, bisher nicht überfluteten Fläche ausgeglichen (s. planliche Festsetzung "Fläche für Retentionsraumausgleich HQ100). Die Abgrabungstiefe beträgt im Mittel ca. 10 cm. Die Abgrabungsfläche läuft nach einem Hochwasser wieder leer (keine Fischfalle). Durch Nutzung der gesamten verfügbaren Fläche entsteht ein kleiner Retentionsvolumenüberschuss
- Es ist vorgesehen, Dach- und Oberflächenwasser weitgehend über Mulden- und Rohrrigolen zu versickern.
- Zur Begrenzung der Bodenversiegelung und Förderung der natürlichen Rückhaltung und Verdunstung sind private Grünflächen sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze festgesetzt.
- Auf zusätzlich erforderliche Reinigungsmaßnahmen bei Verwendung von Kupfer-, Zink- oder Bleideckung auf mehr als 50 m² Dachfläche wird hingewiesen.

#### Gesamtbewertung

baubedingte Auswirkungen: gering anlagenbedingte Auswirkungen: mittel betriebsbedinget Auswirkungen: gering

#### 3.6. Luft

#### **Bestand**

Durch die angrenzenden Straßen Geiselhöringer Straße (St 2142) und Hermann-Stiefvater-Ring mit erheblichem Verkehrsaufkommen ist eine Vorbelastung der Luftqualität durch Emissionen aus dem Straßenverkehr gegeben.

#### <u>Auswirkungen</u>

Luftbelastungen entstehen zeitlich befristet durch den Baustellenverkehr (Abgase und Stäube) sowie teilweise durch die Bautätigkeiten selbst. Dauerhaft wirken sich die Stellplatzbewegungen und zusätzlicher Lieferund Besucherverkehr aus. Der Umfang wird aufgrund der Vorbelastung durch den Verkehr auf den bestehenden Straßen als gering eingestuft.

Emissionen sind auch aus der Gebäudeheizung zu erwarten. Weitere betriebsbedingte Auswirkungen hängen von der Art der sich ansiedelnden Betriebe ab. Da dies überwiegend Einzelhandelsbetriebe sein werden bzw. nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist nicht davon auszugehen, dass umweltrelevante Luftschadstoffe anfallen. Die geplante Tankstelle muss die einschlägigen gesetzlichen Auflagen und Normen erfüllen, so dass relevante Beeinträchtigungen ebenfalls ausgeschlossen werden können.

Vom Büro emPlan wurde eine Lufthygienische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis ist weder damit zu rechnen, dass sich als Folge der Realisierung des Vorhabens signifikante Zunahmen der Luftschadstoffbelastung ergeben, noch dass Grenzwerte verletzt werden. Das Vorhaben selbst führt summarisch betrachtet zu einer Zunahme um lediglich ca. 1% der Konzentrationswerte. Im Ergebnis sind die Anforderungen der 39. BImSchV umfassend eingehalten. Maßnahmen zur Luftreinhaltung werden demnach als Folge der Maßnahme nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen im Bebauungsplan

- nicht erforderlich.

#### Gesamtbewertung

insgesamt geringe Auswirkungen

#### 3.7. Klima

#### **Bestand**

Das Vorhabengebiet fungiert nicht als kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn.

#### <u>Auswirkungen</u>

Großflächige Flächenbefestigungen durch Gebäude und Verkehrsflächen fördern eine Aufheizung in den Sommermonaten und können sich dadurch kleinklimatisch ungünstig auswirken.

In Abhängigkeit von der Art der vorgesehenen Wärmeerzeugung für betriebliche Zwecke und Heizzwecke ist mit der Freisetzung klimaschädlicher Gase, insbesondere bei der Nutzung fossiler Energieträger zu rechnen.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

#### im Bebauungsplan

- Zur Minimierung dienen die festgesetzten Grünflächen mit Pflanzgeboten an den Baugebietsrändern sowie die festgesetzte Durchgrünung der Stellplatzflächen mit Bäumen. Die Gehölze wirken durch ihre Beschattung kleinklimatisch ausgleichend.

#### Empfehlungen

- Den Bauwerbern wird die Nutzung erneuerbarer Energien empfohlen
- Den Bauwerbern wird empfohlen die Dachlasten so auszulegen, dass eine Nachrüstung von Fotovoltaikmodulen möglich wäre, ebenso wird die Wiederverwendung von Prozessenergie oder Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen
- Grundsätzlich besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an das Gasversorgungsnetz der Stadtwerke Straubing.
- Die Verwendung von Solar- oder LED-Leuchten wird empfohlen.

#### Gesamtbewertung

insgesamt geringe Auswirkungen

#### 3.8. Landschaft / Erholung

#### Bestand

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich an einer Haupteinfallstraße (Geiselhöringer Straße – St 2142). Die Umgebung ist geprägt von inhomogener Bebauung (Gewerbe-und Mischgebietsflächen im Norden, Geschoß- und Einfamilienhausbebauung im Westen, Einfamilien- und Reihenhausbebauung im Süden. Das geplante Baugebiet wird als Acker intensiv genutzt und ist daher ungegliedert und strukturarm. Die Hecke an der Westgrenze des ehem. Ziegeleigeländes, die Hecke auf dem Lärmschutzwall sowie die Bäume entlang der Bahnlinie stellen gliedernde Grünstrukturen innerhalb des Siedlungsbereiches dar. Von den angrenzenden Straßen bestehen über das Plangebiet hinweg Blickbezüge zur Stadtsilhouette. Für Erholungsnutzung hat das Plangebiet keine Bedeutung. Es ist nicht öffentlich zugänglich, Spazierwege sind nicht vorhanden. Im rechtswirksamen FNP ist entlang der Bahnlinie nach Mitterharthausen bis zum Allachbach ein geplanter Radweg dargestellt. In der Änderung durch Deckblatt Nr. 21 entfällt diese Darstellung, da inzwischen entlang der Geiselhöringer Straße eine durchgängige Radwegeverbindung angelegt wurde. Zudem bestünde nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde möglicherweise Konfliktpotential mit europarechtlich geschützten Tierarten (Zauneidechse, Singvögel).

#### Auswirkungen:

Durch die Errichtung von Fachmarktgebäuden mit zugehörigen Freiverkaufsflächen, einer Tankstelle, gewerblich genutzter Bauten sowie die erforderlichen Erschließungsstraßen und Stellplätze kommt es zu einer nachhaltigen Veränderung des Stadt- und Landschaftsbildes. Betriebsbedingte Auswirkungen, die von der geplanten Nutzung abzuleiten wären, sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen im Bebauungsplan:

- Festsetzung maximaler Gebäudehöhen

- Erhalt bestehender Gehölzstrukturen: Randeingrünung zur Bahnlinie.
   Die abschirmende Hecke auf der Böschung zur Geiselhöringer Straße (Lage außerhalb des Geltungsbereiches) wird nicht beeinträchtigt.
- Schaffung einer Grünzäsur (mind. 2-reihige Hecke mit Bäumen) an der östlichen Plangebietsgrenze als Abschirmung zum geplanten WA
- Pflanzung von Bäumen und einer mind. 2-reihigen Hecke entlang der Bahnlinie
- Pflanzung von Bäumen entlang der Geiselhöringer Straße
- Pflanzung von Bäumen und Heckenpflanzung am Hermann-Stiefvater-Ring (Sichtschutz Erschließungszone GE II)
- Durchgrünung der Stellplatzflächen mit Einzelbäumen
- Festsetzungen hinsichtlich Art und Umfang zulässiger Werbeanlagen

#### Gesamtbewertung

für das Landschaftsbild baubedingte Auswirkungen: gering anlagenbedingte Auswirkungen: mittel betriebsbedingte Auswirkungen: gering

für die Naherholung insgesamt geringe Auswirkungen

#### 3.9. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

#### **Bestand**

Unter fachlicher Leitung der Stadtarchäologie Straubing wurden Ausgrabungen und Befundungen im Plangebiet durchgeführt. Die anthropogene Überprägung durch Abgrabungen aufgrund des Lehmabbaus beschränkt sich auf einen ca. 20 m breiten Streifen parallel zur Geiselhöringer Straße. Auf der übrigen Fläche konnten Befunde aus der Bronzezeit bis hin zur Urnenfelderzeit (2. Jahrtausend v. Chr. bis 9. Jh. v. Chr.) dokumentiert und geborgen werden. Damit wurde ein wichtiger Beitrag zur Straubinger Vorgeschichte geleistet, da nur wenige Siedlungen der Bronzezeit großflächig bekannt sind. Das komplette zur Bebauung vorgesehene Gelände wurde von der Stadtarchäologie Straubing freigegeben.

Baudenkmäler und sonstige Kulturgüter oder Sachgüter sind im Projektgebiet oder in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.

#### Auswirkungen

Aufgrund der o.g. Voruntersuchungen sind keine baubedingten Auswirkungen mehr zu erwarten. Sollten dennoch bei Erdarbeiten noch entsprechende Funde auftauchen, ist nach den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu verfahren.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen Es sind keine weiter gehenden Maßnahmen erforderlich.

#### **Bewertung**

insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit

#### 3.10. Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter untereinander

Sich negativ verstärkende Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

#### 4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

#### 4.1. Standortwahl

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen FNP schon als Baufläche (WA geplant) ausgewiesen. Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist eine Stärkung der Infrastruktur und somit des Straubinger Westens insgesamt. Nördlich der Geiselhöringer Straße befindet sich bereits das MI / GE Stadtfeld, so dass sich eine Ausweitung dieses zentralen Versorgungsbereiches nach Süden zur Ansiedlung fehlender Fachsortimente anbietet. Laut der einzelhandelsspezifischen Wirkungsanalyse der Fa. SK Standort & Kommune Beratungsges. mbH, Fürth, ist das Areal gut für die Entwicklung als Einzelhandelsstandort geeignet. Das Gebiet ist verkehrsmäßig (Straßen, ÖPNV, Rad- und Gehwege) bereits gut erschlossen. Das Vorhaben kann somit insgesamt als eine flächensparende Innenentwicklung betrachtet werden.

#### 4.2. Alternativenprüfung

#### Vorgezogene Standortalternativenprüfung

Im Zuge der Flächennutzungsplan-Änderung wurde eine vorgezogene Standortalternativenprüfung durchgeführt und in die Begründung zum Flächennutzungsplan-Deckblatt aufgenommen.

Ausgehend von der Zielsetzung der Stadt Straubing, im Stadtwesten einen Bau- und Gartenmarkt anzusiedeln, wurde zunächst die Anbindung an überregionale Verkehrsachsen (Anschlussstellen an die B 8) untersucht. Daraus resultieren 3 mögliche Standorte (C.1 "Gewerbepark Alburg", C.2 "Stadtfeld südlich der Bahnlinie" und C.3 "Feiertagsacker). Diese wurden in Bezug auf die Kriterien Lage, Umweltbelange, Verkehr, Konfliktpotenzial, Ortsbild, Interessenslagen und Synergien bewertet. Bezüglich des Kriteriums Umwelt wurde der Standort C.1 am besten beurteilt (Berücksichtigung der Umweltbelange "gut erfüllt"). Für die Standorte C.2 und C.3 wird die Berücksichtigung der Umweltbelange mit " ausreichend erfüllt" eingestuft. In der Gesamtbewertung werden die Standorte C.1 und C.2 aufgrund ihrer Lage als ungeeignet für einen Bau- und Gartenmarkt als auch für eine Tankstelle beurteilt. Der Standort C.3 "Feiertagsacker" erscheint unter Beachtung erforderlicher Immissionsschutz-technischer Auflagen als die am besten geeignete Fläche für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes und einer Tankstelle.

#### Alternativenprüfung im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes

Gem. § 15 Absatz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Aufgrund der Lage an öffentlichen Straßen kann auf weite Zufahrtswege verzichtet werden, die Erschließung kann daher flächensparend erfolgen. Für die Zufahrten in das Gebiet bestehen jedoch Zwangspunkte: Ausreichend Abstand zum Kreisel Geiselhöringer Straße / Hermann-Stiefvater-Ring, Höhenunterschied zur Straßenoberkante Geiselhöringer Straße und Böschungshecke im Nordosten. Im Südwesten wird die vorhandene Zufahrt zur Therme I genutzt. Andere Möglichkeiten der Erschließung mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft sind daher nicht gegeben. Die Grundstücksgliederung erfolgt entsprechend der allgemein üblichen Anordnung bei Fachmärkten: Stellplätze im Anschluss an die Straße und von dieser aus einsehbar, Verkaufsgebäude und –Freiflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich. Eine bessere, wirtschaftlich vertretbare Anordnung ist für den vorhandenen Grundstückszuschnitt nicht erkennbar.

#### 4.3. Ausgleichserfordernis

Der ursprünglich zur Ziegelei Mayr gehörige Gebäudekomplex ist dem im Zusammenhang bebauten Innenbereich zuzuordnen. Bei den übrigen Flächen (Acker im Westen) handelt es sich planungsrechtlich dagegen um eine Planung im Außenbereich. Soweit es den Außenbereich betrifft und eine nachhaltige Veränderung von Natur und Landschaft damit verbunden ist, muss das Vorhaben gemäß § 14 BNatSchG als Eingriff in Natur und Landschaft bewertet werden. Das Plangebiet befindet sich somit überwiegend im Außenbereich. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist somit anzuwenden.

Die Eingriffsbewertung und Ausgleichsberechnung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf Basis des Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, BayStMLU 2003 sowie der Kriterien- und Bewertungsliste der Regierung von Niederbayern, Stand XII/1999.

```
Kategorien, Wertstufen, Eingriffstyp, Kompensationsfaktor
nach Leitfaden:
K: Kategorie (Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
I = gering
II = mittel
III = hoch
W: Wertstufe
u = unterer Wert
o = oberer Wert
Eingriffstyp
Α
      hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
В
      niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
Spanne Kompensationsfaktor
bei Eingriffstyp
                  Α
Kategorie
                  0,3-0,6
                            0,2-0,5
             Ш
                  0,8-1,0
                           0,5-0,8
                   1,0-3,0
             111
                            1,0-3,0
```

#### 4.3.1 Eingriffstyp

Aufgrund der geplanten Nutzungen und der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche erfolgt die Zuordnung zu **Eingriffstyp A** (hoher Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad).

## **4.3.2 Bestandsbewertung / Ermittlung des Kompensationsfaktors / Ausgleichsflächenbedarf** (siehe Anlage Lageplan Eingriffsbewertung) **Eingriffsflächen**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nur für die Flächen anzuwenden, die dem Außenbereich zuzuordnen sind. Zur Abgrenzung Innenbereich / Außenbereich wird die Geltungsbereichsgrenze der städtischen Baumschutzverordnung herangezogen.

#### Im "Außenbereich" werden als Eingriffsfläche angesetzt:

- Nettobauland SO / Nettobauland GEe (= max. zulässige Grundfläche GR)
- Straßenverkehrsflächen zu 100%

- Stellplätze zu 100%
- Werden Flächen erheblich aufgefüllt (> 0,50 m), so sind diese, auch wenn sie nicht versiegelt werden, i.d.R. als Eingriffsfläche zu werten, da die gewachsene Bodenstruktur und die Bodenwasserverhältnisse nachhaltig verändert werden.
  - → Hier nicht anzuwenden, da die Bodenstruktur durch die frühere Nutzung als Ziegeleigelände bereits nachhaltig gestört ist (flächiger Bodenabtrag zur Rohstoffgewinnung / Auffüllungen größtenteils > 0,5 m, Ziegelreste, z.T. Altlasten lt. Baugrunderkundung IMH v. 13.04.2015).

#### Nicht als Eingriffsfläche anzusetzen:

- Bereits versiegelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Beton)
- Die planlich festgesetzten Grünflächen werden nicht als Eingriffsfläche gerechnet, da sie keine negative Änderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren (keine erhebliche Auffüllung bzw. die Auffüllung erfolgt auf bereits gestörten Flächen)

Die Einstufung des Plangebietes und die Ermittlung der Kompensationsfaktoren erfolgt differenziert nach den einzelnen Schutzgütern.

#### Bestandsbewertung noch OHNE Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation

| Ackerflächen im Westen                            |      |       |           |                          |
|---|------|-------|-----------|--------------------------|
| Schutzgut   |      | Eingr | gewählter |                          |
| Bestand   | K/W  | typ   | Faktor    | Bemerkungen              |
| Arten und Lebensräume                             |      |       |           |                          |
| Acker, Straßenbegleitgrün extensiv                | Ιo   | Α     | 0,6       |                          |
| Boden   |      |       |           |                          |
| anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs; | II u | Α     | 0,5       | Ausgangswert 0,8         |
| hier überwiegend Struktur verändert               |      |       |           | Abschlag wg. gestörtem   |
| Auffüllungen, Ziegelreste, z.T. Altlasten         |      |       |           | Bodenaufbau              |
| Wasser  |      |       |           |                          |
| Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen         | II u | Α     | 0,8       |                          |
| Klima, Luft                                       |      |       |           |                          |
| ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen | Ιo   | Α     | 0,6       |                          |
| Landschaftsbild                                   |      |       |           |                          |
| heterogener Siedlungsbereich,                     | Lu   | Α     | 0,4       | mittlerer Faktor gewählt |
| strukturarme Agrarfläche,                         | Ιo   |       |           |                          |
| Blickbezüge zur Stadtsilhouette                   |      |       |           |                          |
| Mittelwert  |      |       | 0,58      |                          |

**Gliedernde und abschirmende Hecke** zwischen Gebäudekomplex ehem. Ziegelei Mayr und westlich anschließendem Acker (im Übergang Innenbereich / Außenbereich)

Aufgrund der hohen ökologischen Bedeutung der Hecke am bisherigen "Ortsrand" und da ihre Ausrichtung dem Außenbereich zuzuordnen ist (Landschaftsbild – "Ortsrandeingrünung"), ist sie insgesamt der Kategorie I oberer Wert zuzuordnen. Beim Eingriffstyp A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) ist daher ein Kompensationsfaktor von **1,0** anzusetzen.

Die Hecke wurde bereits im Vorgriff in Verbindung mit dem bauvorbereitenden Gebäudeabbruch entfernt. Der größte Teil befand außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans "Feiertagsacker-Westteil". (Anmerkung:

Auch die außerhalb gerodete Hecke ist gemäß Naturschutzrecht zeitnah zu ersetzen. Dies wird im städtebaulichen Vertrag geregelt).

#### Vermeidungs- und grünordnerische Maßnahmen

- Erhalt der lt. städtischer BaumSchVO geschützten Bäume an der östlichen Grundstücksgrenze (entlang der Bahnlinie).
- Neupflanzung von Laubbäumen (außerhalb der Stellplätze), Anlage einer Hecke aus Bäumen und mind. 2-reihigen Sträuchern entlang der südöstlichen Baugebietsgrenze (entlang Bahnlinie).
- 1 Laubbaum pro 10 Stellplätze
- Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen, soweit nicht Versiegelung zum Schutz des Grundwassers erforderlich (Altlastenflächen)
- durchgehende Sockel und Streifenfundamente für Einfriedungen unzulässig

Aufgrund der Entwicklung einer abschirmenden Hecke an der südöstlichen Baugebietsgrenze (entlang Bahnlinie) als grünordnerische Maßnahme wird beim Schutzgut Arten- und Lebensräume eine Reduzierung des Kompensationsfaktors von 0,6 auf 0,45 angesetzt. Damit errechnet sich folgender Mittelwert. Die Hecken- und Baumpflanzung entlang der Ostgrenze des Baugebietes kann nicht minimierend angesetzt werden, da sie als Ersatz für die gerodete Hecke / die bereits gefällten Bäume festgesetzt ist bzw. als Ersatzverpflichtung für die übrigen bereits gerodeten Gehölze im städtebaulichen Vertrag beansprucht wird.

#### Bestandsbewertung MIT Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation

#### Ackerflächen im Westen

| Arten und Lebensräume   |            |   |      |   |
|---|------------|---|------|---|
| Acker, Straßenbegleitgrün extensiv  | Го         | А | 0,45 | Ausgangswert 0,6 Abschlag wegen Kompensationsmaßnahme Heckenpflanzung am südöslichen Baugebietsrand |
| Boden   |            |   |      |   |
| anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs;<br>hier überwiegend Struktur verändert<br>Auffüllungen, Ziegelreste, z.T. Altlasten | II u       | А | 0,50 | Ausgangswert 0,8 Abschlag wg. gestörtem Bodenaufbau   |
| Wasser  |            |   |      |   |
| Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen   | II u       | Α | 0,80 |   |
| Klima, Luft   |            |   |      |   |
| ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen   | Ιo         | Α | 0,60 |   |
| Landschaftsbild   |            |   |      |   |
| heterogener Siedlungsbereich,<br>strukturarme Agrarfläche,  | l u<br>l o | Α | 0,40 | mittlerer Faktor gewählt  |
| Blickbezüge zur Stadtsilhouette   |            |   |      |   |
| Mittelwert  |            |   | 0,55 |   |

#### **Ausgleichsbedarf**

|                                    | Eingriffst<br>m² | fläche | Kompensationsfaktor | Fläche x Faktor<br>m² |    |
|------------------------------------|------------------|--------|---------------------|-----------------------|----|
| Nettobauland GEe/SO /              |                  |        |                     |                       |    |
| Verkehrsflächen auf Acker          |                  |        |                     |                       |    |
| A/I                                | 33.721           |        | 0,55                | 18.5                  | 47 |
| Verkehrsflächen auf Acker          |                  |        |                     |                       |    |
| A/I                                |                  |        |                     |                       |    |
| (geplante Notzufahrt zum geplanten |                  |        |                     |                       |    |
| WA, Breite 5,00 m (x Breite        |                  |        |                     |                       |    |
| Grünsteifen 7,50 m)                | 38               |        | 0,55                |                       | 21 |
| Nettobauland SO / Verkehrsflächen  |                  |        |                     |                       |    |
| auf Hecke                          |                  |        |                     |                       |    |
| A / (I-)II                         |                  |        |                     |                       |    |
| (bereits gerodet)                  | 270              |        | 1,00                | 2                     | 70 |

Für die im östlichen Bereich des Feiertagsackers geplante Wohnbebauung ist voraussichtlich eine Notzufahrt über den gliedernden Grünstreifen erforderlich. Diese wird flächenmäßig bereits berücksichtigt.

#### 4.4. Ausgleichsflächen

#### Kompensierung innerhalb des B-Plan-Gebietes

An der süd-östlichen Ecke des Plangebietes ist ein 6 m breiter Pflanzstreifen als Ersatz für die bereits gerodete Hecke sowie für die bereits gefällten, nach städtischer BaumschutzVO geschützten Bäume (2 Stück) festgesetzt, die Größe beträgt 270 m².

#### Verbleibender Ausgleichsbedarf

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von **18.568 m²** (18.547  $m^2 + 21 m^2$ ) wird durch Zahlung an das städtische Ökokonto abgegolten.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bzgl. europarechtlich geschützter Arten hat ergeben, dass keine CEF-Maßnahmen erforderlich sind.

#### Grünflächenbilanz

| Flächen Competo                      | Fläche (m2) |   |
|--------------------------------------|-------------|---|
|                                      | 38.976,06   | ' = A   |
|                                      |             |   |
|                                      |             |   |
|                                      |             |   |
| planlich                             | Fläche (m2) |   |
| festgesetzte Grünflächen             |             |   |
| private Grünfläche                   | #796        | 6 m breit, an der östlichen Baugebietsgrenze          |
| nicht anzusetzen, da festgesetzt als |             | Fläche 826 m², abzüglich 5 m breiter Streifen (30 m²) |
| Ersatzpflanzung bzw.                 |             | für Notzufahrt gepl. WA - Regelung über               |
| Ersatzverpflichtung lt.              |             | städtebaulichen Vertrag                               |
| städtebaulichem Vertrag              |             |   |
| private Grünfläche                   | 278         | bei geplanter Tankstelle                              |
| private Grünfläche                   | 101         | entl. Hermann-Stiefvater-Ring                         |
| private Grünfläche                   | 2.092       | Retentionsraumausgleich und entlang Bahnlinie         |
| private Grünfläche                   | 474         | entl. Geiselhöringer Str. (westlich der Zufahrt)      |
| private Grünfläche                   | 449         | entl. Geiselhöringer Str. (östlich der Zufahrt)       |
| private Grünfläche                   | 202         | 1,50 m breit, an der östlichen Baugebietsgrenze       |
|                                      |             | (Bedarfsfläche für evtl. Lärmschutzeinrichtungen zum  |
|                                      |             | geplanten WA)   |
|                                      |             | Fläche 210 m², abzüglich 5 m breiter Steifen (7,5 m²) |
|                                      |             | für Notzufahrt gepl. WA)                              |
| Zwischensumme                        | 3.596       |   |
| #=                                   | 9,23        | % von A   |
|                                      |             |   |
| Begrünung von Stellplatzflächen      | 702         | Pflanzstreifen zwischen den                           |
| gem. textl. Festsetzung              |             | Stellplatzreihen, Größen aus                          |
|                                      |             | Lageplan übernommen                                   |
| Summe gesamt                         | 4.298       |   |
| #=                                   | 11,03       | % von A   |

Die obige Betrachtung der im Eigentum der Competo Development GmbH & Co. KG stehenden Grundstücksflächen zeigt auf, dass der von der unteren Naturschutzbehörde für SO- bzw. GE-Flächen geforderte Grünflächenanteil von mindestens 10% eingehalten werden kann.

#### 5. Prognose zur Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Ackerfläche voraussichtlich erhalten und wird weiter intensiv bewirtschaftet. Stoffeinträge durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel in den Boden sind weiterhin möglich.

#### 6. Methodik / Grundlagen

Für die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgte eine Ortseinsicht des betroffenen Gebietes und der unmittelbaren Umgebung. Daneben wurden die angeführten Fachgesetze/Fachpläne sowie Fachbeiträge herangezogen. Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten nicht auf.

#### Fachgesetze/Fachpläne

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 01.09 2013, Teilfortschreibung 28.03.2017 Beschluss Ministerrat
- Regionalplan Planungsregion 12 (Donau-Wald), Stand 26.07.2014 und Entwurf Fortschreibung Kapitel Siedlungswesen, Stand 30. April 2016
- Amtliche Biotopkartierung Bayern, Bereich Stadt Straubing (Erhebung 1984)
- Baumschutzverordnung der Stadt Straubing
- Wasserschutzgebietsverordnung Thermen I und IIa der Stadt Straubing vom 15.03.1999
- Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, BayStMLU, 2003
- Kriterien- und Bewertungsliste für Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung, Regierung von Niederbayern, Stand XII/1999

#### Anlagen zur Begründung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Feiertagsacker-Westteil" Nr. 197

- 1 Wirkungsanalyse für einen geplanten Bau- und Gartenmarkt SK Standort & Kommune Beratungs GmbH v. März 2015
- Wirkungsanalyse für einen geplanten Lebensmitteldiscounter, einen Drogeriemarkt und eine Apotheke SK Standort & Kommune Beratungs GmbH v. Mai 2017
- 3 Geotechnischer Bericht; IMH v. 13.04.2015
- 4 Gefährdungsabschätzung; GTBM GmbH v. 03.06.2015 mit Detailuntersuchung; GTMB GmbH v. 12.02.2016 und 31.03.2016
- Verkehrsuntersuchung
   Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH v. 29.05.2017
- 6 Schalltechnische Untersuchung; Nr. S1703013; GEOPlan GmbH v. 31.05.2017
- 7 Artenschutzrechtliche Prüfung
   Gutachten Flora + Fauna v. 04.08.2015 Aktualisierung Mai 2017
- 8 Süddeutsche Kampfmittel Abschnitt 1, 2, 3 Bericht v. 07.08.2015, 19.09.2015 und 05.05.2016
- Hochwasserverhältnisse am Allachbach;
   Erläuterungen Dr. Ing. M. Ammer v. 16.06.2017
- 10 Retentionsvolumenbilanz Erläuterungen Dr. Ing. M. Ammer v. 16.06.2017
- 11 Ableitung Niederschlagswasser Erläuterungen Dr. Ing. M. Ammer v. 16.06.2017
- 12 Lufthygienische Untersuchung emplan 06/2017
- 13 Schemaschnitte
  - Randeingrünung entlang der südöstlichen Baugebietsgrenze
  - Randeingrünung entlang der nordöstlichen Baugebietsgrenze MKS Architekten-Ingenieure GmbH

#### Anlagen zur Begründung

- 21. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Straubing mit Deckblatt Nr. 21
- Standortalternativenprüfung

Gutachten 1-13

#### Weitere erhobene Daten und Fakten

- Planauskunft Leitungsbestand, Stadtwerke Straubing GmbH, vom 02.07.2015
- Bestandsvermessung Ingenieurbüro Trummer, Straubing, vom 30.01.2008

#### Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 7.

Nach heutigem Stand der Planung sind nachfolgende Sachverhalte zu überwachen:

#### Eingrünung

Die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Entwicklung der festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen ist etwa 5 Jahre nach Pflanzung erstmals zu prüfen. Wesentlich ist die Randeingrünung und Grüngliederung des Gebietes. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Im Weiteren sollte die Kontrolle der Eingrünung etwa alle 5 Jahre erfolgen. Das Entwicklungsziel einer ausreichenden Ein- bzw. Durchgrünung sollte nach etwa 20 Jahren erreicht sein. Ab dann steht der Funktionserhalt durch geeignete Maßnahmen der Gehölzpflege im Vordergrund.

#### Immissionsschutz

Besondere Maßnahmen der Überwachung sind hier bei unerwarteten Überschreitungen der Emissionskontingente angezeigt, die trotz der erforderlichen Genehmigung von Vorhaben oder Nutzungsänderungen außerhalb der Genehmigungsfreistellung auftreten.

> gefertigt: 14.10.2015 geändert: 08.032016 (Beschl. Stadtrat v. 07.03.2016) rechtswirksam ab: 07.12.2017

#### 8. Zusammenfassung

Durch die Änderung des FNP/LP durch Deckblatt Nr. 21 sowie die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Feiertagsacker-Westteil" soll der Straubinger Stadtwesten durch Ansiedlung fehlender Einzelhandels-Fachsortimente gestärkt werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden in einer Umweltprüfung dargelegt, die Inhalte sind im vorliegenden Umweltbericht ausgeführt. Bezogen auf die Schutzgüter sind überwiegend geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zur Grünordnung wurden die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope und Landschaftsbild reduziert. Festsetzungen zur Lärmkontingentierung und zum aktiven Lärmschutz sollen erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vermeiden. Die übrigen Schutzgüter Luft, Klima, Erholung und Kulturgüter sind aufgrund der naturräumlichen Voraussetzungen und der Standortwahl nicht erheblich betroffen. Unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft werden durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen.

Im Ergebnis sind die Auswirkungen der Bauleitplanung im Bereich "Feiertagsacker-Westteil" als umweltverträglich zu werten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Die abschließende tabellarische Bewertung gibt einen Überblick über die Auswirkungen der Planung auf die jeweiligen Schutzgüter, sie erfolgt in den drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

| SCHUTZGUT          | Baubedingte<br>Auswirkungen | Anlagenbedingte<br>Auswirkungen | Betriebsbedingte<br>Auswirkungen |
|--------------------|-----------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Mensch             | mittel                      | gering                          | mittel                           |
| Tiere und Pflanzen | mittel                      | mittel                          | gering                           |
| Boden              | mittel                      | hoch                            | gering                           |
| Grundwasser        | gering                      | gering                          | gering                           |
| Oberflächenwasser  | gering                      | mittel                          | gering                           |
| Luft               | gering                      | gering                          | gering                           |
| Klima              | gering                      | gering                          | gering                           |
| Landschaftsbild    | gering                      | mittel                          | gering                           |
| Erholungseignung   | gering                      | gering                          | gering                           |
| Kulturgüter        | gering                      | gering                          | gering                           |