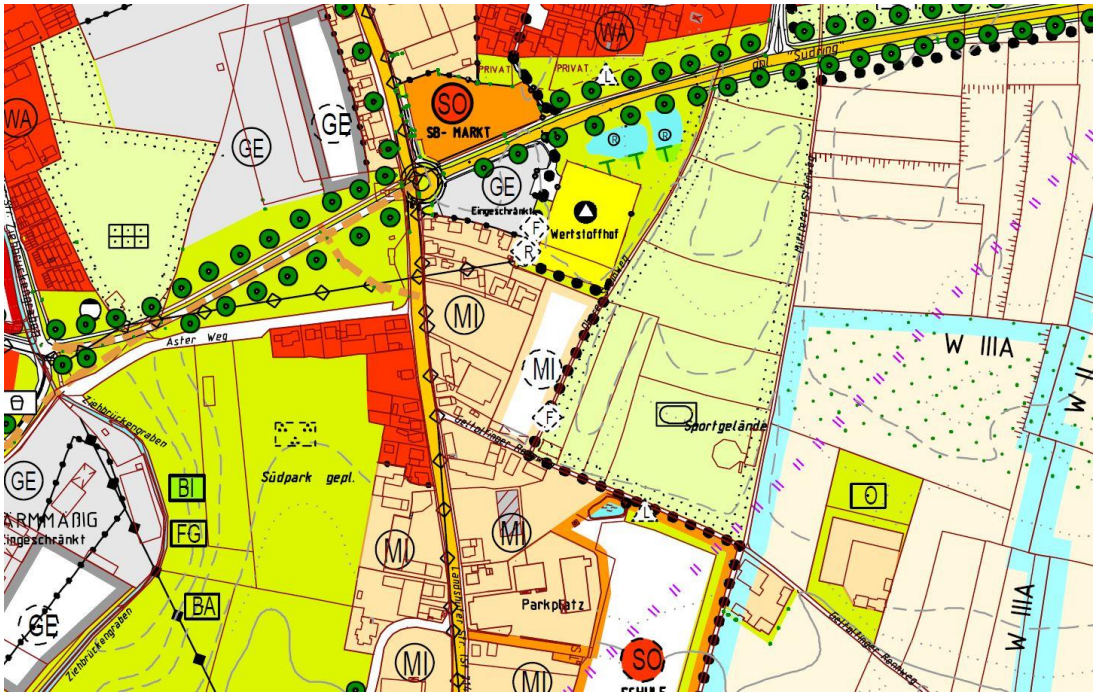
STADT **STRAUBING**

Flächennutzungs- und Landschaftsplan 25. Änderung im Bereich „Geltolfinger Rennweg“

Umweltbericht



Unmaßstäblicher Auszug aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan
(Planungsstand: 22.02.2018)

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsziele und Planinhalte

2. Prüfungsmethoden und Probleme

3. Umweltzustand und Umweltauswirkungen

4. Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung

5. Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

7. Monitoring

8. Zusammenfassung Umweltbericht

1. Planungsziele und Planinhalte

Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mittels Deckblatt dient der Entwicklung eines neuen Wohn- sowie Mischgebietes mit zugehöriger Erschließung und erforderlichen Maßnahmen der Landschaftspflege inklusive des naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Der Bebauungsplan soll aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs[1]. Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientierten sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden[2] in fünf ordinalen Stufen[3].

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgte insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen. Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht / mäßig / erheblich) waren dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen. Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

[1] UVPVwV-RE. Referentenentwurf der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV). 10.03.1993.

[2] Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 2. Auf. 2003.

[3] 1 sehr geringe Bedeutung, 2 geringe Bedeutung, 3 mittlere Bedeutung, 4 mittelhohe Bedeutung, 5 hohe Bedeutung für Naturhaushalt oder Landschaftsbild

3. Umweltzustand und Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltgüter betroffen sein könnten.

Tabelle 1: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen

	Schutzgüter **Wirkfaktoren**	Menschen	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter
Anlage	Überbauung und Versiegelung		O	O	O	O	O			
	Höhe + Dimension baulicher Anlagen							O		
Bau	Baulärm	O								
	Baubedingte Eingriffe in den Boden			O						
Betrieb	Anwohner/ Kundenverkehr	O								
	Straßenverkehr	O								

Nachfolgend werden die Zustände der Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet sowie die Umweltauswirkungen analysiert und bewertet.

<u>Schutzgut Menschen:</u>

<u>Bewertung des Zustandes:</u>

An das Planungsgebiet grenzt im Westen ein Mischgebiet, welches im Südwesten gewerblich genutzt wird und im Nordwesten wohnbaulich. Im Norden grenzt der Wertstoffhof an das Planungsgebiet. Im Osten befindet sich ein Sportgelände mit Fußballplatz und Eistockbahnen. Im Süden grenzen ein Mischgebiet sowie ein Sondergebiet „Schule“ an. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Aufgrund der Lage und der aktuellen Nutzung, erfüllt die Fläche keine wesentliche Funktion in der Naherholung. Sie dient den Wohngebäuden in den Mischgebieten als Wohnumfeld.

<u>Umweltauswirkungen:</u>

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	-
Betriebsbedingt	Die Berechnungen haben an der zukünftigen Bebauung im Mischgebiet für die Verkehrslärmimmissionen Beurteilungspegel von Lr, TAG = 71 dB(A), Lr, NACHT = 61 dB(A) ergeben. Damit werden die städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 zu DIN 18005-1: 2002-07 tagsüber und nachts um maximal 11 dB überschritten. Die um 4 dB höheren Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung wer-den tagsüber und nachts um maximal 7 dB überschritten. Im allgemeinen Wohngebiet werden die städtebaulichen

	Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 zu DIN 18005-1:2002-07 mit Lr, TAG = 55 dB(A), Lr, NACHT = 45 dB(A) tagsüber und nachts um maximal 9 dB überschritten. Die um 4 dB höheren Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden tagsüber und nachts nach um 5 dB über-schritten. Die um 4 dB höheren Grenzwerte der Verkehrslärmschutz-verordnung werden tagsüber und nachts noch um 1 dB überschritten. Gesunder, das heißt störungsfreier Schlaf ist nach Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung bis 30 dB(A) möglich. Aus diesem Grund sollen bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherstellen, dass ein Pegel von 30 dB(A) in Schlafräumen während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Da sich im Planungsgebiet unterschiedliche Pegel an den Gebäuden ergeben, werden in den Festsetzungsvorschlägen bauliche Schallschutzmaßnahmen gefordert, die Schallpegeldifferenzen zwischen den Pegeln vor der Fassade und dem Pegel im Schlafraum erreichen, die die Einhaltung eines Innenpegels ((Mittelungspegel) von 30 dB (A) sicherstelle. Richtwerte für den Außenpegel wurden festgelegt, um den Schallschutz im Außenwohnbereich sicherzustellen. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass durch bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel von Lp, in = 30 dB(A) während der Nachtzeit bzw. in Wohn- und Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von Lp, in = 40 dB(A) während der Tagzeit nicht überschritten wird.[4]

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch das geplante Wohn- und Mischgebiet ergibt sich bei Umsetzung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen keine Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand:
Das Planungsgebiet liegt im Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten innerhalb der Gäulandschaften im Dungau.
Das Planungsgebiet erstreckt sich südlich und nördlich des Geltolfinger Rennwegs. Die Teilfläche nördlich des Geltolfinger Rennweges wird als Acker genutzt, die Teilfläche im Süden als Grünland genutzt. Fl. Nr. 2398 ist ein brachgefallenes Grünland.Fl.Nr. 2394 ist amtlich als Biotop kartiert, als ungenutzter Obstgarten mit vielen großen alten Obstbäumen: Die Kartierung stammt von 1984. Bei der Bestandaufnahme konnten keinerlei Spuren der ehemaligen Nutzung festgestellt werden.
Die Fl. Nrn. 2398 und 2394 sind durch eine Fichtenbaumreihe, die von Sträuchern gesäumt ist, getrennt.

[4] Abconsultans, Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Geltolfinger Rennweg“ der Stadt Straubing, Stand Januar 2020.

Am 05. Juli 2017 erfolgte eine Begehung aller Gebäude, diese wurden auf Kotspuren und Hangplätze von Fledermäusen untersucht. Zudem wurde der Außenbereich der Gebäude auf Spuren von Fledermauszugängen und Gebäudebrütern überprüft.

Es ergaben sich keinerlei Hinweise auf eine aktuelle Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse und auch Hinweise auf frühere Vorkommen konnten nicht festgestellt werden.

Der Großteil der Gebäude ist für Marder und Katzen zugänglich und deshalb kaum für Fledermäuse geeignet. Zudem sind einige der Gebäude gänzlich offen und damit sehr zugig, so dass sie auch als potenzielle Winterquartiere ausscheiden. Dem entsprechend fanden sich keine Anzeichen für Wochenstuben oder eine häufigere Nutzung, die sich in Form von Kotpellets oder Hangplätzen zeigen würde. Eine größere Bedeutung der Gebäude für die regionalen Fledermausvorkommen kann somit ausgeschlossen werden. Eine sporadische als Tagesquartier ist durch Einzeltiere denkbar.

Gebäudebrüter konnten nicht festgestellt werden.

Bewertung des Zustandes:

Insgesamt weist die Fläche eine geringe, in Teilen mittlere Bedeutung für das Schutzgut Tiere Pflanzen, biologische Vielfalt auf (Stufen 2-3), siehe dazu auch Abbildung 1.

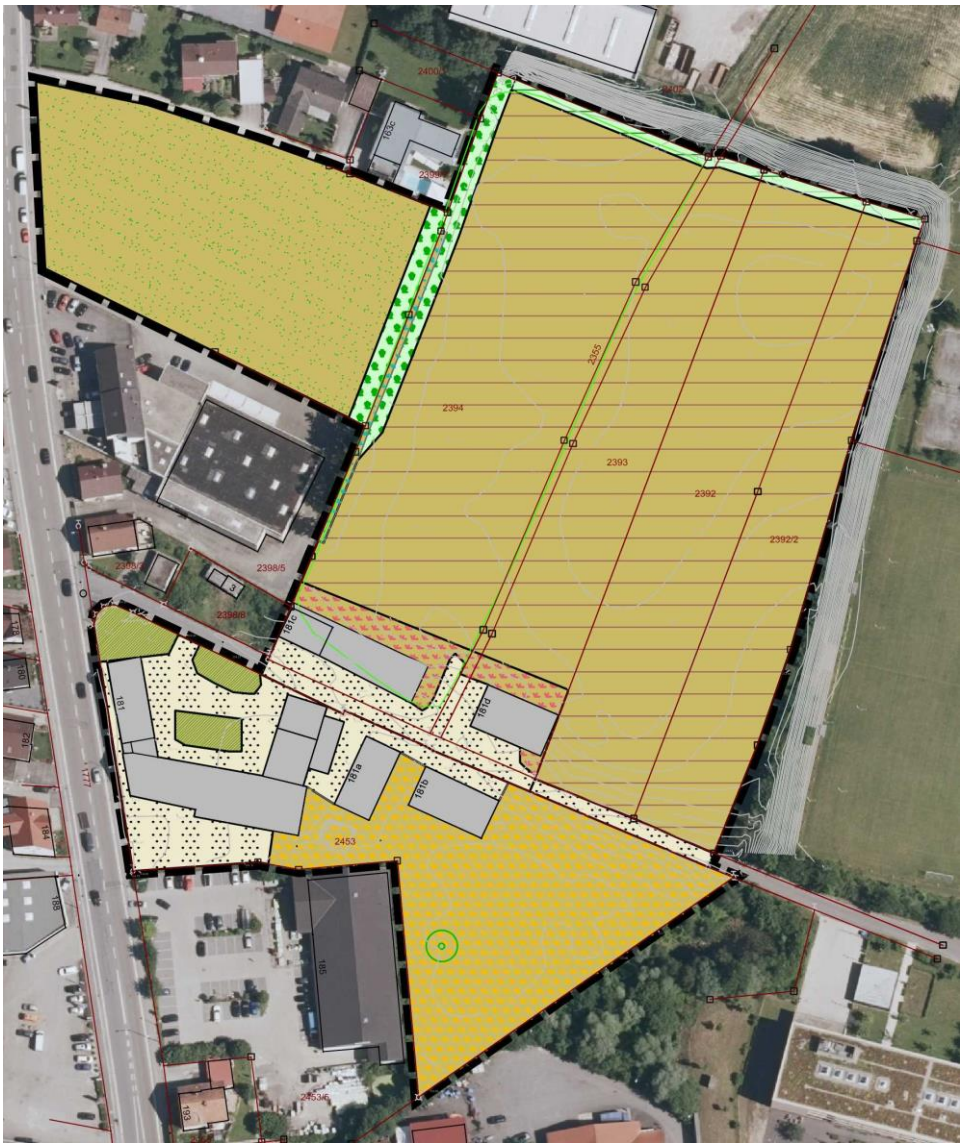
Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Aufgrund der Gebäudestruktur und der Erhebungsergebnisse sind derzeit bei einem Abriss der Gebäude artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten.
Anlagebedingt	Das Planungsgebiet geht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass Planungsgebiet derzeit einen attraktiven Lebensraum darstellt.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Mäßig erhebliche Beeinträchtigung

Abbildung 1: Zustand Natur und Landschaft



Grenze Geltungsbereich

Zustand von Natur und Landschaft

- befestigte Fläche
- Acker
- Fichten-Baumreihe
- Hecke
- Gebüsch
- Pferdeweide
- intensiv genutzter Privatgarten
- Gebäude
- Wiese, brachgefallen

Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

- Wertstufe 1 von 5 (sehr gering)
- Wertstufe 2 von 5 (gering)
- Wertstufe 3 von 5 (mittel)
- Wertstufe 4 von 5 (mittelhoch)
- Wertstufe 5 von 5 (hoch)
- Baum, geschützt nach Baumschutzverordnung der Stadt Straubing
- Amtlich kartiertes Biotop

Schutzgut Boden

Zustand:

Der vorherrschende Bodentyp im Planungsgebiet ist Parabraunerde und Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lößlehm) über Carbonatschluff (Löss). Es handelt sich um einen Lehnboden mittleren Zustands mit Lössablagerungen. Das Regenrückhaltevermögen ist als hoch einzustufen. Die Bindungsstärke für Schwermetalle ist hoch. Von einer wesentlichen Bedeutung als Archiv ist nicht auszugehen. Aufgrund der jahrelangen landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen ist der natürliche Zustand des Bodens nur noch bedingt vorhanden.

Bewertung des Zustandes:

mittlere Bedeutung (Stufe 3 von 5)

Auswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Im Zuge eines Baubetriebes ist der Oberboden temporär sach- und normgerecht zu behandeln.
Anlagebedingt	Der Bebauungsplan lässt eine maximale Versiegelung von 75% (im Mischgebiet teilweise 80%) zu, davon wird ein großer Teil auch versiegelt. Die Funktionen des Bodens als Lebensraum, die Regel- und Pufferfunktion sowie die Ertragsfunktion gehen dort weitgehend verloren. Der Verlust des Wasserpuffers wird beim Schutzgut Wasser behandelt.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Sie sind aufgrund des Umfangs als erheblich beeinträchtigend zu bewerten.

Schutzgut Wasser:

Zustand:

Der Boden ist nicht grundwasserbeeinflusst, d.h. die von der Vegetation nutzbare Bodenschicht ist nicht wassergesättigt. Aufgrund des Reliefs und der Bodenart ist von einer ausreichenden Wasserleitfähigkeit des ungesättigten Bodens auszugehen, so dass keine Drainmaßnahmen und damit eine im Wesentlichen intakte Grundwasserdynamik zu erwarten sind. Es ist von einer Versickerungsleistung über die tiefere ungesättigte Zone in den Grundwasserleiter auszugehen. Über deren Menge und über die Bedeutung des Grundwasserleiters liegen keine Informationen vor. Die Menge an Schadstoffeinträgen in das Grundwasser aus der landwirtschaftlichen Acker- und Grünlandnutzung hängt neben edaphischen, hydrographischen und geologischen Verhältnissen wesentlich von der individuellen historischen und heutigen Bewirtschaftungsweise ab. Über sämtliche Faktoren liegen keine ausreichenden Kenntnisse vor. Daher muss pauschal von einem bestehenden Schadstoffeintragsrisiko in das Grundwasser ausgegangen werden.

Bewertung des Zustandes:

mittlere Bedeutung (Stufe 3 von 5).

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Durch die großflächige Versiegelung sowie Verdichtung des Bodens werden die Wasserleitfähigkeit und Versickerungsleistung des Bodens beeinträchtigt. Zudem wird die Funktion des Bodens als Wasserpuffer negativ beeinflusst. Es ergeben sich außerdem Beeinträchtigungen für den natürlichen Wasserhaushalt.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:
erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts.

Schutzgüter Luft und Klima:

Zustand:
Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Das geplante Wohngebiet stellt weder ein Kaltluftentstehungsgebiet noch eine Frischluftschneise dar.

Bewertung des Zustandes:
geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5).

Auswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Durch die Versiegelung kann es zu kleinklimatischen Veränderungen kommen, welche jedoch zu vernachlässigen sind.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:
nicht erheblich.

Schutzgut Landschaft:

Zustand:
Das geplante Wohn- und Mischgebiet grenzt im Süden und Westen an bestehende Bebauung, die sich auf dem gleichen Geländelevel befindet. Nach Norden und Osten fällt das Gelände ca. 5 m ab. Das östlich angrenzende Sportgelände sowie der nördlich angrenzende Wertstoffhof liegen ca. 5 m tiefer. Aufgrund der bestehenden Gehölzbestände im Norden und Osten ist eine Einsicht in das Planungsgebiet nur begrenzt gegeben. Im Südosten befindet sich das Institut für Sehen und Hören, welches das den Rand des Siedlungsgebiets durch seine Wandhöhen (3-Vollgeschosse) vorprägt.

Zustandsbewertung:
geringe Bedeutung (Stufe 3 von 5).

Auswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Durch die geplante Bebauung ergeben sich nur mäßige Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild. Mit den festgesetzten maximal zulässigen III Vollgeschossen im Wohngebiet und im Osten des Mischgebietes wird sich an der bestehenden Bebauung orientiert. Im Westen des geplanten Mischgebietes sind 4 Vollgeschosse zulässig. Da ein ausreichender Abstand zum Ortsrand eingehalten wird ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:
Mäßige Beeinträchtigung des Landschaftsbilds

Kulturgüter und Sachgüter

Zustand:
Im Planungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Bewertung des Zustandes:

Keine Bedeutung

Der Zustand der Umwelt im Sinne der Eingriffsregelung weist insgesamt eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf (Stufe 2 von 5).

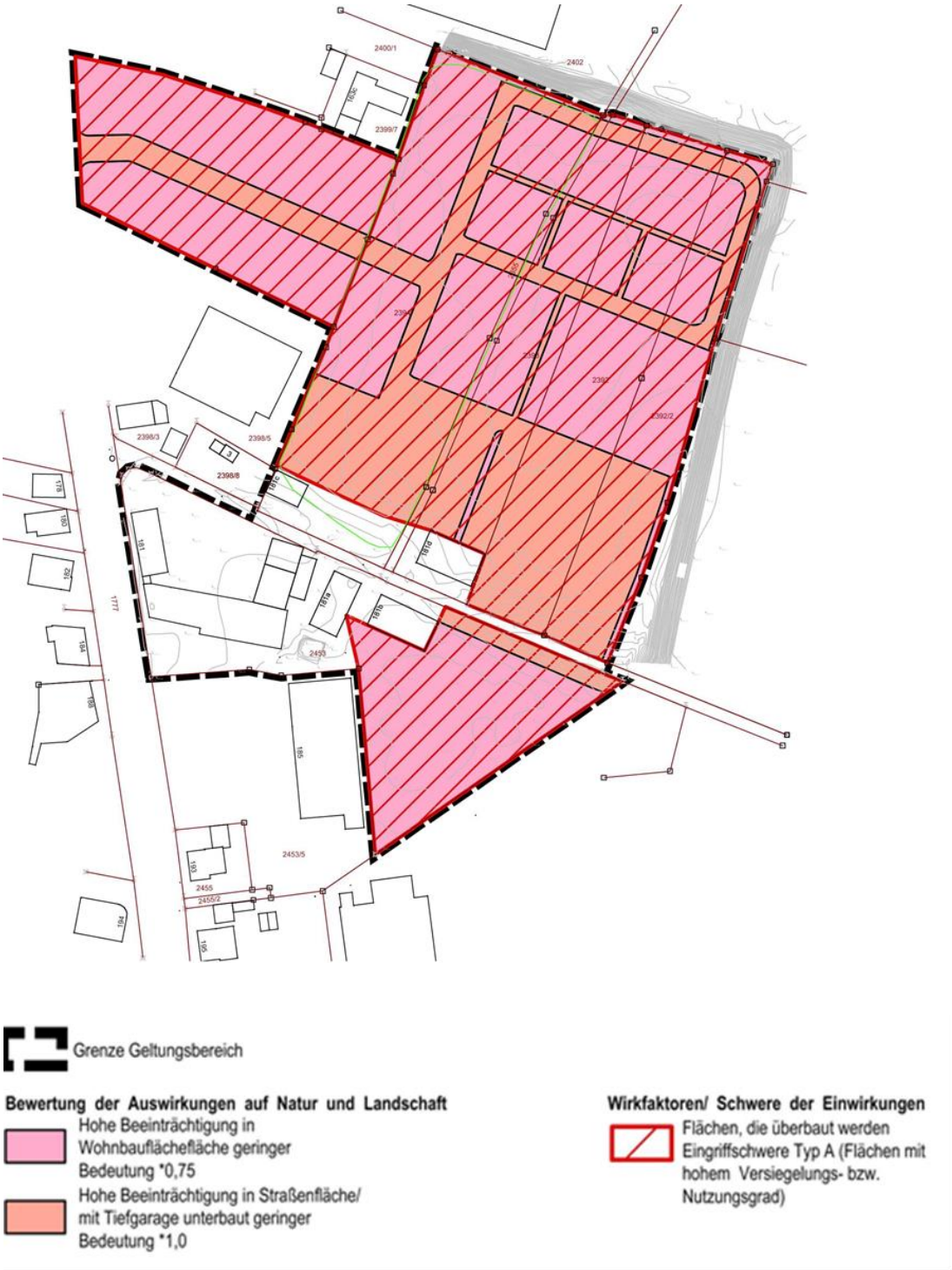
Tabelle 2: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen

Schutzgut	**Zustandsbewertung (in Stufen 1-5)**	**Erheblichkeit der Auswirkungen**
Menschen	Geringe Bedeutung (2)	Nicht erheblich
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Geringe bis mittlere (2-3)	Mäßig erhebliche Beeinträchtigungen
Boden	Mittlere Bedeutung (3)	erhebliche Beeinträchtigungen
Wasser	mittlere Bedeutung (3)	erhebliche Beeinträchtigungen
Luft, Klima	Geringe Bedeutung (2)	Nicht erheblich
Landschaft	Geringe Bedeutung (2)	mäßige erhebliche Beeinträchtigungen
Kulturgüter	Keine Bedeutung	Nicht erheblich
Sachgüter	Keine Bedeutung	Nicht erheblich
Natur und Landschaft gesamt Bereich Wiese	**Geringe Bedeutung (2)**	

4. Umweltzustand und Umweltauswirkungen

Im Falle der Nichtdurchführung würden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Insgesamt würden die Auswirkungen bei Nichtdurchführung vor allem für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden und Wasser deutlich geringer ausfallen.

Abbildung 2: Eingriffe in Natur und Landschaft



5. Vermeidung und Ausgleich

Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft wurde eine für ein Wohngebiet hohe GRZ von 0,5 festgesetzt, um eine dichte Bauweise zu ermöglichen zum sparsamen Umgang mit Boden. Zudem wird das Wohngebiet durchgrünt durch Pflanzung von Straßenbäumen und der Pflanzung von 1 Baum 1. Oder 2. Ordnung je 150m ² Baugrundstücksfläche.

Des Weiteren sind zum Schutz vom Boden und Wasserhaushalt Stellplätze aus Versickerungsfähigem Belag herzustellen.

Im Zuge eines Baubetriebes ist der Oberboden temporär sach- und normgerecht zu behandeln.

Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Sie sind ohne Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm herzustellen.

Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Zu Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden der aktuelle Zustand von Natur und Landschaft sowie das Maß der Beeinträchtigung berücksichtigt. Aufgrund des insgesamt geringen Zustands von Natur und Landschaft und der GRZ von 0,5 (Kategorie A nach Leitfaden) ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,52. Flächen die als Baugrundstück dienen werden aufgrund der maximalen Überbauung von 75% mit einem Faktor von 0,75 multipliziert. Straßen- und Tiefgaragenflächen werden mit einem Faktor von 1,0 multipliziert. Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1,33 ha.

Tabelle 3: Eingriffsbilanz

Beeinträchtigungsintensität	Bedeutung	Fläche/ha	Faktor	Flächenwert /ha
Wohnbaufläche *0,75				
A	2	1,99	0,52	0,78
Straßen-Tiefgaragen*1,0				
A	2	1,06	0,52	0,55
Summe		3,05		**1,33**

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von 13.318,50 m² für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist außerhalb des Geltungsbereichs dieser Bauleitplanung auszugleichen.

Den innerhalb des Geltungsbereichs dieser Bauleitplanung zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen und Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet:

1. Fl.Nr. 2267 Gemarkung Alburg (Eigentümer Stadt Straubing)
   mit einer Fläche von 6.980 m²

   Maßnahmen zur Biotopneuanlage und Pflege:
   - Grünlandneubegründung mit nachfolgender Bewirtschaftung (Mahd)

2. Fl.Nr. 690 (Teilfläche) Gemarkung Kagers (Eigentümer Stadt Straubing)
   mit einer Fläche von 6.339 m²

Im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags sind Regelungen zu Erstattungen auf das Ökokonto der Stadt Straubing zu treffen.

.

6. Alternative Planungsmöglichkeit

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden andere Erschließungskonzepte überprüft. In einem früheren Planungszeitraum sollte die Fläche nördlich des Geltolfinger Rennweges durch eine Ringstraße erschlossen werden. Dieses Konzept wurde verworfen als die Fl.Nr. 2398 in den Geltungsbereich aufgenommen wurden. Dies ermöglichte einen Anschluss des Wohngebietes an die Landshuter Straße.

7. Monitoring

Monitoring-Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht veranlasst. Sollten sich nach Abschluss des Verfahrens entsprechend der Unterrichtung der Gemeinde durch die zuständigen Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Hinweise ergeben, so werden diese seitens der Gemeinde beachtet.

8. Zusammenfassung Umweltbericht

Die Planung schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines Wohn- und Mischgebietes mit zugehörigen Freiflächen und der Erschließungsanlage. Das Planungsgebiet weist im bestehenden Zustand insgesamt eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft auf.

Auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden und Wasser wirken sich durch die Planung erhebliche aber ausgleichbare Beeinträchtigungen aus. Für das Schutzgut Landschaft ergibt sich eine mäßige Beeinträchtigung. Die Schutzgüter Menschen, Klima, Luft, Sachgüter und Kulturgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch eine Ausgleichszahlung an das Ökokonto der Stadt Straubing abgegolten.