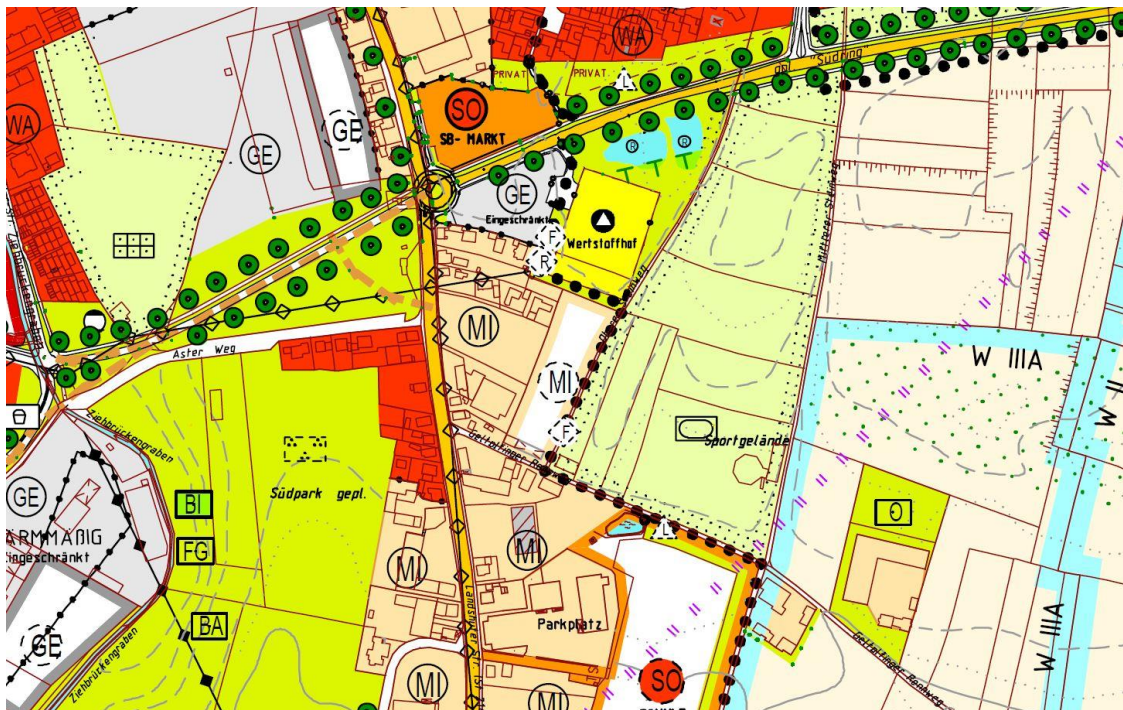




STADT STRAUBING

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Geltolfinger Rennweg“ (Nr. 207)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB



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

1. Planungsziele und Planungserfordernis

Der Stadtrat der Stadt Straubing hat in der Sitzung vom 20.11.2017 beschlossen, die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Am Geltolfinger Rennweg“ und die 25. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren durchzuführen. Ziel dieser Bauleitplanung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung eines Wohngebiets im Straubinger Süden.

Der Grundbeschluss des Stadtrates vom 27.06.2016 zur Festsetzung von Flächen in Bebauungsplänen für Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, ist zu vollziehen.

2. Kurzbeschreibung des Vorhabens

Östlich der Landshuter Straße und südlich des Alfred-Dick-Rings am „Geltolfinger Rennweg“ soll, auf bisher größtenteils landwirtschaftlich genutzten Flächen ein neues Wohnquartier mit Wohn- und Mischgebietsnutzungen entstehen.

Das Areal bietet die Möglichkeit, ein städtebaulich hochwertiges Wohngebiet in bester Lage zu etablieren. Dabei sind im westlichen Teil entlang der Landshuter Straße Mischgebietsnutzungen geplant. Im dahinter liegenden (östlichen) Bereich soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) entstehen.

Die Schallschutzbelange der Neubebauung gegenüber der im Süden und Norden bestehenden Gewerbe, der Sportanlage im Osten und der Landshuter Straße im Westen wurden gutachterlich geprüft.

Das Plangebiet wird über den auszubauenden Geltolfinger Rennweg und eine neu geplante Straße im nördlichen Bereich an die Landshuter Straße angeschlossen.

Die dichte Bebauung mit Doppelhäusern, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten kann einen Beitrag zur Deckung des kontinuierlich benötigten Bedarfs an Wohnraum in Straubing leisten.

3. Ablauf des Verfahrens

20.11.2017	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan.
25.03.2019 - 26.04.2019	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom 19.02.2019.
27.04.2020	Behandlung der eingegangenen Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Auslegungsbeschluss.
30.11.2020 - 05.01.2021	Öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 13.10.2020.
26.07.2021	Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, erneuter Auslegungsbeschluss.
17.01.2022 - 18.02.2022	Erneute Öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Absatz 2 BauGB und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Absatz 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 20.12.2021.
09.05.2022	Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Geltolfinger Rennweg“.

4. Verfahrensbeteiligte

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
- Bayerischer Bauernverband, Kreisverband Straubing-Bogen
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Landratsamt Straubing-Bogen, Abteilung Gesundheitswesen
- Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsichtsamt
- Regierung von Niederbayern, Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
- Staatliches Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf
- Stadt Straubing, Bauordnung
- Stadt Straubing, Eigenbetrieb Straubinger Stadtentwässerung & Straßenreinigung
- Stadt Straubing, Förderung der Wirtschaft und des Wissenschaftsstandorts
- Stadt Straubing, Freiwillige Feuerwehr
- Stadt Straubing, Gäubodenmuseum, Stadtarchäologie
- Stadt Straubing, Gewässerschutz
- Stadt Straubing, Kinder, Jugend und Familie
- Stadt Straubing, Liegenschaften
- Stadt Straubing, Öffentliche Ordnung, Kfz-Zulassung und Verkehrsüberwachung
- Stadt Straubing, Recht und Erschließungswesen
- Stadt Straubing, Tiefbau, Abteilung Grün- und Freiflächen mit Stadtgärtnerei
- Stadt Straubing, Tiefbau, Abteilung Straßen- und Brückenbau mit Bauhof
- Stadt Straubing, Untere Naturschutzbehörde
- Stadt Straubing, Umwelt- und Naturschutz, Technischer Umweltschutz
- Stadt Straubing, Untere Denkmalschutzbehörde
- Stadtwerke Straubing GmbH, Stadtwerke Strom und Gas GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
- Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land

Anerkannte, in Bayern landesweit tätige Naturschutzvereinigungen

- BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dargelegt. Dieser liegt als Teil der Begründung dem Bebauungsplan bei. Zur Vermeidung bzw. Verminderung der nachteiligen Auswirkungen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes wurden insbesondere folgende Maßnahmen und Festsetzungen getroffen:

Schutzgut Mensch

Durch das geplante Wohn- und Mischgebiet ergibt sich bei der Umsetzung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen keine Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch. Ein ausreichender Schallschutz wird durch passive Maßnahmen an den Gebäuden (z.B. Schallschutzfenster) bzw. durch aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Gebäuderiegel) für schutzbedürftige Nutzungen und Freibereiche erreicht.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur und der Erhebungsergebnisse sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet geht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass das Planungsgebiet derzeit einen attraktiven Lebensraum darstellt. Die Umweltauswirkungen werden als mäßig erheblich beeinträchtigend bewertet. Zudem wurden Grünordnerische Festsetzungen, Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern, sowie zur Unzulässigkeit von Werbeanlagen in Form von Blink- und Wechselbeleuchtung getroffen.

Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen aufgrund des Umfangs als erheblich beeinträchtigend zu bewerten. Die Funktion des Bodens als Lebensraum, die Regel- und Pufferfunktion sowie die Ertragsfunktion gehen dort weitgehend verloren. Es wurden Festsetzungen zur Begrünung und Grünordnung sowie die Durchführung einer Kampfmittelräumung getroffen.

Schutzgut Wasser

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.

Es wurden insbesondere Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern sowie zur Ausführung der Belags- und Erschließungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen getroffen. Die Versiegelung sowie die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen wurde ausgeschlossen.

Schutzgüter Luft und Klima

Das geplante Gebiet stellt weder ein Kaltluftentstehungsgebiet noch eine Frischluftschneise dar. Durch die Versiegelung kann es zu kleinklimatischen Veränderungen kommen, welche jedoch zu vernachlässigen sind. Festsetzungen zur Grünordnung wurden getroffen.

Schutzgut Landschaft

Mit den festgesetzten maximal zulässigen drei Vollgeschossen im Wohngebiet und im Osten des Mischgebietes wird sich an der bestehenden Bebauung orientiert. Im Westen des geplanten Mischgebietes sind vier Vollgeschosse zulässig. Da ein ausreichender Abstand zum Ortsrand eingehalten wird ist das Landschaftsbild mäßig beeinträchtigt.

Kulturgüter und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

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 naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wird außerhalb des Geltungsbereichs dieser Bauleitplanung ausgeglichen. Entsprechende Festsetzungen wurden getroffen.
Ein städtebaulicher Vertrag wurde geschlossen

6. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Wesentliche Inhalte aus den Äußerungen:

- Öffentlichkeit

Reduzierung der Höhenentwicklung im angrenzenden Bereich der bestehenden Bebauung (Belichtung, Belüftung, Besonnung). Baumasse und Mächtigkeit der den Bestand sprengenden Bebauung (Erdrücken/ „Eingesperrtsein“). Die Einwender bestehen auf einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Bebauung und auf die hinreichende Berücksichtigung nachbarschaftlichen Belange.

Der Stellungnahme wurde nicht oder nur in Teilen nachgekommen, diese wurde aber im Rahmen der Abwägung gewürdigt.

6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Wesentliche Inhalte aus den Äußerungen:

- Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsichtsamt

Hinweise zu Fundmunition und Sicherheit bei Arbeiten an Gasleitungen. Berücksichtigung in der Abwägung: Textlicher Hinweis bereits gegeben.

- Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land

Mischgebiet aus Emissionsgründen ausweiten, bestehende Geruchsemissionen prüfen, Wendeplatte anpassen. Berücksichtigung in der Abwägung: Festsetzungen zum baulichen Schallschutz treffen, Geruchsgutachten erforderlich, Wendeplatte anpassen.

- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen

Die Äußerungen betreffen Flächeninanspruchnahme, Flächenressourcenschonung, Bodenschutz, Grünordnung, Artenschutz, Bodenschutz, Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Wasserhaushalt, Ressourcenschonung, Abfallwirtschaft, Energieversorgung.

- Stadt Straubing, Tiefbau, Abteilung Grün- und Freiflächen mit Stadtgärtnerei

Keine nahegelegene Grün- und Freiflächen, Spielplätze. Berücksichtigung in der Abwägung: Es sind 2 Spielplatzflächen vorgesehen.

- **Stadt Straubing, Untere Naturschutzbehörde**
Ergänzungen zur Eingriffsregelung erforderlich; Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung fehlt im Umweltbericht. Berücksichtigung in der Abwägung: Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs wird überarbeitet, Begründung und Umweltbericht werden angepasst, die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen werden in den Umweltbericht eingearbeitet.
- **Regierung von Niederbayern, SG Raumordnung, Landes- und Regionalplanung**
Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Geltolfinger Rennweg“ nicht entgegen.
- **Wasserwirtschaftsamt Deggendorf**
Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und Stärkung des Grundwasserhaushalts ist zunehmender Bodenversiegelung entgegenzuwirken, Erhalt von Versickerungsfähigkeit von Flächen, Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Berücksichtigung in der Abwägung: Textliche Festsetzung zum Niederschlagswasser wird ergänzt.

Stadt Straubing, Umwelt- und Naturschutz, Technischer Umweltschutz

Lärmeinwirkungen durch Gewerbelärm (ZAW-Betrieb), Lärmeinwirkungen durch Gewerbelärm (ohne ZAW-Betrieb), Lärmeinwirkungen durch Sportlärm, Lärmeinwirkungen durch Verkehrslärm (Landshuter Straße). Berücksichtigung in der Abwägung: Änderung der Festsetzungen bezüglich Lärmschutzeinrichtungen, technischen Vorkehrungen (nicht öffenbare Fenster, Abschirm-Maßnahmen an Gebäuden); Überarbeitung des Schallschutzgutachtens.

6.3 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Wesentliche Inhalte aus den Stellungnahmen:

- **Öffentlichkeit**
Reduzierung der Höhenentwicklung im angrenzenden Bereich der bestehenden Bebauung (Belichtung, Belüftung, Besonnung). Baumasse und Mächtigkeit der den Bestand sprengenden Bebauung (Erdrücken/ „Eingesperrtsein“). Die Einwender bestehen auf einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Bebauung und auf die hinreichende Berücksichtigung nachbarschaftlichen Belange.
Die Regelungen zur Tiefe der Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung, der Verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets und des Immissionsschutzes werden hinterfragt.

Der Stellungnahme wurde nicht oder nur in Teilen nachgekommen, diese wurde aber im Rahmen der Abwägung gewürdigt.

6.4 Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

- **Stadt Straubing, Untere Naturschutzbehörde**
Punkt 3.0 Umweltzustand und Umweltauswirkungen des Umweltberichts anpassen, Punkt 5. Vermeidung und Ausgleich des Umweltberichtes auf Seite 13 hinsichtlich des Bedarfes an Ersatz- und Ausgleichsflächen anpassen. Berücksichtigung in der Abwägung: In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden beide Punkte entsprechend angepasst.

- **Stadt Straubing, Tiefbau, Abteilung Grün- und Freiflächen mit Stadtgärtnerei**
Keine nahegelegene Grün- und Freiflächen, Spielplätze, Berücksichtigung in der Abwägung: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind sowohl im Zentrum als auch im Süden wohnortnahe Grünflächen für den Gemeinbedarf und entsprechende Spielplätze eingetragen. Der Anschluss in die freie Landschaft ist über den Geltolfinger Rennweg auf kurzem Weg fußläufig gegeben.
- **Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land**
Absehbare Nutzungskonflikte sollten bereits in der Planung durch die Anlage von Pufferflächen (z. B. Ausweisung eines Mischgebietes) bereinigt werden. Berücksichtigung in der Abwägung: Die höhere Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes kann entsprechend der Differenz der Immissionsrichtwerte der TA Lärm mit 5 dB quantifiziert werden. Aus der Anlage 1.1 der Schalltechnischen Untersuchung 1128_7 des Büros abConsultants GmbH ist ersichtlich, dass durch die festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen (Gebäuderiegel) die um 5 dB höhere Schutzwürdigkeit kompensiert wird und an denjenigen Gebäudeseiten, an welchen Immissionsorte im Sinne der TA Lärm festsetzungsgemäß zulässig sind, die Immissionsrichtwerte unter Zugrundelegung des bisher maximal zulässigen Betriebes nicht überschritten werden. Entsprechende Festsetzungen sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.
- **Stadt Straubing, Umwelt- und Naturschutz, Technischer Umweltschutz**
Im Umweltbericht unter Schutzgut Mensch / Umweltauswirkungen / Betriebsbedingt sind die Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein allg. Wohngebiet falsch [60 bzw. 50 dB(A)] genannt. Die DIN sieht für allg. Wohngebiete Orientierungswerte von 55 bzw. 45 dB(A) vor, Berücksichtigung in der Abwägung: Der Umweltbericht ist entsprechend anzupassen, Korrektur der planlichen und textlichen Festsetzungen hinsichtlich Schallschutz.
- **Regierung von Niederbayern, SG Raumordnung, Landes- und Regionalplanung**
Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Geltolfinger Rennweg“ nicht entgegen.
- **Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen**
Die Äußerungen betreffen Flächeninanspruchnahme, Flächenressourcenschonung, Bodenschutz, Grünordnung, Artenschutz, Bodenschutz, Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Wasserhaushalt, Ressourcenschonung, Abfallwirtschaft, Energieversorgung.

6.5 Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung und der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich keine relevanten Änderungen bzw. Ergänzungen zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Geltolfinger Rennweg“.

6.6 Erneute Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung und der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich keine relevanten Änderungen bzw. Ergänzungen zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Geltolfinger Rennweg“.

7. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Am Geltolfinger Rennweg“ erfolgt parallel zur 25. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.

Ziel dieser Bauleitplanung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung eines Wohngebiets im Straubinger Süden.

Die Flächen im Planungsgebiet sind durch ihre Lagegunst für eine bauliche Entwicklung, insbesondere für eine Wohnbauentwicklung, gut geeignet.

Die vorliegende Planung steht den übergeordneten Zielen des Regionalplans und des Flächennutzungsplans nicht entgegen.

Die aktuelle Planung hat sich im Planungsprozess auch im Hinblick auf die Umweltbelange Lärm, Landschaftsbild und somit auch für das Schutzgut Mensch als gute Lösung herauskristallisiert.

8. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Monitoring-Maßnahmen sind nicht veranlasst.