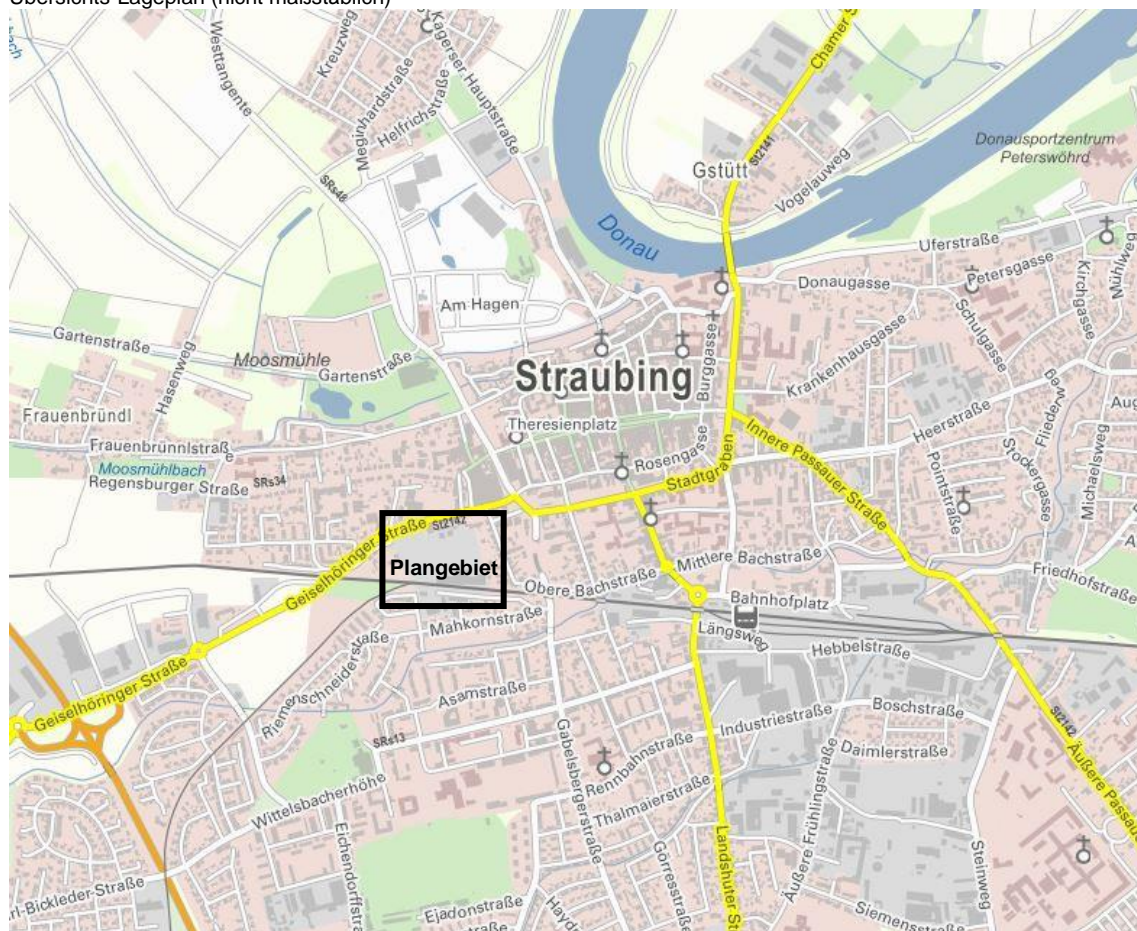




Stadt Straubing

Bebauungsplan „Alte Ziegelei“
Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. §3 UVPG i.S.
Nr. 18.8 der Anlage 1

Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich)



Bearbeitungsvermerke:

Nr. 1952b

Planungsstand:

09.05.2018

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL

Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e

94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633

Bauleitung: Deggendorf . Perlasberger Straße 3 . fon 0991/382308

Büro Passau 94036 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66

email: info@gs-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Aufgabenstellung	3
2. Merkmale des Vorhabens	4
2.1 Größe des Vorhabens	4
2.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	4
2.3 Abfallerzeugung	4
2.4 Umweltverschmutzung und Belästigung	4
2.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	5
3. Standort der Vorhaben	5
3.1 Nutzungskriterien	6
3.2 Qualitätskriterien	6
3.3 Schutzkriterien	6
4. Merkmale der möglichen Auswirkungen	7
5. Zusammenfassung	8

1. Anlass und Aufgabenstellung

Das Planungskonzept sieht die Entwicklung eines Mischgebietes vor, das sich in drei Bereiche gliedert. An der Geiselhöringer Straße soll eine Blockbauungsstruktur sowohl dem Wohnen, als auch gewerblichen Nutzungen dienen. Im südlichen Bereich an der Bahn sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen zugelassen. Und im mittleren Baufeld soll sich ein durch das Wohnen geprägtes Gebiet entwickeln, das am östlichen Rand die Qualität der dortigen Wohnbebauung aufnimmt und westlich daran anschließend mit Punkthäusern eine städtebaulich markante Struktur erhalten soll.

Der ca. 3,3 ha große Geltungsbereich grenzt im Norden an die Geiselhöringer Straße und im Süden an die Bahnlinie Regensburg – Plattling. Im Westen und Osten wird das Plangebiet durch Wohnbebauung begrenzt.

Ursprünglich war das Plangebiet durch die gewerblich-industrielle Nutzung der Ziegelei Mayr geprägt. Nach deren Auflassung stellt das geschlossene Areal seit Jahren eine störende Konversionsfläche im Stadtbild dar. Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans bietet sich die Möglichkeit einer nachhaltigen städtebaulichen Neuordnung und die Chancen in direkter Nähe zur Innenstadt einen attraktiven Wohn- und Dienstleistungsstandort zu entwickeln.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Straubing ist die überplante Fläche als Mischgebiet dargestellt. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt.

Die allgemeine Prüfung des Einzelfalls nach dem UVP Gesetz ist dann angezeigt, wenn gemäß Anlage 1 zum UVPG durch den Bebauungsplan der Bau eines städtebaulichen Projektes ermöglicht wird, das gemäß Nr. 18.8 den Prüfwert des Einzelfalls (nämlich gemäß Nr. 18.7 eine zulässige Grundfläche zwischen 20.000 m² und 100.000 m²) erreicht oder überschreitet. Dies ist vorliegend der Fall.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Die hier vorgelegte Unterlage dient als Grundlage für die erforderliche Vorprüfung. Hierzu werden die Merkmale des Vorhabens und die davon ausgehenden Wirkungen auf die Umwelt hinsichtlich der einschlägigen, unten aufgeführten Kriterien überschlüssig beschreiben. Es sind dabei nur die Merkmale und Wirkungen beschrieben, die für die nachfolgende Einschätzung erforderlich sind, ob das Vorhaben erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

2. Merkmale des Vorhabens

Tabelle 1: Beschreibung des Vorhabens

Nr.	Kriterien	Überschlägige Angaben zu den Kriterien
2.	Merkmale	
2.1	Größe des Vorhabens	Das Bauvorhaben umfasst 3,39 ha Bauland. Davon sind aktuell bereits 2,8 ha versiegelt.
2.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<p>Wasser: Der Grundwasserstand ist durch die umgebende Bebauung deutlich verändert und besitzt eine geringe Versickerungsleistung. Aufgrund der momentanen Nutzung ist von keinem Schadstoffeintrag ins Grundwasser auszugehen.</p> <p>Boden: Besondere oder seltene Böden liegen nicht vor. Der Boden ist durch die intensive Nutzung des Geländes und die großflächige Versiegelung deutlich anthropogen überprägt, in den Vegetationsflächen jedoch in brauchbarem Zustand und wasserdurchlässig. Ein großer Teil der Flächen ist aufgrund seines Zustandes bereits in seinen natürlichen Funktionen deutlich eingeschränkt. Der Boden ist mit Schadstoffen belastet. Von einer wesentlichen Bedeutung als Archiv ist nicht auszugehen.</p> <p>Natur und Landschaft: Es handelt sich bei der Fläche um einen innerstädtischen Sanierungsbereich eines ehemaligen Industriegeländes ohne bedeutende Landschaftselemente oder Blickbeziehungen.</p> <p>Der Großteil der Fläche des Planungsgebiets ist versiegelt durch Betonplatten oder Schotter und dient momentan als Parkplatz. Teilweise wird dort Bauschutt gelagert. Im Südosten gibt es vorhandene Bebauung, das sogenannte „Blue Brix - Straubinger Wunderwelten“. Im Nordosten der überplanten Fläche befinden sich unversiegelte Bereiche in Form einer Wiesenbrache, daran weiter westlich angrenzend ein Gehölzbestand mit geschützten Bäumen nach Baumschutzverordnung der Stadt Straubing. Im Anschluss daran und an die Wohnbebauung im Norden befindet sich eine Wiesenbrachfläche, weiter im Norden Richtung Geiselhöringer Straße weitere Wiesenböschungen. Über seltene oder geschützte Tiere oder Pflanzen liegen derzeit keine Informationen vor.</p>
2.3	Abfallerzeugung	Im Zuge der Baugrunderkundungen wurden in den Auffüllungsböden mit der organoleptischen Bodenansprache Hinweise auf unzulässige Bodenbelastungen festgestellt. Es wurden daher Bodenproben im Prüflabor der Wessling GmbH, München-Neuried, untersucht (näheres siehe auch Begründung zum Bebauungsplan). Aufgrund der Ergebnisse von durchgeführten Laboruntersuchungen hat sich der Verdacht auf eine erhöhte Schadstoffbelastung in allen untersuchten Proben bestätigt. Anhand der Auswertung von Luftbildern aus dem Zweiten Weltkrieg ist nicht auszuschließen, dass in dem betreffenden Gebiet mit Kampfmitteln zu rechnen ist. Im Zuge der Baumaßnahme ist während des Bodenaushubs unter gutachterlicher Überwachung auffälliges Aushubmaterial zu separieren und nach einer Haufwerksbeprobung und Untersuchung einer ordnungsgemäßen Entsorgung / Verwertung zuzuführen. Für die gutachterliche Überwachung steht die IMH Ingenieurgesellschaft zur Verfügung. Die weitere Vorgehensweise zur Altlasten-sanierung ist mit den zuständigen Stellen abzustimmen. Eine Kampfmittelerkundung ist durchzuführen, das Ergebnis der Sondierung wird im Weiteren in den Bebauungsplan eingearbeitet.
2.4	Umweltverschmutzung und Belästigung	Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.195 besteht eine erhebliche Vorbelastung durch Schallimmissionen, die aus dem Verkehrsaufkommen auf der Geiselhöringer Straße im Norden und der Gabelsberger Straße im Osten sowie der Bahnlinie Regensburg-Plattling im Süden resultieren. Darüber hinaus sind die

		<p>nördlich gelegene Hackermühle und die südlich gelegene Firma Diermeier Energie GmbH als Bestand und damit als Vorbelastungen durch gewerbliche Nutzungen für die heranrückende Wohnbebauung zu berücksichtigen.</p> <p>Da die bestehende Wohnbebauung näher an den beiden oben genannten gewerblichen Anlagen liegt als die geplante Bebauung innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes, kann davon ausgegangen werden, dass die beiden gewerblichen Betriebe nicht stärker als bisher eingeschränkt werden und es durch Anlagenlärm zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm kommen wird.</p> <p>Die Orientierungswerte für Verkehrslärm aus DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 werden tagsüber maximal um 8 dB überschritten, nachts werden die Orientierungswerte um maximal 16 dB überschritten. Daher sind Maßnahmen zur Minderung der Lärmeinwirkungen erforderlich (aktive Lärmschutzeinrichtung, Eigenabschirmung, Grundrissorientierung).</p> <p>Angestrebt wird eine Einhaltung der Richtwerte in den Erdgeschoss, möglichst eine Einhaltung der (um 4 dB(A) höheren Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung in den Obergeschossen, zumindest aber Ausschließen von Gesundheitsgefährdungen, mindestens jeweils eine Gebäudeseite mit Einhaltung der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung zur Nachtzeit. Aufgrund der Höhe der geplanten Bebauung kann dies in einigen Fällen nicht gewährleistet werden. Daher wurden für solche Fälle Festsetzungen zu baulichen und sonstigen technischer Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen.</p> <p>Die südlich des Baugebietes gelegene Fa. Diermeier Energie GmbH und die nord-östlich gelegene Hackermühle rücken durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht näher als bisher an Wohnbebauung heran, deshalb kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Bebauung keine weitergehende Einschränkung für die beiden bestehenden Anlagen darstellt.</p>
2.5	Umweltrisikoinbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Im Rahmen des Vorhabens werden keine gefährlichen, wassergefährdenden oder radioaktiven Stoffe verwendet.

3. Standort der Vorhaben

Die Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich der unten genannten Nutzungs- und Schutzkriterien zu beurteilen.

In die Betrachtung der Empfindlichkeit des möglicherweise beeinträchtigten Gebietes sind die jeweils relevanten Vorbelastungen im Sinne einer Status-quo-Betrachtung ebenso mit einzubeziehen wie mögliche kumulative Wirkungen und mögliche Wechselwirkungen mit anderen Vorhaben, zumindest insoweit sie offensichtlich sind. Hierbei spielen auch Art und Umfang der bisherigen (Land-) Nutzung eine Rolle. Insoweit bezieht sich der in § 10 Abs. 4 UVPG enthaltene Begriff der Kumulation auf sämtliche Vorbelastungen.

Der Standort des Vorhabens ist insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien überschlägig zu beschreiben. Es sind nur die Standortmerkmale zu beschreiben, die

für die Einschätzung erforderlich sind, ob das Vorhaben erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Tabelle 2: Beurteilung der Empfindlichkeit des untersuchten Standortes

Nr.	Kriterien	Betroffenheit
3.	Standort der Vorhaben	
3.1	Nutzungskriterien	Beim Vorhabensgebiet handelt es sich um ein ehemaliges Ziegeleigelände. Das Gebiet wird liegt in großen Teilen brach. Im Süden finden sich die die Blue Brix Straubinger Wunderwelten sowie deren Stellplätze. Im Norden, Osten und Westen grenzt wohnbauliche Nutzung an das Untersuchungsgebiet. Im Süden verlaufen Eisenbahngleise, südlich davon befinden sich gewerbliche Immobilien. Im Norden befinden sich Flächen für den Gemeinbedarf. Durch die Geiselhöringer Straße im Norden sind schalltechnische Vorbelastungen zu beachten.
3.2	Qualitätskriterien	<p>Wasser: Durch die bestehende Versiegelung ist der natürliche Wasserhaushalt bereits erheblich gestört. Die Funktion des Bodens als Puffer für Wasser und Filter für Schadstoffe ist nicht mehr gegeben. Durch die vorliegende Planung werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes erwartet.</p> <p>Boden: Der Boden der untersuchten Fläche ist bereits zu über 80% versiegelt. Durch die Planung ergibt sich eine Verringerung der Versiegelung. Die natürlichen Funktionen des Bodens als Lebensraum, Puffer für Schadstoffe, Retentionsraum für Wasser sowie die Ertragsfunktion sind bereits nicht mehr intakt. Aufgrund der Ergebnisse von durchgeführten Laboruntersuchungen hat sich der Verdacht auf eine erhöhte Schadstoffbelastung in allen untersuchten Proben bestätigt.</p> <p>Luft: Es handelt sich um einen bebauten innerstädtischen Bereich ohne wesentliche Bedeutung für den Luftaustausch von Siedlungsteilen.</p> <p>Natur und Landschaft: Die Funktion des Standortes als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist bereits stark eingeschränkt. Durch die vorgesehene Eingrünung des Vorhabens wird die Fläche aufgewertet.</p> <p>Das Vorhaben gliedert sich gut in die umliegende Nutzung als Wohngebiet ein. Durch die Eingrünung wird das Ortsbild aufgewertet.</p>
3.3	Belastbarkeit der Schutzgüter, insb. unter Berücksichtigung der folgenden Gebiete (Schutzkriterien):	
3.3.1	FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete (im Bundesanzeiger nach § 10 Abs. 6 Nr. 1 des BNatSchG bekannt gemacht)	Nicht betroffen
3.3.2	Naturschutzgebiete (nach § 23 BNatSchG)	Nicht betroffen
3.3.3	Nationalparke (nach § 24 BNatSchG)	Nicht betroffen
3.3.4	Biosphärenreservate (nach § 25 BNatSchG) und Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen

	te (nach § 26 BNatSchG)	
3.3.5	Naturparke (nach §27 BNatSchG)	Nicht betroffen
3.3.6	Gesetzlich geschützte Biotope (nach § 30 BNatSchG)	Nicht betroffen
3.3.7	Wasserschutzgebiete (nach § 19 WHG), Heilquellenschutzgebiete (nach Landeswasserrecht), Überschwemmungsgebiete (nach § 31b WHG)	Nicht betroffen
3.3.8	Gebiete mit Überschreitung von gemeinschaftsrechtlich festgelegten Umweltqualitätsnormen	Nicht betroffen
3.3.9	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte (insb. zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 ROG)	Die Stadt Straubing stellt nach Landes Entwicklungsprogramm einen zentralen Ort im Regierungsbezirk Niederbayern (Oberzentrum) dar. Die Stadt Straubing hatte zum 31.12.2017 47.586 Einwohner. Straubing verfügt über 704 Einwohner je km².
3.3.10	In amtlichen Listen verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder archäologisch bedeutende Landschaften (nach Landes-Denkmalenschutzbehörden)	Nicht betroffen

4. Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die nachfolgende Matrix dient dazu, einen Überblick über die näher zu behandelnden Punkte bei der Einschätzung zu geben. Die Betrachtung erfolgt schutzgutbezogen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 und 3 UVP). Dabei ist das Ausmaß der Auswirkungen, den etwaigen grenzüberschreitenden Charakter, die Schwere und Komplexität der Auswirkungen, ihre Wahrscheinlichkeit sowie ihre Dauer, Häufigkeit und Reversibilität zu berücksichtigen.

In Spalte 3 von **Tabelle 3** sollte entsprechend der Tragweite der jeweiligen Auswirkung durch die für die jeweilige Zulassung des Vorhabens zuständige Behörde differenziert werden in:

- a) + Erheblich
- b) - Nicht erheblich

Tabelle 3: Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt
Boden	Verringerung des Versiegelungsgrades	-
Wasser	Keine negativen Auswirkungen	-
Luft/ Klima	Beeinträchtigung der Luftqualität durch Abgase während der Bauphase, jedoch keine Überschreitung der allgemeingültigen Grenzwerte absehbar	-
Tiere	Keine Auswirkungen	-
Pflanzen	Die zu entfernenden Gehölze, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Straubing fallen werden ersetzt	-
Landschaft	Keine negative Veränderung des Landschaftsbildes	-
Kultur/ Sachgüter	Keine Auswirkungen	-
Mensch	Die Beeinträchtigungen durch Lärm sind im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens zu untersuchen. Die Orientierungswerte für Verkehrslärm aus DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 werden überschritten. Maßnahmen zur Minderung der Lärmeinwirkungen erforderlich (aktive Lärmschutzeinrichtung, Eigenabschirmung, Grundrissorientierung).	-

5. Zusammenfassung: Gesamteinschätzung erheblicher Umweltauswirkungen

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. Somit ist aus unserer Sicht keine UVP Relevanz gegeben. Eine Abschließende Beurteilung ist durch die zuständige Behörde abzugeben.

Planungsstand

Satzungsfertigung: 09.05.20168

Planverfasser

Passau, den 09.05.2018

Dieter Spörl (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)