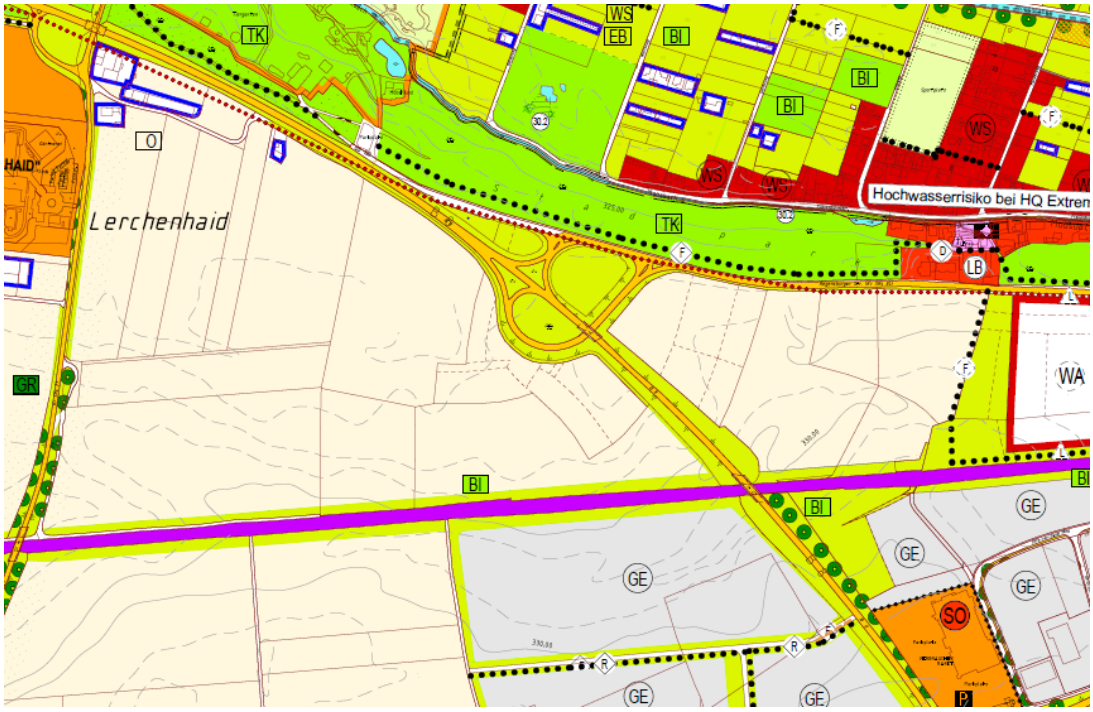
STADT **STRAUBING**

Flächennutzungs- und Landschaftsplan 32. Änderung im Bereich „Gewerbegebiet Lerchenhaid“

Begründung



Unmaßstäblicher Auszug aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan
(rechtswirksam seit 13.07.2006, Planungsstand 16.04.2021)

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufstellung und Planung ... 3

2. Planungsanlass und Geltungsbereich ... 3

3. Lage in der Stadtstruktur ... 4

4. Ziele und Zwecke der Änderung ... 5

5. Planerische Vorgaben (Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan) ... 5

6. Orts- und Landschaftsbild ... 6

7. Naturschutz / Schutzgebiete ... 7

8. Standortalternativenprüfung ... 7

9. Erschließung ... 7

10. Anbauverbotszone ... 9

11. Erreichbarkeit der Bahnlinie und angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ... 9

12. Immissionsschutz ... 9

13. Fundmunition ... 10

14. Altablagerungen ... 11

15. Hochwasserschutz / Oberflächenwasserableitung „Kayer Senke“ ... 12

16. Denkmalpflege ... 13

17. Anlagen ... 14

17.1 Standortalternativenprüfung vom 12.05.2021 ... 14
17.2 Verkehrsuntersuchung vom 20.10.2020 ... 14
17.3 Bodengutachten vom 15.02.2021 ... 14
17.4 Schreiben WWA vom 18.02.2021 - W1-8770-SR-263-6604/2021 ... 14
17.5 Untersuchungsbericht Baugrunduntersuchungen vom 12.12.2019 ... 14
17.6 Untersuchungsbericht Ergänzung Baugrunduntersuchungen vom 10.02.2020 ... 14
17.7 Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 02.06.2022 ... 14
17.8 Immissionsschutztechnisches Gutachten Schallschutz vom 05.08.2021 ... 14

Die in den Planunterlagen genannten Vorschriften, DIN-Normen, Verordnungen, Richtlinien usw. sind in den jeweils zuständigen Fachämtern der Stadtverwaltung Straubing, Theresienplatz 2, 94315 Straubing, vorliegend und können dort zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

1. Aufstellung und Planung

Der Ferienausschuss der Stadt Straubing hat in seiner Sitzung am 27.04.2020 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Lerchenhaid (Nr. 220) aufzustellen und das 32. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren durchzuführen. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf in der Fassung vom 18.05.2021 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 31.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde in der Stadtratssitzung vom 27.09.2021 gefasst.

2. Planungsanlass und Geltungsbereich

Mit der 32. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Gewerbeflächen geschaffen werden. Ziel dieser Bauleitplanung ist es, den im kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzept prognostizierten Gewerbeflächenbedarf zu decken. Zudem soll der Straubinger Westen als Gewerbestandort gestärkt werden. Daher ist die Ausweisung von Gewerbeflächen in Lerchenhaid als Erweiterung des Gewerbeparks Alburg, nördlich der Bahnlinie Passau-Obertraubling und mit Anschluss an die B 8, vorgesehen. Die Flächen werden als Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO, lärmmäßig eingeschränkt, dargestellt.

Luftbild mit Parzellenkarte, Geltungsbereich rot umrandet

Die Änderungsfläche umfasst ca. 15 Hektar (ha) und besteht aus den Flurnummern 645, 662, 678, 679, 680, 681, 685, 686, 687, 688, 689, 908/2 Teilfläche und 1363/3 Teilfläche der Gemarkung Alburg. Der Anteil der Gewerbeflächen beträgt rd. 13,2 ha.

Inhalt der 32. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist somit die Änderung der Darstellung der Nutzungsart - Umwandlung einer landwirtschaftlichen Nutzungsfläche in ein Gewerbegebiet, lärmmäßig eingeschränkt, mit Festlegung der Erschließung sowie von gliedernden und abschirmenden Grünflächen zur Ortsrandeingrünung und zur inneren Durchgrünung. Die sogenannte „Kayer Senke“ als natürlicher Hochwasserrückhalte- und -abflussbereich (siehe Punkt 15) sowie nördlich angrenzende Flächen, die zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser aus dem geplanten GE dienen sollen, werden als Grünfläche und als Regen-/ Hochwasserrückhaltebecken ausgewiesen.

Zur Verbesserung des Rad- und Fußwegenetzes werden Wegeverbindungen ergänzt. Entlang der Bahnlinie und der B8 wird ein Anwand- und Pflegeweg ausgewiesen.

Am nordöstlichen Rand, entlang der B8, befindet sich ein landwirtschaftlicher Anwandweg, der für Radfahrer freigegeben ist. Er ist als Verbindung zwischen Lerchenhaid und der Innenstadt sowie als überörtlicher Radweg gut frequentiert, obwohl ab der Einmündung in die B 8 - Aufschleifung bis zur Regensburger Straße bisher auf die Fahrbahn ausgewichen werden muss.

Derzeit wird das Gebiet landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Diese Nutzung setzt sich im Westen bis zur Straße Lerchenhaid-Alburg (Kr SRs 21) fort.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine ehemalige, wiederverfüllte Lehmabbaugrube.

Die bestehende südliche Aufschleifung zur B 8, die zur Erschließung des geplanten Gewerbegebietes umgebaut werden soll, ist ebenfalls Teil des Geltungsbereiches. Entlang der B 8 ist Gehölzbestand (Gehölzgruppen, Hecken und Einzelbäume) vorhanden.

3. Lage in der Stadtstruktur

Das Plangebiet liegt im westlichen Stadtgebiet von Straubing, im Dreieck zwischen der Bahnlinie Passau-Obertraubling und der B 8. Es grenzt an den bestehenden und bereits weitgehend entwickelten Gewerbepark Alburg, der südlich der Bahnlinie liegt, an.

Übersichtskarte mit Plangebiet (aus: BayernAtlas)

Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 2 km. Durch die unmittelbare Lage an der B 8 ist eine sehr gute Verkehrsanbindung gegeben.

4. Ziele und Zwecke der Änderung

Für eine zukunftsweisende Gewerbeentwicklung hat die Stadt Straubing anlässlich der Ausweisung des Gewerbeparks Alburg ein Entwicklungskonzept erstellen lassen. Es wurde vom Stadtrat am 18.03.2013 beschlossen. Bis 2030 wird darin für das Oberzentrum Straubing ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf in einer Größenordnung von 46 ha Brutto-Bauland prognostiziert, damit die Anzahl an Arbeits- und Ausbildungsplätzen gehalten werden kann. Mit dem Gewerbepark Alburg (rund 16 ha) wurde ein Teil bereits realisiert. Mit dem geplanten GE Lerchenhaid (rd. 13 ha Gewerbeflächenanteil) und der ebenfalls beschlossenen Ausweisung des GE Eglseer Breite (rd. 16 ha), das im Zusammenhang mit dem Gewerbeareal am Erletacker westlich der Bundesstraße B 20 entstehen soll, kann die im Entwicklungskonzept empfohlene Größenordnung an Gewerbeflächen bereitgestellt werden. Die geplante Gewerbeflächenentwicklung sowohl im Stadtosten als auch im Stadtwesten ermöglicht zudem Spielräume für eine mehrjährige Gewerbeentwicklung an verschiedenen, an den beiden regionalen Hauptverkehrsachsen liegenden Standorten. Das Planareal für das GE Lerchenhaid kann als erster Abschnitt einer langfristig ausgerichteten Gewerbeentwicklung bis zur Lerchenhaider Straße (SRs 21) angesehen werden.

Das geplante Gewerbegebiet Lerchenhaid soll in erster Linie dazu beitragen, den im o.g. Konzept prognostizierten Flächenbedarf für mittelständische Unternehmen, insbesondere von ortsansässigen Betrieben, zu decken. Es sind daher unterschiedliche Grundstücksgrößen mit mindestens rd. 2.000 m² Fläche vorgesehen. Dementsprechend wird die innere Erschließung angeordnet. Durch einen Stich nach Westen soll langfristig eine Erweiterungsmöglichkeit des GE in Richtung Lerchenhaid offengehalten werden.

5. Planerische Vorgaben (Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan)

<u>Landesentwicklungsprogramm Bayern</u>
(Nicht-amtliche Lesefassung, Stand 01.01.2020)

Zentralörtliche Bedeutung
Die Stadt Straubing ist als Oberzentrum eingestuft und liegt unmittelbar an den Entwicklungsachsen Passau - Regensburg sowie Simbach - Cham. Das Stadtgebiet ist zusammen mit den östlich benachbarten Kommunen Parkstetten und Bogen als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen eingestuft, das westlich angrenzende Umland als allgemeiner ländlicher Raum.

Berücksichtigung der Ziele des LEP
Die geplante Gewerbeflächenentwicklung steht im Einklang mit den Zielen des LEP, da

- sie auf der Grundlage des städtischen Gewerbeentwicklungskonzepts erfolgt, das bis zum Jahr 2030 einen zusätzlichen Bedarf von 46 ha Bruttogewerbefläche prognostiziert,
- entsprechende Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (siehe Standortalternativenprüfung, Anlage 17.1 zur Begründung),
- sie an bestehende Siedlungsflächen (Gewerbepark Alburg südlich der Bahnlinie) angebunden ist,
- durch die unmittelbare Lage an der B 8 eine flächensparende Erschließung gegeben ist,

- der Bedarf für kleine und mittelständische Unternehmen, insbesondere von ortsansässigen Betrieben, gedeckt werden soll, und somit deren Standortvoraussetzungen erhalten und verbessert werden.

Regionalplanung
(Regionalplan Region Donau-Wald, Stand 13. April 2019)

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 12 Donau-Wald. Im Teil A Überfachliche Ziele und Grundsätze ist in Kapitel A III Zentrale Orte festgehalten:
„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, (…)“

Berücksichtigung der Ziele der Regionalplanung
Die geplanten Gewerbeflächen mit guter Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz tragen zur Stärkung der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Straubing bei. Mit der räumlichen Anbindung des geplanten GE an den bestehenden Gewerbepark Alburg erfolgt eine städtebaulich geordnete Entwicklung, die zur Stärkung des Stadtwestens beiträgt. Durch die Darstellung von gliedernden und abschirmenden Grünflächen wird eine landschaftsgerechte Einbindung und angemessene Durchgrünung sichergestellt. Die Planung ist mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

Die Regierung von Niederbayern, Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung hat in ihrer Stellungnahme zur frühzeitige Behördenbeteiligung bestätigt, dass die 32. Änderung des FNP den Erfordernissen der Raumordnung entspricht. Der Bedarf für ein neues Gewerbegebiet wurde auf der Grundlage des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes der Stadt Straubing und durch eine nachvollziehbare Standortalternativenprüfung hinreichend erläutert. Die Planung entspricht den Anforderungen des LEP, da sie an bestehende, geeignete Siedlungseinheiten (Gewerbepark Alburg südlich der Bahnlinie) angebunden ist.

6. Orts- und Landschaftsbild

Der Landschaftsraum im Plangebiet wird derzeit durch intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie durch Anlagen der Verkehrsinfrastruktur (B 8, Bahnlinie) geprägt. Gehölzbestände (Hecken, Gebüschgruppen und einige Einzelbäume) sind nur entlang der B 8 vorhanden. Zur Eingrünung / Ortsrandgestaltung im Westen bzw. als gliedernde Grünstrukturen sind randliche Grünstreifen zur Einbindung in die Landschaft vorgesehen. Diese sollen auch zur Entwicklung eines siedlungsbezogenen Biotop- und Grünflächenverbunds beitragen. Der im Süden entlang der Bahnlinie bereits ausgewiesene Grünstreifen wird beibehalten und aufgewertet, da er um Flächen zur Wasserrückhaltung erweitert wird.
Damit wird den Zielen der Landschaftsplanung als Teil des Flächennutzungs- und Landschaftsplans entsprochen.

7. Naturschutz / Schutzgebiete

Geschützte Flächen oder Objekte nach Naturschutzrecht sind im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Auch amtlich kartierte Biotope sind nicht vorhanden. Das Gebiet liegt nicht im Geltungsbereich der städtischen Baumschutzverordnung. Gehölzbestand (Hecken und Gebüschgruppen mit einigen Einzelbäumen) ist lediglich entlang der B 8 und in geringem Umfang an der Bahnlinie vorhanden. Dieser ist geschützt gemäß Art 16 BayNatSchG, jedoch durch Verkehrsimmissionen in seiner ökologischen Wertigkeit beeinträchtigt.

Relevant sind Vorkommen europarechtlich geschützter Vogelarten der Agrarlandschaft. Bei einer Brutvogelkartierung durch das Büro Flora und Fauna, Regensburg, im April, Mai und Juni 2020 wurden im südwestlichen Bereich des Plangebietes Brutstätten der Feldlerche und der Wiesenschafstelze festgestellt. Daher sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen) erforderlich. Die notwendigen Flächen werden von der Stadt Straubing gesichert. (siehe hierzu Umweltbericht)

8. Standortalternativenprüfung

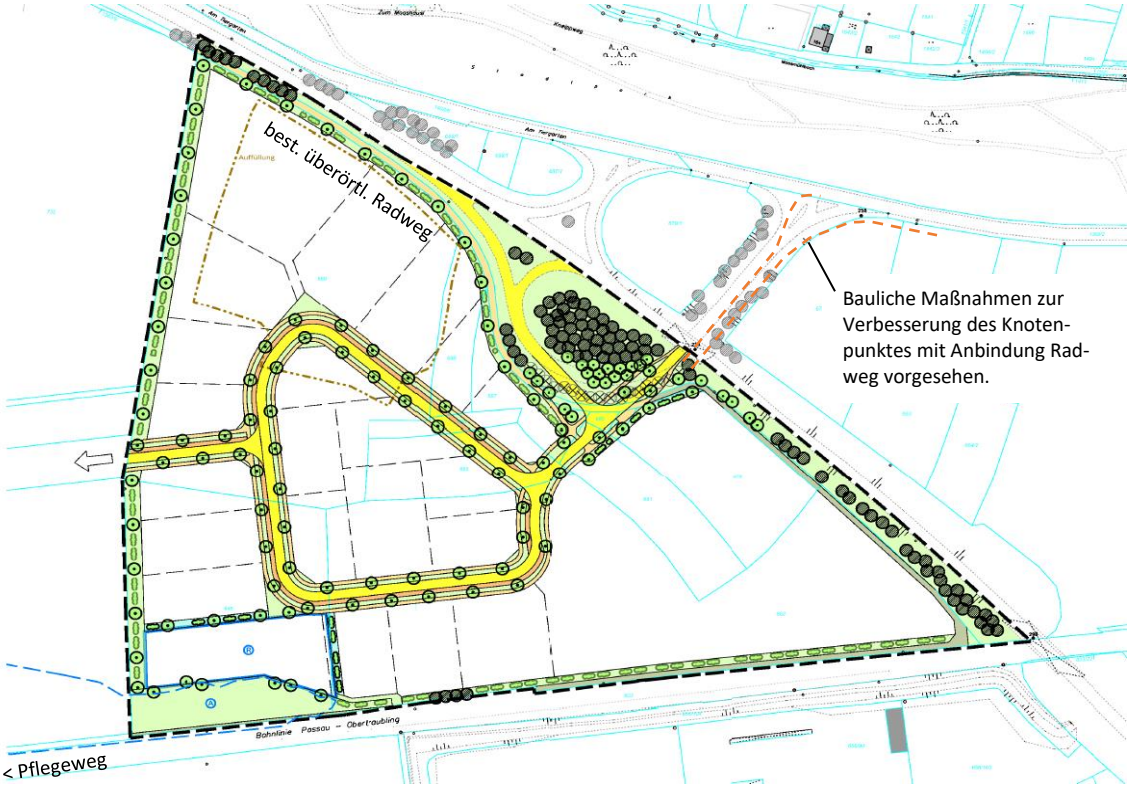
siehe Anlage 17.1 Standortalternativenprüfung vom 12.05.2021

9. Erschließung

Die Verkehrserschließung des Gewerbegebietes ist über die bestehende Straßenunterführung der B 8 über eine T-Kreuzung geplant. Dabei soll das Teilstück von der Regensburger Straße bis zur geplanten Zufahrt ins Gewerbegebiet in die Straßenbaulast der Stadt Straubing übergehen. Der Bereich ab der Zufahrt bis zur B 8 soll weiterhin in der Straßenbaulast des Freistaates liegen. Mit einer Verkehrsuntersuchung durch die Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, München (s. Anlage 17.2) wurde der Nachweis erbracht, dass das Neuverkehrsaufkommen aus dem geplanten Gewerbegebiet über den geplanten neuen Anschlussknoten an die Ausfahrt der B 8 West und das weitere bestehende Straßennetz leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Somit ist das geplante GE sowohl direkt von der B 8 (Regensburg – Passau) aus anfahrbar als auch innerörtlich an die Regensburger Straße angebunden. Die Regensburger Straße ist innerorts als Kreisstraße eingestuft, daher wäre die Ausweisung einer Tempo-30-Zone möglich. Durch die direkte Anbindung des Gewerbegebietes an die B 8 in beide Fahrtrichtungen kann ein störender, gewerblicher Schleichverkehr über die Regensburger Straße nahezu ausgeschlossen werden.
Über die B 8 besteht eine Verbindung zum Gewerbepark Alburg (Ausfahrt Alburg / Geiselhöring). Über die Ausfahrt Landshuter Straße gelangt man zu den Gewerbeflächen an der Landshuter Straße und über die Weiterführung auf dem Südring zu den GE-Gebieten im Straubinger Osten, zum SO und GE Erletacker sowie zum Industriegebiet Sand. Die B 8 kreuzt bei Aiterhofen die B 20. Über die B 20 besteht ein Anschluss an die A 3 im Norden und an die A 92 im Süden.

Bei der Entwicklung der inneren Erschließung wird auf eine möglichst Flächen sparende und wirtschaftliche Erschließung des Gebietes geachtet, die aber gleichzeitig eine möglichst flexible Parzellierung zulässt. Die Option auf eine zukünftige Erweiterung des Gebietes nach Westen soll durch einen Straßenstich offengehalten werden.



Konzept für das GE Lerchenhaid (Stand Februar 2022), mks Architekten-Ingenieure GmbH

Das geplante Gewerbegebiet ist bereits an das Radverkehrsnetz der Stadt Straubing angebunden. Am nordöstlichen Rand, entlang der B 8, befindet sich ein landwirtschaftlicher Anwandweg, der für Radfahrer freigegeben ist. Er hat eine wichtige Verbindungsfunktion von der Innenstadt in die Landschaft und als Anbindung zum überörtlichen Radwegenetz (Bayern-Netz für Radler – Labertal-Radweg sowie weiter entlang der B 8 in Richtung Atting – Rain – Regensburg). Ab der Einmündung in die B 8 - Aufschleifung bis zur Regensburger Straße muss jedoch bisher auf die Fahrbahn ausgewichen werden. Im Zuge des erforderlichen Straßenbaus für die GE-Erschließung ist geplant, die Verkehrssicherheit für Radfahrer durch Ausweisung eines Angebotsstreifens zu verbessern.

Anbindung an den ÖPNV besteht zum einen über die Regionalbus-Ostbayern-Linie 25 (Regensburg - Pfatter – Rain – Straubing) mit den Endpunkten Regensburg Hbf und Straubing-Bahnhof. Von dieser werden die in der Nähe gelegenen Haltestellen Lerchenhaid BK, Tiergarten und Frauenbrünnl bedient. Die städtische Taxi-Bus Linie 10 hat eine Haltestelle in der Regensburger Straße (Bildungsstätte St. Wolfgang). Deren Entfernung bis zur Zufahrt in das GE beträgt ca. 1,2 km.
Nach Angabe der Stadtwerke Straubing GmbH ist eine zusätzliche Erschließung des Bedarfsverkehrs durch eine Sonderabfahrtsstelle im AST-Fahrplan möglich.

10. Anbauverbotszone

Aufgrund der Lage des Gebietes an der B 8 ist die Anbauverbotszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu beachten. In der verbindlichen Bauleitplanung ist dies zu berücksichtigen.

11. Erreichbarkeit der Bahnlinie und angrenzender landwirtschaftlicher Flächen

Die Sicherung des vorhandenen Pflegeweges entlang der Bahnlinie mit Anbindung an die öffentliche Straße ist zwingend erforderlich. Der Zugang zu den Gleisanlagen muss sowohl zu Instandhaltungszwecken als auch in Gefahrensituationen jederzeit gegeben sein. Die Wegeführung wird als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet.

Dieser Anwandweg ist auch weiterhin zur Erschließung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nutzbar.

12. Immissionsschutz

Lärmmäßige Einschränkung des GE

Das vorliegende Immissionsschutzgutachten (siehe Anlage 17.8) sieht eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 Dez. 2006 vor. Die üblichen Emissionswerte für ein Gewerbegebiet von tagsüber 60 dB(A)/m² und nachts von ebenfalls 60 dB(A)/m², wie in der DIN 18005 Juli 2002 „Schallschutz im Städtebau“ vorgegeben wird, können im Bebauungsplan nicht festgelegt werden. Aufgrund der Nähe zu den umliegenden Immissionsorten und den Vorbelastungen aus anderen Gewerbegebieten sind abgesenkte Werte erforderlich. Im Flächennutzungsplan wird das Gewerbegebiet daher als „lärmmäßig eingeschränkt“ ausgewiesen.

Konkrete Regelungen zur Emissions-Begrenzung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

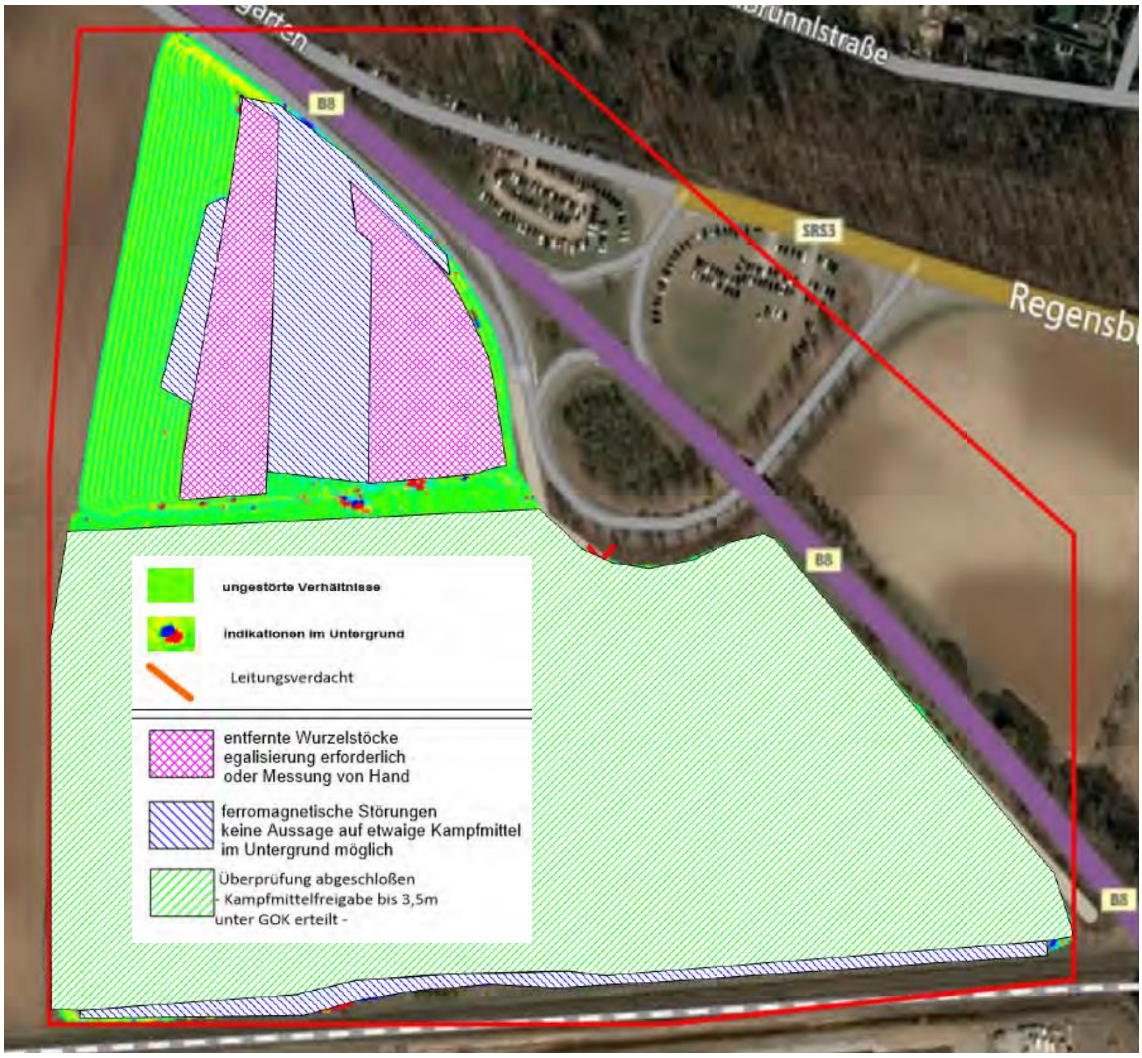
Lärmschutz B 8

Für die B 8 wurde 2015 im Bereich der Umgehung Straubing eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV’15) von 10.574 Kfz/24h mit etwa 18 % Güterverkehr ermittelt. Für den Nachweis des Lärmschutzes ist von den aktuell angeordneten Höchstgeschwindigkeiten auszugehen.
Eventuell notwendige Lärmschutzmaßnahmen haben die Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden. Das Staatliche Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf, weist darauf hin, dass es als Straßenbaulastträger der Bundesstraße auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Stadt Straubing oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern im Planungsgebiet gestellt werden, ablehnt.

13. Fundmunition

Das Gebiet rund um den Straubinger Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Da ein hinreichender Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition bestand, hat die Stadt Straubing eine Kampfmittelerkundung beauftragt. Laut Zwischenbericht des Instituts GEOLOG, Starnberg, vom 13.04.2021 wurden über 80 Messdaten als kampfmittelrelevant eingestuft. Diese wurden unter Aufsicht einer Munitionsfachkraft gem. § 20 SprengG im Gelände mit GPS verortet und mit einem Bagger angegraben. Unterhalb von Sparten / Einbauten kann keine Aussage auf etwaige Kampfmittel im Untergrund getroffen werden. Eine aufgefundene 250 kg Fliegerbombe wurde im März 2021 entschärft und abtransportiert. Für den südlichen Bereich des geplanten Baugebietes wurde die Kampfmittelfreigabe bis 3,5 m unter GOK erteilt.
Im nördlichen Baufeld wurde eine großflächige Verklappung angetroffen unter anderem mit Gewehren und Munitionsteilen. Dieser Bereich muss unter Aufsicht einer Munitionsfachkraft gem. § 20 SprengG schichtweise abgetragen werden, da hier mit noch mehr Munition und mit Munitionsteilen zu rechnen ist.

Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des bayerischen Staatsministeriums des Innern sind zu beachten.



Auszug: Karte aus Zwischenbericht Institut GEOLOG, Starnberg, vom 13.04.2021

14. Altablagerungen

Im kommunalen Altlastenkataster ist kein Eintrag vorhanden.

Im Nordwesten des Gebietes befand sich eine ehemalige Lehmgrube, die um 1980 verfüllt wurde. Die Auffüllhöhe beträgt bis zu 3 m auf einer Fläche von etwa 2,2 ha. Da von einer Erdreichdeponie mit Störstoffen auszugehen war, hat die Stadt Straubing ein Bodengutachten in Auftrag gegeben. Laut Gutachten der Tauw GmbH, Regensburg, vom 15.02.2021 (siehe Anlage 17.3) wurden unter einer geringmächtigen Deckschicht sandig-schluffige bis schluffig-sandige Auffüllungen mit einem nicht näher quantifizierten Anteil von Bauschutt und Baureststoffen sowie Hausmüll vorgefunden. In der Fläche wurden erhöhte bis stark erhöhte Arsen-Konzentrationen, im Norden zudem erhöhte bzw. lokal stark erhöhte Schwermetall-, MKW- und PAK-Gehalte nachgewiesen, wobei die Schadstoff-Konzentrationen mit zunehmender Tiefe abnehmen. Im Eluat konnten keine Schadstoffe in relevanten Stoffkonzentrationen ermittelt werden.

Auffüllfläche (ocker), Lage aus BayernAtlas übernommen

Der Gutachter kommt unter Berücksichtigung der Schadstoffgehalte und der örtlichen Situation zur Auffassung, dass bislang keine nennenswerte Verlagerung von Schadstoffen in den anstehenden Boden erfolgt ist und auch keine Prüfwertüberschreitung im Sickerwasser am Übergang zum Grundwasser zu erwarten sei: der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung nach § 4, Abs. 2 BBodSchV sei somit ausgeräumt. Das WWA Deggendorf teilt diese Auffassung (Schr. Hr. Dr. König vom 18.02.2021 - W1-8770-SR-263-6604/2021 – siehe Anlage 17.4). Die festgestellten Schadstoffkonzentrationen (Z0 bis >Z2) sind bei der Verwertung bzw. Entsorgung von Aushubmaterial entsprechend zu berücksichtigen. In die verbindliche Bauleitplanung ist ein entsprechender Hinweis aufzunehmen.
Zur Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch ist eine Untersuchung der oberen Bodenschichten im Bereich der Auffüllfläche durchzuführen. Dies war aufgrund der noch

vorzunehmenden Bodenbewegungen bisher nicht sinnvoll. Vor der Fertigstellung des Gewerbegebietes ist jedoch sicherzustellen, dass Bodenmischproben in der Beprobungstiefe 0-10 cm (Beprobungstiefe für Industrie- und Gewerbegrundstücke, ggf. nutzungsabhängig auch in der Beprobungstiefe 10-35 cm für Kinderspielflächen) genommen und auf sämtliche Substanzen, für die Prüfwerte nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Bundesbodenschutzgesetzes festgelegt wurden, untersucht werden.
Alternativ können auch die nicht befestigten Oberflächen mit mindestens 10 cm (bzw. je nach Nutzung 35 cm) unbelastetem Oberboden bedeckt werden. Die ausreichende Höhe der von Schadstoffen unbelastete Deckschicht wäre dann regelmäßig zu kontrollieren. Die Untersuchungen bzw. die Bedeckung der ggf. vorhandenen Bodenverunreinigungen mit unbelastetem Oberboden entfallen, wenn sämtliche Altlasten entfernt wurden.

15. Hochwasserschutz / Oberflächenwasserableitung „Kayer Senke“

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten oder im Bereich von Hochwassergefahrenflächen HW 100.

Es befindet sich jedoch im Bereich der sogenannten „Kayer Senke“ bzw. grenzt an diese an. Die „Kayer Senke“ ist eine langgezogene Geländemulde, die eine beidseits der Bahnlinie Passau-Obertraubling gelegene Fläche von ca. 8 km² nach Osten hin entwässert.

Bei Normalverhältnissen findet aus diesem Bereich kein Abfluss statt, dementsprechend existiert kein Gewässer. Bei Extremregen, evtl. in Verbindung mit gefrorenem Boden, bildet die „Kayer Senke“ für das Gebiet die Vorflut zum Allachbach.

Im Zuge der Entwicklung des Gewerbeparks Alburg südlich der Bahnlinie wurde für das Gesamteinzugsgebiet ein hydrologisches Niederschlags-Abflussmodell erstellt, und das Abflussverhalten mittels einer hydraulischen 2-D-Berechnung dargestellt. Daraus wurden entsprechende Maßnahmen entwickelt zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers aus der Kayer Senke. Die Karte mit Überlagerung des Plangebietes mit der Planung der Fließtiefen HQ 100 zeigt, dass das vorgesehene GE nur an der Südwestecke in geringem Umfang tangiert ist. Dem wird durch die Darstellung einer Grünfläche Rechnung getragen. Auffüllungen und abflussbehindernde Pflanzungen werden vermieden.

Überlagerung des Plangebietes mit der Planung Fließtiefen HQ 100
(Abflussberechnung Niederschlagswasser „Kayer Senke“, Ing.Büro Ammer, Straubing, 2016)

16. Denkmalpflege

Bodendenkmäler

Der nordwestliche Teil des Plangebietes liegt laut „Bayernviewer Denkmal“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich des Bodendenkmals D-2-7141-0003 (Siedlung vom Mittelneolithikum bis in die römische Kaiserzeit sowie Gräber und Bestattungsplatz vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung). An dieser Stelle befindet sich jedoch die ehemalige, verfüllte Lehmgrube, so dass anzunehmen ist, dass hier keine Denkmalrelevanz mehr vorliegt. Aufgrund der Benachbarung zu Bodendenkmälern ist das übrige Plangebiet jedoch Denkmalvermutungsfläche. Seitens der Stadtarchäologie Straubing werden derzeit Untersuchungen und bauvorgreifende archäologische Grabungen durchgeführt. Es wurden bereits Funde aus dem Neolithikum, aus der Latènezeit und der Keltenzeit ausgemacht. Die durchgeführten Probeschnitte zeigen, dass im Planbereich immer wieder archäologische Befunde zu Tage treten. Eine Baufreigabe erfolgt nach Abschluss der Untersuchungen und ggf. Ausgrabungen.

Im Planausschnitt sind, teils außerhalb des Änderungsbereiches, die im BayernAtlas kartierten Bodendenkmäler D-2-7141-0034 (Verebnetes Grabenwerk) und D-2-7141-003 (Siedlungen unterschiedlicher Kulturen und Epochen) nachrichtlich dargestellt.

Baudenkmäler

Der Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege verzeichnet im Plangebiet und in der näheren Umgebung keine Baudenkmäler.

17. Anlagen

17.1 Standortalternativenprüfung vom 12.05.2021

17.2 Verkehrsuntersuchung vom 20.10.2020
Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, München

17.3 Bodengutachten vom 15.02.2021
TAUW GmbH, Regensburg

17.4 Schreiben WWA vom 18.02.2021 - W1-8770-SR-263-6604/2021

17.5 Untersuchungsbericht Baugrunduntersuchungen vom 12.12.2019
Ing.-Büro B. Matz, Mitterfels

17.6 Untersuchungsbericht Ergänzung Baugrunduntersuchungen vom 10.02.2020
Ing.-Büro B. Matz, Mitterfels

17.7 Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 02.06.2022
FLORA & FAUNA Partnerschaft, Regensburg

17.8 Immissionsschutztechnisches Gutachten Schallschutz vom 05.08.2021
Hook & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut