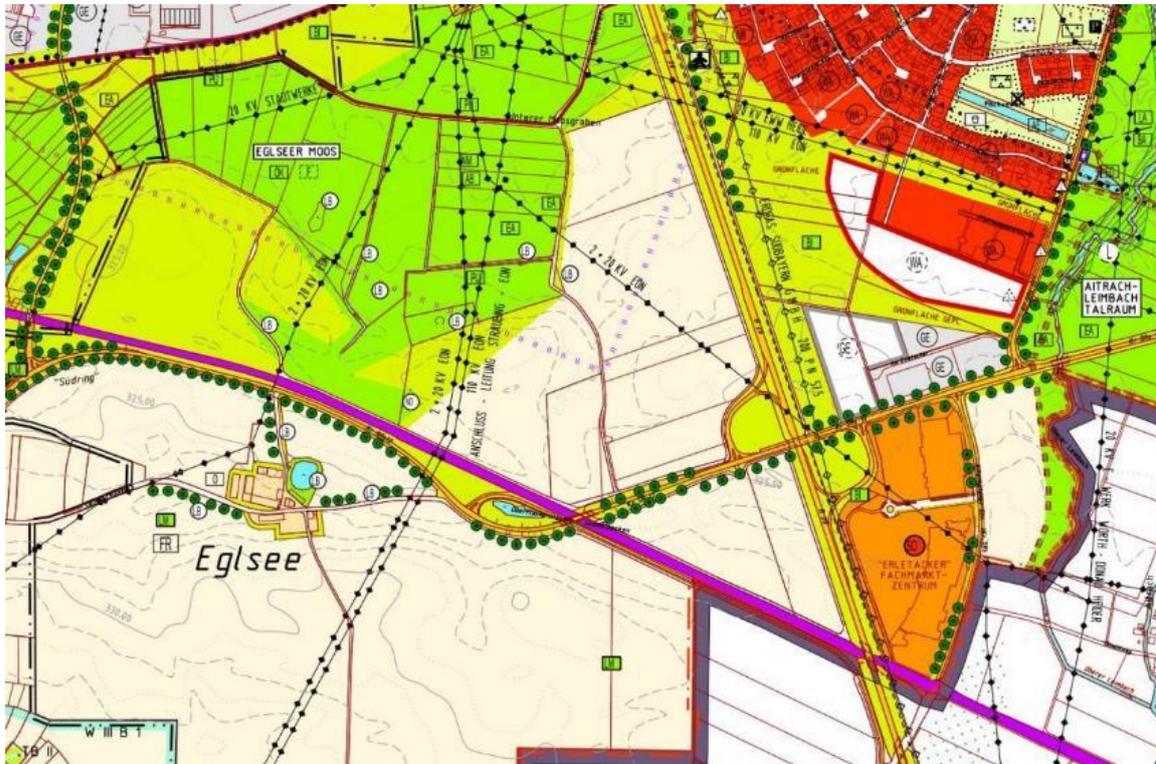




STADT STRAUBING

Flächennutzungs- und Landschaftsplan 30. Änderung im Bereich „Eglseer Breite“

Begründung



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungs- und Landschaftsplans
(rechtswirksam seit 13.07.2006)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planung	3
2.	Bedarf neuer Siedlungsflächen für Gewerbe	6
2.1	Strukturdaten	6
2.2	Bestehende Flächenpotenziale	10
2.3	Gewerbeflächenbedarf	22
3.	Sondergebietsflächen für Freiflächenphotovoltaik / Standortalternativenprüfung	23
4.	Innenentwicklung	30
5.	Umweltverträglichkeitsprüfung	30
6.	Bestandsaufnahme und Bewertung	31
6.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	31
6.2	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	32
6.3	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	43
6.4	Erschließung und technische Infrastruktur	44
6.5	Bauschutzzone nach §17 Luft VG	45
6.6	Oberflächengewässer / Grundwasser / Niederschläge	46
6.7	Boden	47
6.8	Denkmalschutz	48
6.9	Schutzgebiete und Biotopfunktion	49
6.10	Geschützte Arten	50
6.11	Altlasten	51
6.12	Immissionen	51
7.	Planungsbericht - Ziele der Planung	52
7.1	Ziele der Planung	52
7.2	Planungskonzept	52
7.2.1	Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	52
7.2.2	Erschließungskonzept	54
7.2.3	Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan	56
7.3	Anbindegebot	57
7.4	Immissionsschutz	58
7.5	Wechselwirkungen mit Bundes- und Staatstraßen	59
7.6	Wechselwirkungen mit der südlich gelegenen Bahnstrecke	60
7.7	Artenschutzrechtliche Belange	60
7.8	Hochwasserschutz / Versickerung	61
7.9	Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung	61
7.10	Klimaschutz und Klimaadaptation	64
7.11	Klimawandel	64
7.12	Wesentliche Auswirkungen der Planung	64
8.	Umweltbericht	64
9.	Anlagen zur Begründung	65
9.1	Baugrunduntersuchungen	65
9.2	Kampfmittelsondierung	65
9.3	Erschütterungstechnische Untersuchung	65
9.4	Verkehrsuntersuchung	65
9.5	Leistungsfähigkeitsuntersuchung von zwei benachbarten signalisierten Einmündungen	65
9.6	Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	65
9.7	Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	65
9.8	Blendgutachten Solarpark Eglseer Breite	65

1. Anlass der Planung

Im Bereich der „Eglseer Breite“ zeichnen sich mehrere Entwicklungen ab, welche einer Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans bedürfen. Darüber hinaus sollen in diesem Zuge nicht mehr aktuelle Darstellungen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan in diesem Bereich angepasst werden.

Im südöstlichen Bereich des Änderungsumgriffs soll ein Gewerbegebiet entstehen, östlich daran anschließend ist entlang der Bahnstrecke eine Photovoltaik Freiflächenanlage vorgesehen. Entlang der B20 im Osten soll nun ein übergeordneter Radweg entwickelt und im Rahmen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung dargestellt werden.

Im Rahmen der letzten Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wurden im westlichen Teil des hier gegenständlichen Geltungsbereichs Flächen fehlerhaft dargestellt. Diese Darstellung soll geändert werden.

Die innerhalb des Änderungsbereichs dargestellten oberirdischen Hoch- und Mittelspannungsleitungen wurden inzwischen zum Teil verkabelt bzw. es hat der Betreiber der Leitungen gewechselt. Die entsprechenden Darstellungen und Informationen im Flächennutzungsplan sollen angepasst werden.

Der gesamte Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 41 ha.

Gewerbefläche

Die Stadt Straubing hat u.a. anlässlich der geplanten Siedlungsentwicklung im Ortsteil Alburg im Jahr 2012 ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept erstellt. Aus diesem geht hervor, dass unter Berücksichtigung der hier bereits in Planung befindlichen Gebietsentwicklung „Gewerbepark Alburg“ (ca. 17 ha Bruttobauland) bis zum Jahr 2030 mit einem weiteren Flächenbedarf von über 30 ha zu rechnen sein wird.

Darüber hinaus wurde für das Hafen- und Industrieareal des Zweckverbandes Hafen- und Industriegebiet Straubing-Sand ZVH ein zusätzlicher Flächenentwicklungsbedarf von 20-25 ha prognostiziert.

Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, sind in unterschiedlichen Bereichen des Stadtgebietes Bestrebungen zur Flächenbereitstellung im Gange (u.a. GE Schlesische Straße, GE Erletacker Nord, GE Lerchenhaid).

Neben der Bereitstellung von Flächen in insgesamt ausreichendem Maße ist dabei auch darauf zu achten, dass auch für größere Betriebe, insbesondere des produzierenden Gewerbes ausreichend große Einzelflächen zur Verfügung gestellt werden können.

Durch den inzwischen erfolgten Grunderwerb im Gebiet Eglseer Breite durch das Kommunalunternehmen Flächenentwicklung Straubing KU kann auch im hier gegenständlichen Bereich auf ca. 17 ha die Ansiedlung eines Gewerbegebiets westlich der B20 erfolgen.

Das Gebiet eignet sich durch die Lage am Schnittpunkt der Bundesstraße B20 und der Kreisstraßen SRs 11 und 12 besonders. Es bildet dabei die Erweiterung der bereits vorhandenen Flächennutzungen östlich der B20 und ermöglicht eine hervorragende, die Innenstadt schonende Verkehrsverteilung Richtung Osten ins Hafengebiet des ZVH, über den Südring Richtung Westen zur Landshuter Straße und weiter zur Bundesstraße B8 sowie über den nahen Hirschberger Ring nach Norden in die dortigen Gewerbegebiete Stutzwinkel GE, Königreich, Westliches Ostenfeld und GE Breslauer Straße. Insbesondere können hier auch großflächig zusammenhängende Einzelflächen für das produzierende Gewerbe entwickelt werden.

In Verlängerung des Südrings nach Osten ist der geplante Gewerbebestandort Eglseer Breite nicht nur an das Hafen- und Industriegebiet über die SRs 11 und 12 angebunden. Von hier aus besteht ein Anschluss an die A3 (Nürnberg-Passau) bei Bogen/ Hunderdorf. Über die B20 wird nach Norden ebenfalls die A3 bei der Anschlussstelle Straubing/ Steinach und nach Süden der Anschluss an die A92 bei Landau erreicht.

Die Flächenausweisung berücksichtigt dabei die notwendigen Abstände der Bebauung zum schützenswerten und zu entwickelnden Landschafts- und Erholungsraum des Eglseer Moores im Norden

ebenso wie es die ausreichende Entfernung zu möglichen wohnbaulichen Entwicklungsflächen gewährleistet.



Abbildung 1: Übersicht Stadtgebiet – ohne Maßstab
(Quelle: Wüstinger Rickert)

Der Wirtschaftsförderung wurden für das Plangebiet bereits konkrete Ansiedlungsinteressen durch im Stadtgebiet ansässige Unternehmen kommuniziert. Dies verdeutlicht den Bedarf zur raschen Ausweisung und zeitnahen Erschließung dieses Gewerbegebietes, um zu verhindern, dass diese Betriebe ins regionale Umland abwandern.

Photovoltaikanlage

Bereits im Jahr 2012 wurden erste Planungsschritte für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage parallel nördlich der Bahnlinie Passau-Neutraubling unternommen. Dieses Verfahren pausierte jedoch seit diesem Zeitpunkt. Im Rahmen der nun östlich vorgesehenen Gewerbeentwicklung wurde dieses Planungskonzept nun angepasst und soll in der hier gegenständlichen Änderung Berücksichtigung finden. Die Projektentwicklung der ca. 4,2 ha großen Anlage erfolgt durch einen privaten Akteur. Die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes wurde am 18.02.2020 durch den Stadtrat beschlossen. Dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan ist unabhängig vom Bebauungs- und Grünordnungsplan zur Ausweisung der Gewerbeflächen.

Landwirtschaftliche Nutzfläche

Neben den durch das KU erworbenen Flächen zur Gewerbeentwicklung (parallel in Aufstellung befindlicher Bebauungs- und Grünordnungsplan) und den für die Photovoltaikfreiflächenanlage vorgesehenen Flächen (gesonderter Bebauungsplan) sollen in die hier gegenständliche Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans FNP/ LP auch andere westlich angrenzende Flächen mit aufgenommen werden. Hier soll die im Rahmen der Fortschreibung von 2006 fehlerhaft definierte Grünland-Darstellung in Fläche für die Landwirtschaft geändert werden.

Ein entsprechender Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan durch den Stadtrat erfolgte am 21.10.2019. Ein Ergänzungsbeschluss des Stadtrates wurde am 18.02.2020 gefasst.

Radweg

Westlich entlang der B20 soll eine übergeordnete Radwegeverbindung entstehen, die den Bereich Am Erletacker mit dem Ittlinger Radweg im Bereich des bestehenden Umspannwerkes verbindet. Diese soll in der Darstellung des FNP/ LP ergänzt werden.

Für die Darstellung außerhalb des hier gegenständlichen Änderungsbereich ist nach Abklärung mit der Regierung von Niederbayern kein formelles Änderungsverfahren des FNP erforderlich.

Stromtrassen - Nachrichtliche Einarbeitungen, Änderung der Darstellungen

Im Zuge des Verfahrens sollen Aktualisierungen des FNP/ LP bezüglich der Stromtrassen (Freileitungen) eingearbeitet werden. Oberirdische 20kV-Stromleitungen wurden mittlerweile abgebaut und verkabelt. Diese Leitungen werden im FNP nicht mehr dargestellt. Die Herausnahme der abgebauten Leitungen geht auch über den Geltungsbereich der FNP/ LP-Änderung hinaus.

Nach Abklärung mit der Regierung von Niederbayern ist für diese Änderung der Darstellung außerhalb des hier gegenständlichen Änderungsbereichs kein formelles Änderungsverfahren des FNP erforderlich.

2. Bedarf neuer Siedlungsflächen für Gewerbe

Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Gewerbe ist vor dem Hintergrund des Vorrangs der Innenentwicklung (§1 Abs. 5 BauGB) und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1a Abs. 2 BauGB) zu prüfen, ob für diese Flächen ein hinreichender Bedarf besteht. Dabei sind vorhandene Innenentwicklungspotenziale mit zu berücksichtigen.

Dies ergibt sich insbesondere aus den Zielen 1.2.1, 3.1 und 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern LEP.

Um den Bedarf hinreichend zu begründen, wird auf Grundlage des Gewerbeflächen-Entwicklungskonzepts der Stadt Straubing in Abgleich mit aktuellen Entwicklungen ein Bedarf ermittelt. Auf dieser Basis kann im Abgleich mit bestehenden Potenzialen der tatsächliche Bedarf für neue Entwicklungen eruiert werden.

2.1 Strukturdaten

Einwohnerentwicklung

Stadt Straubing

Im Jahr 2010 hatte Straubing 44.450 Einwohner (31.12.2010). Am 31.12.2019 wohnten 47.791 Einwohner in Straubing (Bericht 12411-000 Bayerisches Landesamt für Statistik LfStat). Somit ergab sich für diesen Zeitraum ein Anstieg von ca. 7,5%.

Zeithorizont der Planung ist 2025-2030. Nach Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat ergibt sich für Straubing 2025 eine Einwohnerzahl von ca. 48.840, bis 2030 eine Einwohnerzahl von 49.310. Bis zum Ende des Prognosehorizonts des LfStat 2037 sind 49.880 Einwohner prognostiziert (Genesis-Online Datenbank: Demographie-Spiegel: Gemeinde Bevölkerung, Stichtage; 12421-1001, online abgerufen 25.06.2021, LfStat). Dies entspricht einem Wachstum gegenüber 2019 von 2,1 % bis 2025, 3,2 % bis 2030 und 4,4 % bis 2037.

Landkreis

Da es sich bei Straubing um eine kreisfreie Stadt handelt, ist eine Betrachtung des umliegenden Landkreises Straubing-Bogen nur von untergeordneter Bedeutung. Insbesondere da der umgebende Landkreis Straubing-Bogen in seiner Entwicklung von anderen Faktoren beeinflusst wird.

Auch hier ist jedoch ausgehend von einem Bevölkerungsstand 2019 von 101,1 Tsd. Einwohnern ein Wachstum auf 103 Tsd. Einwohner bis 2025, 104,5 Tsd. Einwohner bis 2030 und 105,9 Tsd. Einwohner bis 2037 vorausgerechnet (Genesis-Online Datenbank: Bevölkerungsvorausberechnung, Stichtage; 12421-001, online abgerufen 25.06.2021, LfStat).

Dies entspricht einem Wachstum ausgehend von 2019 von 1,8 % bis 2025, 3,4 % bis 2030 und 4,7 % bis 2037.

Gewerbeentwicklung

Stadt Straubing

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist in Straubing vom 30.06.2009 bis 30.06.2019 von 24.945 auf 30.327 Beschäftigte um ca. 22 % gestiegen. Am 30.06.2014 waren 27.457 Personen in Straubing beschäftigt. Somit beträgt hier das Wachstum bis 2019 ca. 10%.

Dieses Wachstum der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist insbesondere auch im produzierenden Gewerbe zu verzeichnen. Hier stieg die Zahl der Beschäftigten von 2014 (7.179 Beschäftigte) bis 2019 (7.832 Beschäftigte) um ca. 9%. Dies ist besonders relevant, da in der Regel insbesondere diese Betriebe auf Gewerbegebietsflächen angewiesen sind. Insbesondere werden hier oftmals größere, zusammenhängende Flächen benötigt.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

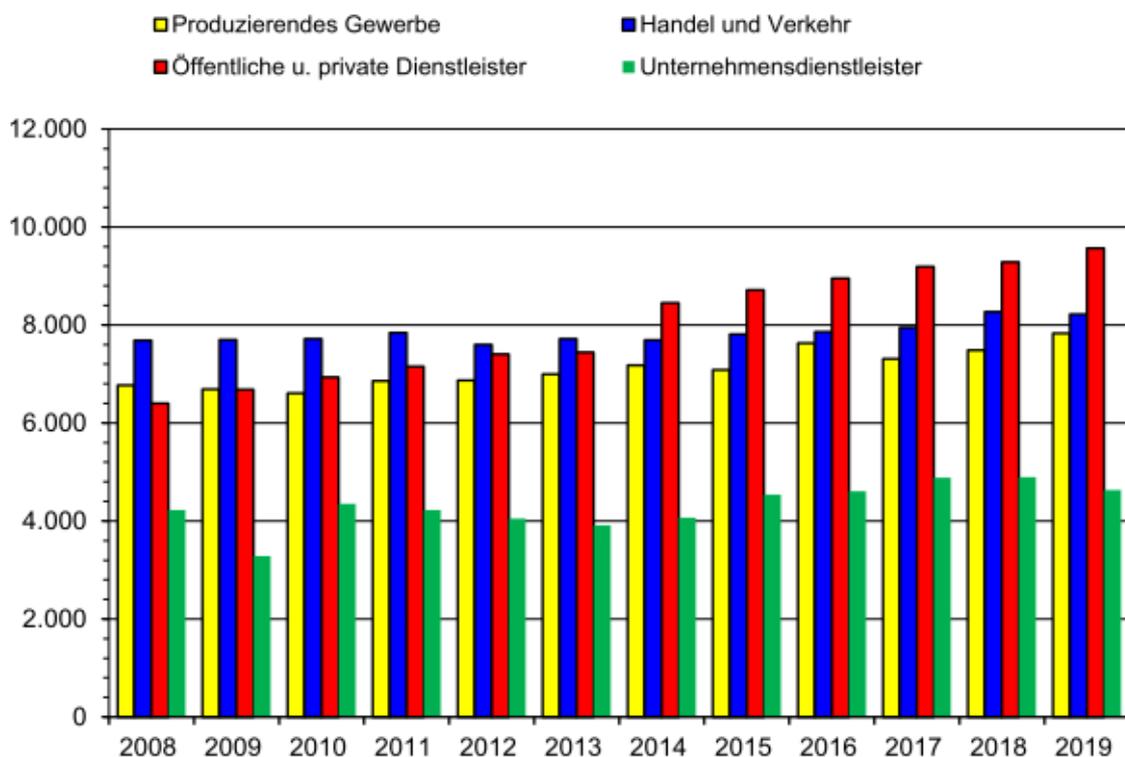


Abbildung 2: Entwicklung sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter
(Quelle: Statistischer Bericht 2020 – Straubing in Zahlen, Seite 25)

Darüber hinaus weist Straubing im Hinblick auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten eine durchgehend hohe Einpendlerquote von ca. 61 % auf. Dies stellt zusätzlich besondere Anforderungen an die verkehrsgünstige Lage entsprechender Gewerbegebiete.

Zum 31.12.2011 waren 245 ha in Straubing durch Gewerbe und Industrie genutzt. Am 31.12.2014 waren es 247 ha. Am 31.12.2019 waren es nur mehr 233 ha (Bericht 33111-001z LfStat). Die durch Gewerbe und Industrie beanspruchte Fläche hat sich somit mit Bezugsjahr 2011 bis 2019 um ca. 5,1% reduziert. Da die Fläche bis 2014 noch leicht angestiegen ist, ergibt sich mit Bezugsjahr 2014 bis 2019 sogar eine Reduktion um ca. 6,0 %. Für Handel und Dienstleistungen waren am 31.12.2014 ca. 170 ha genutzt, am 31.12.2019 ca. 178 ha (Bericht 33111-001z LfStat). Dies entspricht einer Flächenzunahme von ca. 4,7 %.

Insgesamt ergibt sich somit für Flächen für Handel und Dienstleistungen sowie Gewerbe und Industrie von 2014 bis 2019 eine Reduzierung von 417 ha auf 411 ha. Dies entspricht einer Reduktion von ca. 1,5 %. Dem gegenüber steht im gleichen Zeitraum ein Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 10%. Besonders herauszuheben ist dabei der deutliche Rückgang der Flächen für Gewerbe und Industrie.

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist Straubing als Oberzentrum definiert. Die Umgebung ist als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen dargestellt. Es handelt sich um die Region 12 (Donau-Wald). Im Übrigen wird auf Ziffer 6.2 verwiesen, hier sind die landesplanerischen Grundlagen im Detail erläutert.

Verkehrsanbindung

Straubing ist über die A3 (Würzburg - Passau), die B8 (Würzburg - Passau) und B20 (Furth im Wald - Berchtesgaden) in das überregionale Fernverkehrsnetz eingebunden. Zudem besteht eine Anbindung an den regionalen Schienenpersonennahverkehr sowie an das IC-Netz der Deutschen Bahn. Straubing verfügt außerdem über einen Donauhafen und den regionalen Verkehrslandeplatz Straubing-Wallmühle.

Insgesamt ist Straubing somit gut erschlossen.

Wirtschaftliche Entwicklung und Entwicklungsziele der Stadt

Bezüglich der Entwicklung der Arbeitnehmerstatistik wird auf den weiter oben befindlichen Punkt „Gewerbeentwicklung“ verwiesen. Insgesamt ergibt sich sowohl im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung als auch in Bezug auf die Entwicklung der Arbeitsplätze ein sehr dynamisches Bild. Insbesondere ist die im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung überproportionale Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer herauszustellen.

Standortbedingungen und städtische Zielstellung

Im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes der Stadt Straubing (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dezember 2012) wurde der Wirtschaftsstandort mit seinen Qualitäten und Defiziten detailliert untersucht. Bezogen auf die bisherige Entwicklung und unter Berücksichtigung der Standortfaktoren (bis Dezember 2012) kommt das Konzept zu folgendem Fazit:

„Die statistisch ermittelten Kennziffern und die weiteren Standortbedingungen ergeben für die letzten Jahre ein positives Bild für den Standort Straubing. Auch im Vergleich zu den Entwicklungen an anderen Standorten sowie den Entwicklungen in der Region sind insbesondere die Beschäftigtenentwicklung (vgl. sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und hierbei der beachtliche Zuwachs an Dienstleistungsarbeitsplätzen) positiv herauszuheben. Damit einhergehend stiegen sowohl die Beschäftigtendichte und die Arbeitsplatzdichte in Straubing als auch die sog. Arbeitsplatzzentralität des Wirtschaftsstandortes, u. a. ausgedrückt durch die hohe Anzahl an Einpendlern, auf ein hohes Niveau an. Die hohe Zahl an Gewerbeanmeldungen spiegelt die große Dynamik am Arbeitsstandort Straubing wider. Die gute Verkehrsanbindung und die infrastrukturelle Ausstattung sowie die Entwicklung der Universität Straubing werden auch in Zukunft eine positive wirtschaftliche Entwicklung begünstigen.

Für die Zukunft setzt sich die Stadt Straubing offensive Ziele hinsichtlich ihrer angestrebten demografischen sowie der wirtschaftlichen Entwicklung. Als strategische langfristige Ziele wurden in Straubing sowohl ein Bevölkerungswachstum als auch eine positive Beschäftigungsentwicklung formuliert. Diese Zielsetzungen spiegeln die Ambitionen und die Dynamik des Standortes Straubing wider und werden in der Entwicklung des Gewerbeflächenkonzeptes entsprechend berücksichtigt.“

Diese Analyse ist auch unter Einbeziehung der Entwicklung seit Dezember 2012 weiterhin gültig. So gab es in diesem Zeitraum einen weiteren, signifikanten Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der ansässigen Wohnbevölkerung. Diese dynamische Entwicklung will Straubing auch weiterhin fortsetzen.

Entwicklungsperspektiven

Im Rahmen der Erstellung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes Straubing wurden im Dezember 2012 neben der Auswertung statistischer Zahlen auch lokale Akteure zu den Standortbedingungen und wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven befragt. Diese Befragungen kommen zu folgendem Ergebnis:

„In der Gesamtbetrachtung bescheinigen alle befragten Unternehmen und Experten dem Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Straubing gute Voraussetzungen und sehr gute Entwicklungsperspektiven. Die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen und ein aktives (regionales) Gewerbeflächenmanagement in Verbindung mit einem strategischen Stadtmarketing werden hierbei als wichtige Instrumente der Standortentwicklung bewertet.“

Darüber hinaus wurden Hemmnisse und Qualitäten bezogen auf die einzelnen Standortfaktoren der Stadt Straubing herausgearbeitet. Im Hinblick auf die Gewerbeflächen wurden insbesondere folgende Schwächen identifiziert:

- Die verfügbaren bzw. strukturell vermarktungsfähigen (größeren) Flächen im interkommunalen Industriegebiet „Hafen Straubing-Sand“ sind relativ begrenzt
- Anhaltende, intensive Flächennachfrage von Industrie und Gewerbe führt zu perspektivischen Gewerbeflächenengpässen
- In den vorhandenen Gewerbegebieten in Straubing ist eine relativ starke „Besiedlung“ vorhanden, so dass kleinräumige Erweiterungsflächen für die ansässigen Betriebe kaum mehr vorhanden sind
- Vorhandene Standortangebote im Umland haben bereits in Einzelfällen zu Standortverlagerungen/ -spaltungen geführt.

(Aktueller Hinweis: Diese Entwicklung hat sich auch seit der Erstellung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes Straubing 2012 fortgesetzt. Zum Teil sind auch größere Betriebe in den Landkreis abgewandert.)

Aus Analyse und Zielsetzung werden insgesamt sechs Entwicklungsleitlinien abgeleitet. Im Hinblick auf die Flächenentwicklung ist Entwicklungsleitlinie Nr. 4 aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept maßgebend:

„Unternehmen und Beschäftigte benötigen „Fläche“. – Die dynamischen Industrie- und Wirtschaftsstandorte im gesamten süddeutschen Raum haben eines gemeinsam: einen Mangel an verfügbaren und gut erschlossenen Entwicklungsflächen. Generell ist zu konstatieren, dass die industriell-gewerbliche Entwicklung in vielen Branchen und Technologiebereichen (noch) nicht von einer gewissen Flächenentwicklung abzukoppeln ist. [...] Herauszustreichen ist dabei, dass sich Flächenbedarfe keinesfalls in erster Linie durch Neuansiedlungen ergeben, sondern dass alleine die perspektivische Entwicklung der lokalen (z.T. regionalen) Wirtschaftsstrukturen Bedarfe benötigt. Ein sinnvoller gewerbepolitischer Strategieansatz für Straubing setzt an verschiedenen Hebeln an: zum einen geht es immer darum, bereits vorhandene Flächenpotenziale im Stadtgebiet zu „mobilisieren“, zum anderen macht es Sinn, eine Weiterentwicklung von bestehenden Standorten einer kompletten Neuorientierung vorzuziehen. Darüber hinaus gilt es, die interkommunalen Abstimmungen – über den interkommunalen Gewerbepark hinaus – weiter zu entwickeln. [...].“

2.2 Bestehende Flächenpotenziale

Die bestehenden Flächenpotenziale wurden ebenfalls im Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Straubing aus 2012 untersucht.

Dem folgend werden die einzelnen Flächen hier nur überschlägig betrachtet. Insbesondere wird auf die Veränderungen gegenüber dem Zeitpunkt der Erstellung des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts 2012 eingegangen. Die hier abgebildeten Daten bilden den aktuellen Stand im Januar 2021 ab.

Darüber hinaus wird mit besonderem Fokus untersucht, ob größere, zusammenhängende Potenziale für produzierendes Gewerbe mit einer Flächengröße über 3,0 ha bestehen.

Gewerbepark Alburg

Größe: ca. 13 ha Nettobauland

Unbebautes Nettobauland: gesamt: ca. 4,3 ha

(davon aktuell 3,3 ha in städtischem Besitz und 1,5 ha bereits reserviert, im übrigen Privatbesitz und nicht verfügbar)

Nachverdichtungspotenziale: keine

Erweiterungspotenziale: keine *(aus topographischen Gründen mittelfristig verworfen)*



Abbildung 3: Gewerbepark Alburg – Umgriff in (rot) ohne Maßstab

Der Gewerbepark Alburg umfasst eine Fläche von ca. 17 ha Bruttobauland, welches zwar bislang noch nicht vollständig bebaut ist, aber bereits weitgehend an Unternehmen veräußert werden konnte. Im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts war dieser Standort noch als in Planung befindliche Potenzialfläche vorgesehen. Es bestehen unbebaute Gewerbeflächen in einem Umfang von ca. 4,3 ha Nettobauland, davon sind 3,3 ha in städtischem Besitz. Hiervon sind derzeit noch 1,8 ha verfügbar und 1,5 ha reserviert (Stand Februar 2021). Nachverdichtungspotenziale auf den bebauten Grundstücken bestehen nicht. Potenziale für die Ansiedlung von größeren Betrieben mit einem Flächenbedarf von 3,0 ha und darüber bestehen somit nicht.

Entgegen den Aussagen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes ist aktuell keine Erweiterung des Gewerbeparks Alburg nach Westen vorgesehen. Im westlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet sind Probleme mit der „Kayer Senke“, einer Geländemulde, die der großflächigen Entwässerung zwischen den Ortslagen Kay und Lerchenhaid dient, zu befürchten.

Allerdings bleibt diese Entwicklungsoption grundsätzlich denkbar. So berücksichtigt die Bebauungsplanung des bestehenden Gewerbegebietes eine mögliche Verlängerung der beiden Erschließungsstraßen (Clemens-Attenkofer- und Arndt-Sallinger-Straße) nach Westen.

Aufgrund dieser Restriktion wird eine mögliche Erweiterung daher nicht in die Potenzialanalyse mit einbezogen.

Schlesische Straße

Größe: ca. 7 ha Nettobauland

unbebautes Nettobauland: ca. 0,9 ha
(unter Berücksichtigung des geplanten Straßenbaus)

Nachverdichtungspotenziale: keine

Erweiterungspotenziale: 7,8 ha (Diese privaten Flächen stehen jedoch aktuell nicht zur Verfügung.)



Abbildung 4: Gewerbegebiet Schlesische Straße – Umgriff in (rot), Erweiterungspotenziale (blau) ohne Maßstab

Das Gewerbegebiet nördlich der Schlesischen Straße umfasst ca. 8 ha. Bei ca. 7 ha Nettobauland bestehen heute freie Flächen von ca. 1 ha. Da in diesem Grundstück jedoch noch eine Erschließungsstraße von ca. 0,1 ha vorzusehen ist, verbleiben ca. 0,9 ha Nettobauland. Diese Fläche ist in städtischem Besitz und aktuell noch verfügbar. Jedoch eignen sich diese Flächen somit nicht für die Ansiedlung, größerer produzierender Betriebe mit einem Flächenbedarf über 3,0 ha.

Auch die Gebietsentwicklung an der Schlesischen Straße war im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes erst als in Planung befindliche Potenzialfläche vorgesehen.

Im Rahmen des aktuell gültigen Flächennutzungsplans sind die östlich und westlich angrenzenden heutigen Agrarflächen bereits als Gewerbeflächen dargestellt. Somit besteht hier ein Potenzial von ca. 7,8 ha Bruttobauland. Diese Potenzial- bzw. Erweiterungsflächen sind jedoch derzeit in Privatbesitz und nicht verfügbar.

Die ansässige Firma STRAMA hat die südwestlich gelegenen Flächen der Firma Harman übernommen. Somit sind hier keine Flächen brach gefallen, welche zusätzliche Potenziale darstellen würden.

GE und SO Stadtfeld südlich der Bahnlinie

Größe: ca. 13 ha Nettobauland

unbebautes Nettobauland: ca. 4,3 ha

Nachverdichtungspotenziale: keine

Erweiterungspotenziale: 1,3 ha



Abbildung 5: Gewerbegebiet Stadtfeld südlich der Bahnlinie – Gewerbefläche in (rot), Sondergebiet (lila), geplantes „Urbanes Gebiet“ (blau), mögliche Erweiterungsfläche (grün) ohne Maßstab

Im westlichen Teil der Fläche (lila) bestand vormals ein größerer Verbrauchermarkt, der inzwischen durch einen vergleichbaren Neubau ersetzt wurde. Die Fläche ist als Sondergebiet festgesetzt. Somit bestehen hier keine Flächenpotenziale für ein Gewerbegebiet. Die östlichen Flächen (blau) sind heute zum Teil bereits als Mischgebiet festgesetzt. Die Flächen könnten ggf. langfristig einer Nutzung als Urbanes Gebiet zugeführt werden. Eine Verfügbarkeit für Gewerbenutzungen ist somit eher nicht zu unterstellen.

Der Bereich im Nordwesten ist heute landwirtschaftlich genutzt und kann als Potenzialfläche angesehen werden. Der Bereich hat insgesamt eine Fläche von ca. 4,3 ha, jedoch sind diese nicht zusammenhängend. Die Fläche wird durch den Otto-von-Dandl-Ring in einen ca. 1,5 ha und einen ca. 2,8 ha großen Bereich geteilt. Somit können hier keine Betriebe mit einem Flächenbedarf von 3,0 ha oder mehr unterkommen. Die westlich angrenzende geplante Entwicklung als Urbanes Gebiet stellt einen weiteren Belang dar, welcher ggf. einer Nutzung für großflächiges produzierendes Gewerbe entgegensteht.

Im Übrigen sind diese Flächen allesamt in Privateigentum, d.h. die Stadt Straubing hat hierauf keinen Zugriff.

GE und SO Erletacker

Größe: ca. 13,5 ha Bruttobauland

unbebautes Nettobauland: keines

Nachverdichtungspotenziale: keine

Erweiterungspotenzial: 3,5 ha Nettobauland (*Privatbesitz, nicht verfügbar*)



Abbildung 6: Gewerbegebiet Erletacker – Umgriff in (rot), Erweiterungspotenzial (blau), ohne Maßstab

Östliches Ostenfeld

Größe: ca. 63 ha Bruttobauland

unbebautes Nettobauland: ca. 4,1 ha

(Davon sind 1,2 ha ist städtischem Besitz, reserviert für die Auslagerung/ Zusammenlegung städtischer Bauhof und Stadtgärtnerei. Ca. 2,9 ha sind in privatem Besitz und nicht verfügbar.)

Nachverdichtungspotenziale: keine

Erweiterungspotenziale: keine

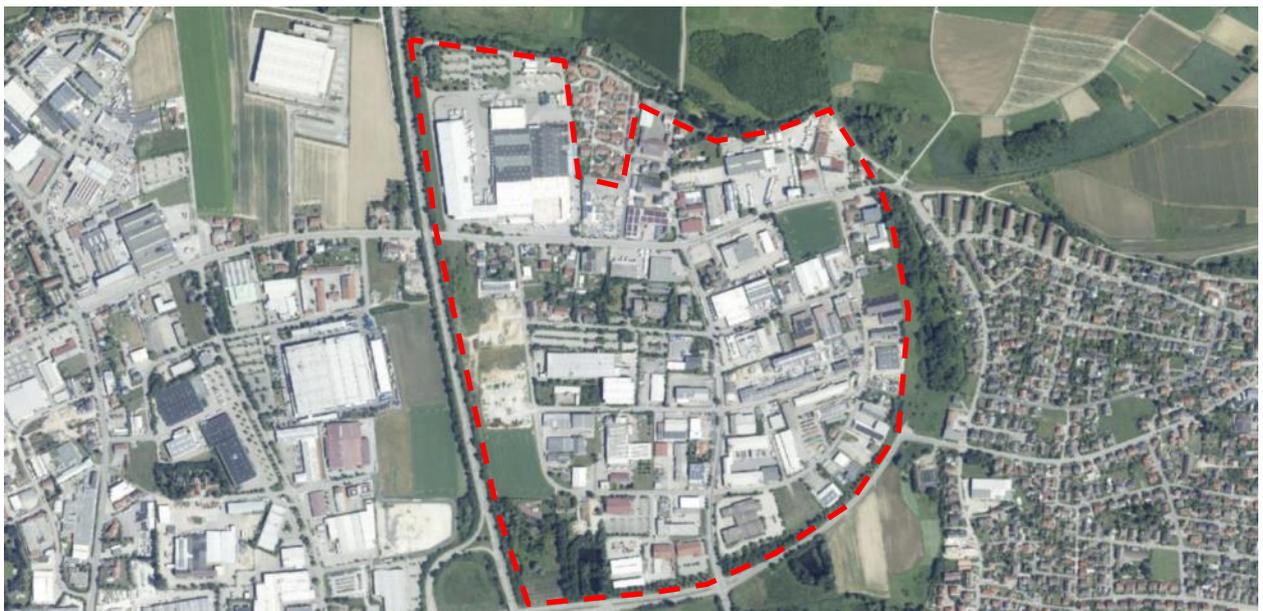


Abbildung 7: Gewerbegebiet Östliches Ostenfeld – Umgriff in (rot) ohne Maßstab

Da es sich bei den unbebauten Flächen um fragmentierte Einzelflächen handelt, sind diese nicht für die Ansiedlung großflächiger (über 3,0 ha) produzierender Gewerbe geeignet.

Westliches Ostenfeld

Größe: ca. 62 ha Bruttobauland

unbebautes Nettobauland: ca. 5,4 ha,

(Davon sind aktuell 1,6 ha in städtischem Besitz, diese Fläche sind jedoch bereits für eine Fima reserviert. Ca. 3,8 ha befinden sich in privatem Besitz und sind derzeit nicht verfügbar.)

Nachverdichtungspotenziale: keine

Erweiterungspotenziale: keine



Abbildung 8: Gewerbegebiet Westliches Ostenfeld – Umgriff in (rot) ohne Maßstab

Die unbebauten Bereiche hängen zwar weitgehend zusammen, jedoch stellt der nördliche Teil den Erweiterungsbereich eines bestehenden Betriebes dar. Auch auf den südlichen, dann ohnehin kleineren (unter 3,0 ha) Flächen erschweren fragmentierte Grundbesitzverhältnisse eine Entwicklung wesentlich. Somit besteht auch hier kein Potenzial für die Ansiedlung größerer produzierender Betriebe mit einem Flächenbedarf über 3,0 ha.

An der Schanze

Größe: ca. 13,4 ha Bruttobauland

unbebautes Nettobauland: keines

Nachverdichtungspotenziale: ca. 0,9 ha im Rahmen von Stellplatzflächen

Erweiterungspotenziale: ca. 1,8 ha (netto)

(Diese Flächen befinden sich vollumfänglich in Privatbesitz und sind nicht verfügbar.)



Abbildung 9: Gewerbegebiet „An der Schanze“ – Umgriff in (rot), Erweiterungsmöglichkeiten (blau) ohne Maßstab

Königreich inkl. Stutzwinkel

Größe: ca. 63 ha Bruttobauland

unbebautes Nettobauland: ca. 2,3 ha

(Privatbesitz, derzeit nicht verfügbar, 0,4 ha bereits mit anhängigem Bauantrag für Gewerbe.)

Nachverdichtungspotenziale: ca. 1,0 ha

Erweiterungspotenziale: keine



Abbildung 10: Gewerbegebiet Königreich – Umgriff in (rot) ohne Maßstab

Straubing Nord - Gstütt

Größe: ca. 8,5 ha Bruttobauland

unbebautes Nettobauland: ca. 0,3 ha

Nachverdichtungspotenziale: keine

Erweiterungspotenziale: keine

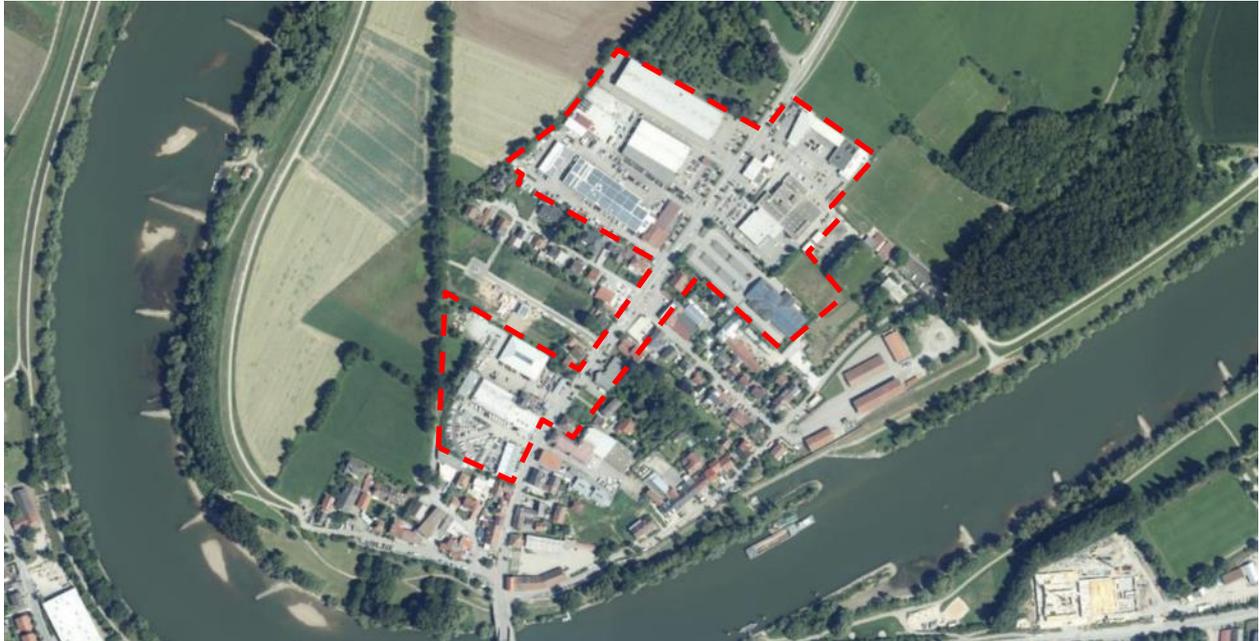


Abbildung 11: Gewerbegebiet Straubing Nord - Gstütt – Umgriff in (rot) ohne Maßstab

Straubing Nord - Hornstorf

Größe: ca. 9,3 ha Bruttobauland

unbebautes Nettobauland: ca. 0,8 ha (in Privatbesitz, nicht verfügbar)

Nachverdichtungspotenziale: ca. 0,5 ha (in Privatbesitz, nicht verfügbar)

Erweiterungspotenziale: keine



Abbildung 12: Gewerbegebiet Straubing Nord - Hornstorf – Umgriff in (rot) ohne Maßstab

Bei den noch freien Flächen handelt es sich jeweils um potenzielle Erweiterungsflächen der hier bereits ansässigen Firmen.

Südlich des Bahnhofs - Hebelstraße

Größe: ca. 7,6 ha Bruttobauland

unbebautes Nettobauland: keines

Nachverdichtungspotenziale: keine

Erweiterungspotenziale: keine



Abbildung 13: Gewerbegebiet Südlich des Bahnhofs - Hebelstraße – Umgriff in (rot) ohne Maßstab

Südlich des Bahnhofs - Steinweg – Äußere Frühlingsstraße

Größe: ca. 17,4 ha Bruttobauland

unbebautes Nettobauland: keines (Das Gesamtareal wurde inzwischen mittels Bauleitplanung für die wohnbauliche Entwicklung vorbereitet.)

Nachverdichtungspotenziale: keine

Erweiterungspotenziale: keine

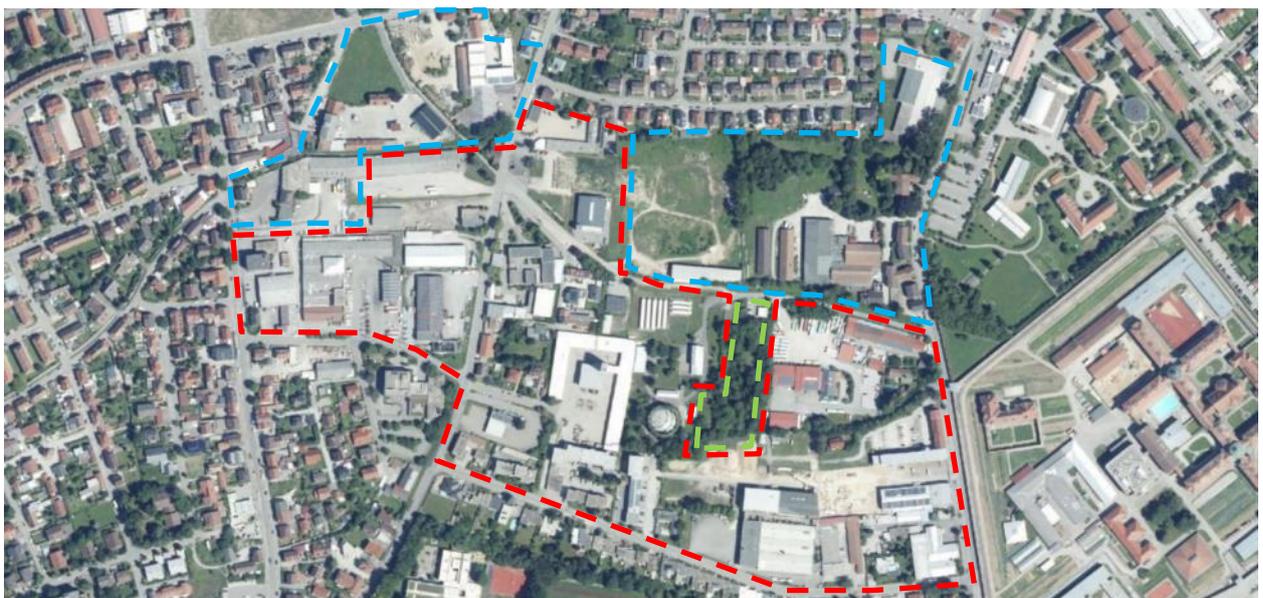


Abbildung 14: Gewerbegebiet südlich des Bahnhofs - Steinweg - Äußere Frühlingsstraße – Umgriff in (rot), geplante Wohnbauentwicklungen (blau), zukünftige Biotopflächen (grün) ohne Maßstab

Landshuter Straße

Größe: ca. 22 ha Bruttobauland

Verfügbares Nettobauland: 1,8 ha (in Privatbesitz, nicht verfügbar)

Nachverdichtungspotenziale: 1,8 ha

Erweiterungspotenziale: 1,6 ha (*in Privatbesitz, nicht verfügbar*)

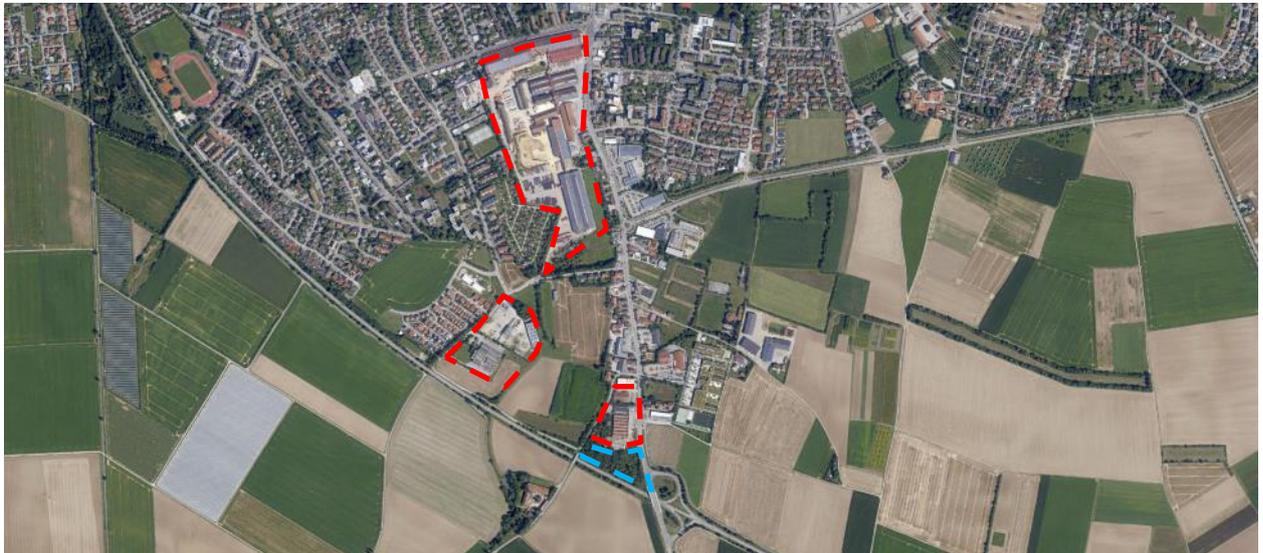


Abbildung 15: Gewerbegebiet Landshuter Straße – Umgriff in (rot), Erweiterungspotenzial (blau), ohne Maßstab

Zusammenfassung

Alle Flächen sind als Nettobauland angegeben.

Gewerbefläche	Unbebautes Bauland	davon verfügbar	Nachverdichtungspotenzial	Erweiterungspotenzial	davon verfügbar
Gewerbepark Alburg	4,3 ha	1,8 ha	-	-	-
Schlesische Straße	0,9 ha	0,9 ha	-	7,8 ha	-
Stadtfeld-südl. der Bahnlinie	4,3 ha	4,3 ha	-	1,3 ha	1,3 ha
Östliches Ostenfeld	4,1 ha	-	-	-	-
Westliches Ostenfeld	5,4 ha	-	-	-	-
An der Schanze	-	-	0,9 ha	1,8 ha	-
Königreich inkl. Stutzwinkel	2,3 ha	-	1,0 ha	-	-
Straubing Nord - Gstütt	0,3 ha	0,3 ha	-	-	-
Straubing Nord - Hornstorf	0,8 ha	-	0,5 ha <i>(privat nicht verfügbar)</i>	-	-
Südlich des Bahnhofs – Hebbelstr.	-	-	-	-	-
Südlich des Bahnhofs - Steinweg – Äußere Frühlingsstraße	-	-	-	-	-
Landshuter Straße	1,8	-	1,8	1,6 ha	-
Erletacker	-	-	-	3,5 ha	-
Gesamt (Nettobauland)	24,2 ha	7,3 ha	3,7 ha <i>(zzgl. 0,5 ha nicht verfügbar)</i>	16 ha	1,3 ha

Insgesamt bestehen somit Gewerbeflächenreserven von ca. 24 ha (Nettobauland) zuzüglich 16 ha potenzieller Erweiterungsflächen. Jedoch handelt es sich weitgehend um relativ kleinteilige Baulücken in bestehenden Gewerbegebieten, welche teilweise als Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe gebunden sind. Darüber hinaus befindet sich ein Großteil der Flächen heute in Privatbesitz und ist weitgehend dem Markt entzogen.

Realistisch und kurz- bis mittelfristig entwickelbar sind somit lediglich 7,3 ha zuzüglich 1,3 ha Erweiterungsflächen.

Potenzialflächen für großflächige produzierende Gewerbebetriebe mit einem Flächenbedarf von 3,0 ha und darüber bestehen nicht.

Interkommunales Industriegebiet Hafen Straubing-Sand



Abbildung 16: Interkommunales Industriegebiet Hafen Straubing-Sand – Lage in (rot), ohne Maßstab

Das interkommunale Industriegebiet Hafen Straubing-Sand befindet sich abgesetzt vom eigentlichen Siedlungskörper der Stadt am nordöstlichen Rand des Stadtgebietes an der Grenze zur Gemeinde Aiterhofen.

Dieses Gebiet, welches vom Zweckverband Hafen- und Industriegebiet Straubing-Sand ZVH verwaltet und vermarktet wird, verfolgt eine andere Zielsetzung als gewöhnliche Gewerbegebiete. Es handelt sich um ein interkommunales Projekt gemeinsam mit der Gemeinde Aiterhofen und dem Landkreis Straubing-Bogen. Darüber hinaus sind weite Teile des Bereichs als Industriegebiet festgesetzt. Die noch vorhandenen Flächenpotenziale sollen für hafenauffine Nutzungen bzw. für Nutzungen in Zusammenhang mit dem nahegelegenen Biocampus (Bioökonomie) genutzt werden. Somit ist der Bereich nicht als Flächenpotenzial der Stadt Straubing für die klassische gewerbliche Nutzung ansetzbar. Auch befinden sich diese Flächen bereits weitgehend in Nutzung.

Somit bleibt dieses Gebiet bei der hier gegenständlichen Betrachtung außen vor.

Gewerbebrachen

Im Stadtgebiet von Straubing bestehen keine größeren Gewerbebrachen. Kleinere Brachflächen sind in den oben durchgeführten Betrachtungen der einzelnen Gebiete als Nachverdichtungspotenziale bzw. unbebautes Bauland bereits berücksichtigt.

Diverse ehemalige Gewerbebrachen wurden mittlerweile der Wohnnutzung zugeführt bzw. ist eine entsprechende Umwandlung aktuell in Gange (z.B. Ziegelei Mayer, Gebiet Antoniusberg, ehem. Brauereigelände Dietl, Bereich Carl-Zeiss-Straße etc.).

Weitere geplante Gewerbegebiete

Parallel zum hier gegenständlichen Bereich werden auch an anderen Stellen der Stadt aktuell die Entwicklungen von Gewerbeflächen vorangetrieben.

Mit dem „GE Lerchenhaid“ (BPlan Nr. 220, FNP-Änderung Nr. F32) zwischen der Bahnlinie Passau-Obertraubling und der B8 sollen ca. 13,2 ha (brutto) Gewerbefläche entwickelt werden. Es ist damit zu rechnen, dass somit 9 ha Gewerbegebiet als Nettobauland entstehen werden. Die hierfür nötigen Bauleitplanverfahren sind inzwischen abgeschlossen. Dieses Gebiet ist für eine Vergabe an Handwerksbetriebe und Unternehmen mit einem kleineren Flächenbedarf vorgesehen.

Darüber hinaus befindet sich aktuell der Bebauungsplan SO Hornstorf „Autohandel“ in Aufstellung. In diesem Rahmen wird das bestehende Gewerbegebiet um ca. 2,0 ha erweitert. Diese Planung ist inzwischen jedoch fraglich und darüber hinaus von der Fertigstellung des Hochwasserschutzes an anderer Stelle der Donau abhängig.

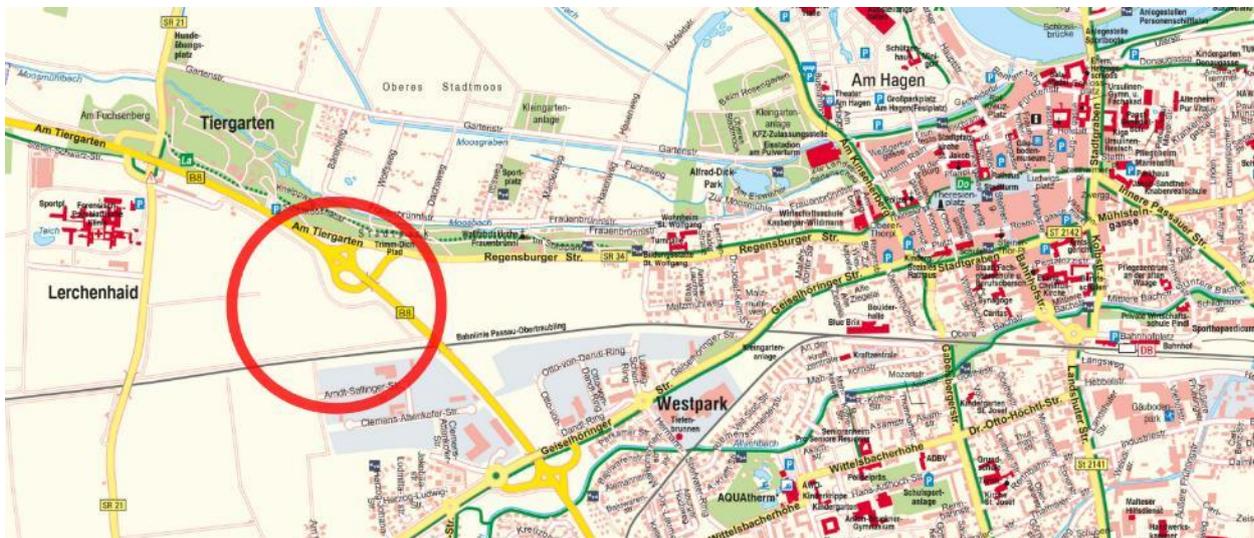


Abbildung 17: geplantes GE Lerchenhaid – Lage in (rot), ohne Maßstab

Große Gewerbeflächen für Betriebe über 3 ha:

Neben dem allgemeinen Gewerbeflächenangebot ist insbesondere das Angebot an größeren zusammenhängenden Flächen für größere Betriebe relevant. Hier stellt sich die Flächenverfügbarkeit in Straubing wie folgt dar:

Im bestehenden Hafen- und Industriegebiet Straubing-Sand sind aktuell nur zwei Flächen vorhanden, die eine Größe von mehr als 30.000 m² aufweisen. Eine dieser Flächen mit ca. 48.000 m² befindet sich im unmittelbaren Einzugsbereich des Hafenbeckens. Für diese Fläche ist seitens des Zweckverbandes vorgesehen, Unternehmen anzusiedeln, die eine Verlagerung des Güterverkehrs von der Straße auf das Wasser gewährleisten und damit zu einer Entlastung der Straßen beitragen. Der Hafen Straubing-Sand hat im Vergleich zu den übrigen bayerischen Häfen einen hervorragenden Güterumschlag erreicht. Mit Ansiedlung von weiteren hafenaffinen Betrieben im Umfeld des Kais soll der Umschlag von Massengütern weiter ausgeweitet werden. Das weitere Grundstück im Gebiet „Straubing-Sand“ mit ca. 36.600 m² befindet sich unmittelbar anschließend an den dort eingerichteten Biocampus. Die Zielrichtung des Zweckverbandes geht dahin, auf dieser Fläche Forschungseinrichtungen und Betriebe aus dem Bereich der industriellen Bioökonomie anzusiedeln.

Darüber hinaus wären nur im gerade in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 220 „GE Lerchenhaid“ zusammenhängende Flächen mit einer Größe über 30.000 m² frei. Dieser Bereich soll aber – wie ausgeführt - insbesondere für Handwerksbetriebe und Unternehmen mit einem kleineren Flächenbedarf

entwickelt werden. Auch in diesem Segment ist eine hohe Grundstücksnachfrage im Stadtgebiet zu verzeichnen.

Somit ist zu konstatieren, dass in Straubing keine verfügbaren zusammenhängenden Gewerbeflächen über 30.000 m² vorhanden sind.

2.3 Gewerbeflächenbedarf

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Straubing weist bis 2030 insgesamt einen zusätzlichen Bedarf von ca. 38-39 ha Gewerbebaufläche (netto) aus. Dies entspricht etwa 46 ha Bruttofläche. Die sinnvolle Erweiterung des Standorts Hafen Straubing-Sand wird hierzu gesondert betrachtet.

Im Rahmen einer Gegenüberstellung zwischen Nachfrage- und Angebotssituation kommt das Gewerbeflächenentwicklungskonzept zu folgenden Schlussfolgerungen:

- In der Gesamtbetrachtung sind in Straubing perspektivisch keine ausreichenden Gewerbeflächen zur voraussichtlichen Nachfrage vorhanden.
- Vorhandene Baulücken usw. sind relativ kleingliedrig. Größere zusammenhängende Gewerbeflächenpotenziale stehen nicht zur Verfügung bzw. sind schon wieder „belegt“. Erfahrungsgemäß lassen sich ohnehin nicht alle vorhandenen Baulücken/ mindergenutzten Flächen für eine gewerbliche Nutzung mobilisieren, v.a. da sich diese überwiegend im Privatbesitz befinden.

Hinsichtlich der kurzfristigen Verfügbarkeit und Mobilisierungschancen der Flächenpotenziale geht das Gewerbeflächenentwicklungskonzept von ca. 45% aus.

Diese 45% beziehen sich auf das unbebaute Bauland und die Nachverdichtungspotenziale (zusammen 27,9 ha nach aktueller Ermittlung). In diesen 45% ist ebenfalls bereits berücksichtigt, dass ein nicht unerheblicher Teil einer Gewerbeentwicklung nicht zugeführt werden kann, da diese nicht verfügbar sind bzw. sich in Privateigentum befinden.

Es ergibt sich somit ein realistisches Potenzial von ca. 12,5 ha Nettobauland. Dies entspricht einem Äquivalent von ca. 15 ha Bruttobauland. Zusätzlich bestehen ca. 16 ha Erweiterungsmöglichkeiten im Rahmen von Flächennutzungsplandarstellungen. Auch hier kann insbesondere vor dem Hintergrund des hohen Anteils an Privatgrundstücken nur von einer begrenzten (35%) Entwicklungsperspektive ausgegangen werden. Somit ergeben sich realistische Erweiterungsmöglichkeiten von ca. 5,5 ha (brutto) bzw. 4,5 ha netto. Diese realistischen Potenziale von insgesamt ca. 20,5 ha (nach aktualisierter Erhebung) stehen einem Bedarf von ca. 46 ha gegenüber.

Die anderweitigen aktuellen Entwicklungen der Stadt Straubing („GE Lerchenhaid“ und SO Hornstorf „Autohandel“) decken zusammen ca. 15 ha (brutto) ab. Somit bleibt auch unter Berücksichtigung dieser Planungen ein Bedarf von ca. 11 ha.

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept ist datiert aus dem Jahr 2012 und somit ca. 10 Jahre alt. Seitdem fand eine dynamische Entwicklung statt und die aktuellen Bedarfe werden über dem damaligen Ansatz liegen. Auch ist der im Gewerbeflächenentwicklungskonzept abgedeckte Entwicklungshorizont bis 2030 im Rahmen jetzt erfolgreicher Bauleitplanungen nicht mehr sinnvoll. Jetzige Planungen sollen mindestens auf einen Zeitraum bis 2035 abstellen. Somit ist ein zusätzlicher Flächenbedarf von 5-10 ha auch bei zusätzlichen Flächensparanstrengungen begründet zu unterstellen.

Daraus ergibt sich ein Gesamtbedarf bis 2035 von 16 – 21 ha (brutto) für neue Gewerbeflächen.

Somit ist die im Rahmen der hier gegenständlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung dargestellte neue Gewerbefläche im Gebiet „Eglseer Breite“ mit einer Größe von 16 ha bedarfsgerecht und liegt im durch das Gewerbeflächenentwicklungskonzept gesetzten Rahmen.

Vor dem Hintergrund des nach Umsetzung der Planung immer noch verbleibenden Fehlbetrages von ca. 5 ha ist diese Erweiterung auch notwendig, so die städtischen Bemühungen zur Aktivierung bestehender Flächenpotenziale wider Erwarten nicht greifen sollten.

Insbesondere handelt es sich bei den bestehenden Flächenpotenzialen überwiegend um kleinere Flächen in integrierter Lage. Eine Nachfrage besteht aktuell jedoch insbesondere nach größeren, verkehrlich sehr gut erschlossenen Flächen. Dies ist bei den hier gegenständlichen Flächen durch den direkten Anschluss an die B20 und SRs11 gegeben.

Aufgrund des Fehlens entsprechender Flächen sind in den letzten Jahren bereits einige größere Betriebe u.a. in umgebende Gemeinden abgewandert.

Bedarf an großflächigen Standorten über 3,0 ha

An die Wirtschaftsförderung der Stadt Straubing wurden mehrfach Anfragen zur Ansiedlung von Betrieben mit einem Flächenbedarf über 3,0 ha herangetragen.

So hat u.a. eine Firma zum Spezialfahrzeugbau, die bereits in einer angemieteten Liegenschaft in Straubing agiert, wegen großflächiger Gewerbeflächen zur Umsiedlung und Neuorientierung angefragt. Eine entsprechende Anfrage für eine Größenordnung von knapp 4 ha kam von einer Firma, die Tankfahrzeuge herstellt. Darüber hinaus liegen weitere Anfragen von Unternehmen vor, die einen Flächenbedarf von 3 ha oder mehr haben. Es bestehen somit nicht nur unbestimmbare Flächenbedarfe in der Zukunft, sondern konkrete und akute Um- und Ansiedlungsinteressen.

3. Sondergebietsflächen für Freiflächenphotovoltaik / Standortalternativenprüfung

Im Rahmen des Gesetzes für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG) gelten für folgende Bereiche besondere Vorzugsbedingungen im Hinblick auf die Errichtung von Photovoltaikanlagen:

- 200 m längs von Autobahnen oder Schienenwegen,
- auf bereits versiegelten Flächen,
- auf Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, verkehrlicher, wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung.

Diese Flächen sollen auch bei der Entwicklung von Photovoltaikfreiflächenanlagen (im weiteren PV-Anlagen) in Straubing besondere Berücksichtigung finden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in Straubing, beschränken sich vor diesem Hintergrund die für großflächige PV-Anlagen in Frage kommenden Flächen im Wesentlichen auf die Bereiche des ehemaligen Lehmabbaus (Konversionsflächen) und entlang der Schienenwege. Sonstige Konversionsflächen liegen nicht vor. Bereits für gewerbliche Flächen überplante Bereiche, welche sich ebenfalls eignen würden, sind aus wirtschaftlichen Gründen für PV-Anlagen uninteressant. Darüber hinaus besteht ohnehin ein Mangel an entsprechenden Flächen (vgl. Ziffer 2).

Für PV-Anlagen geeignete Flächen befinden sich somit weit überwiegend im Außenbereich. In diesen Bereichen ergeben sich folgende Ausschlusskriterien:

- Lagen mit zu großer Entfernung zur nächsten Einspeisemöglichkeit ins öffentliche Stromnetz
- Naturschutzfachlich bzw. -rechtlich freizuhaltende Flächen
- Denkmalfachlich bzw. -rechtlich freizuhaltende Flächen (Bodendenkmäler)
- Siedlungsentwicklungsgebiete
- Naherholungsgebiete
- Gebiete mit negativen Bedingungen für die Stromerzeugung durch PV-Anlagen

- Im Bereich von Vorrangflächen zum Lehmbabbau (Regionalplan) sind keine PV-Anlagen möglich

Im Rahmen des Integrierten Energienutzungsplans für die Stadt Straubing (ENP) wurden im Jahr 2014 entsprechende mögliche Photovoltaikstandorte ermittelt bzw. untersucht.



Abbildung 18: Energienutzungsplan der Stadt Straubing, Karte 54/ Potenzialanalyse, mögliche Flächen für Freiflächenphotovoltaik (gelb)

Dargestellt sind u.a. Potenzialflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen entlang der Bahntrasse im Bereich Eglsee und Lerchenhaid sowohl nördlich als auch südlich der Bahnlinie und das im Südwesten der Stadt liegende Areal für Solarfelder im Gebiet Harthof/ Wimpasing (rechtskräftige B-Pläne SO Photovoltaik vorliegend). Aktuell befinden sich jedoch auch über die 2014 vorgesehenen und in der Grafik dargestellten Flächen hinausgehende Standorte in der Untersuchung bzw. Planung.

Im Juli 2019 erfolgte ein Sachstandsbericht, der die Potenzialumsetzung für Photovoltaik-Freiflächen im Stadtgebiet konkretisierte.

Für die potenziell geeigneten Standorte im Stadtgebiet ergeben sich folgende Beurteilungen:

PV-Anlage Schienenweg Mitterharthausen

Die Nutzung dieses Bereiches wurde bereits durch die Änderung des FNP Nr. F15 und den BPlan SO PV Schienenweg vorbereitet. Östlich der Schienen sind bereits zwei Bereiche realisiert (mit SO im Plan markiert).

Nördlich dieser Flächen und westlich der Schienen bestehen noch Potenziale für ca. 5,2 ha PV-Nutzung.

Darüber hinaus wäre nach Novellierung des EEG (01/2021) eine Aufweitung des Korridors auf je 200 m (inkl. 15m Grünstreifen) beidseits der Schienen möglich. Dies birgt ein zusätzliches Potenzial von ca. 9,4 ha.

Zumindest bei den Flächen westlich der Schienen ist jedoch mit Nutzungskonflikten hinsichtlich einer potenziellen Siedlungsentwicklung (Wohnen) nicht auszuschließen. Somit sind hier die Entwicklungschancen als gering einzustufen.

Im südlichen Bereich befindet sich westlich der Schienen ein Vorranggebiet für den Lehmabbau. Diese Flächen können nicht bzw. erst nach Beendigung des noch nicht begonnenen Lehmabbaus für eine Nutzung als PV-Anlage herangezogen werden. Somit ist hier langfristig keine entsprechende Nutzung zu unterstellen.



Abbildung 19: FNP-Darstellung aus dem Sachstandsbericht 2019 – ohne Maßstab.

Ittling/ Hafen- und Industriegebiet Straubing-Sand, entlang der Bahntrasse Straubing - Bogen

In diesem Bereich scheint grundsätzlich eine PV-Freianlagenentwicklung möglich. Jedoch steht eine Klärung der Einspeisemöglichkeiten noch aus. Ins Netz des Stromversorgungsunternehmens Heider kann nicht mehr eingespeist werden und auch eine Anbindung an das Umspannwerk Ost ist wirtschaftlich nicht möglich.

Durch die Novellierung des EEG können die Korridore für Solarfelder auf 200 m (inklusive 15 m breiten Grünstreifen) verbreitert werden.

Es ergeben sich Potenzialflächen von insgesamt ca. 27 ha. Im Rahmen einer Erweiterung auf 200 m von den Gleisen würden sich zusätzlich Potenziale von ca. 17 ha ergeben.

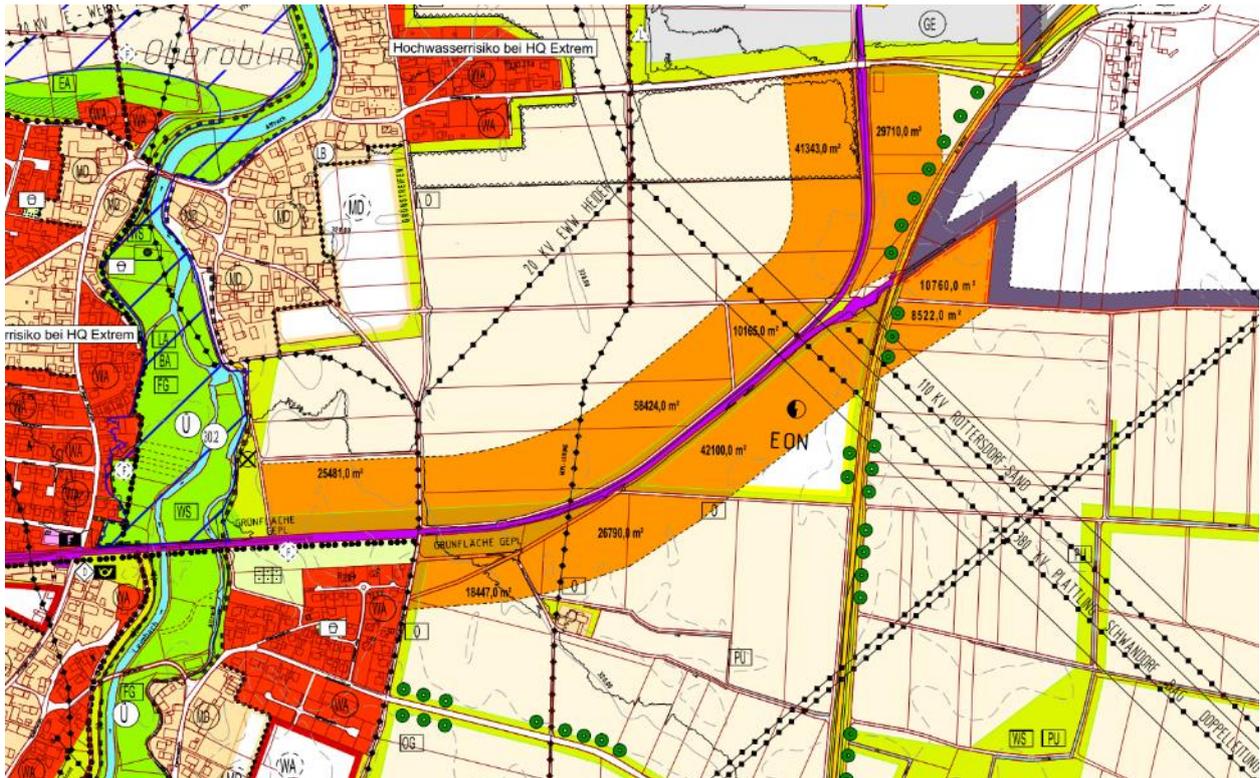


Abbildung 20: FNP-Darstellung aus dem Sachstandsbericht 2019 – ohne Maßstab.

PV-Anlagen Lerchenhaid

Die Nutzung dieses Bereiches wurde bereits durch die Änderungen des FNP Nrn. F16 und F24 sowie den BPlan SO PV Lerchenhaid vorbereitet. Der westliche Bereich, südlich der Bahnlinie ist bereits realisiert.

In diesem Bereich bestehen nördlich und südlich der Bahnlinie Passau-Obertraubling Potenzialflächen für PV-Freiflächenanlagen. Diese erstrecken sich bis in die westlich gelegene Nachbargemeinde Atting.

Der westliche Teil dieser Flächen (westlich SRs 21) ist bereits überwiegend umgesetzt.

Im östlichen Teil wird, nördlich der Schienen aktuell das Gewerbegebiet Lerchenhaid entwickelt. Darüber hinaus ist dieses Gelände der „Kayer Senke“ ein Niederschlagswasserableitungs- und –retentionsgebiet. Daher ist hier nicht mehr mit einer Realisierung von PV-Freiflächenanlagen zu rechnen.

Somit ergibt sich in diesem Bereich ein noch verfügbares Potenzial von ca. 14 ha.



Abbildung 21: FNP-Darstellung aus dem Sachstandsbericht 2019, geplantes GE Lerchenhaid (rot) – ohne Maßstab.

Durch eine Aufweitung auf eine Breite ab den Schienen von 200m (inkl. 15m Grünstreifen) ergibt sich ein zusätzliches Potenzial von ca. 23 ha.

Im Bereich südlich der Schienen und westlich der SRs 21 soll dies kurzfristig umgesetzt werden. Um dies vorzubereiten, wurde die 33. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt. Diese Änderung mobilisiert ca. 12 ha der Potenzialflächen.

Die Photovoltaikfreiflächenanlagen setzen sich nach Westen auch außerhalb des Stadtgebiets von Straubing in der Gemeinde Atting fort. Hier wird ein gesondertes Umspannwerk auch für den Anschluss der PV-Anlagen im Gebiet der Stadt Straubing errichtet.



Abbildung 22: Geplante FNP-Darstellung, geplante Erweiterung Photovoltaikflächen in Lerchenhaid – ohne Maßstab.

Eglseer Moos/ Gut Eglsee, entlang der Bahnstrecke Passau–Obertraubling

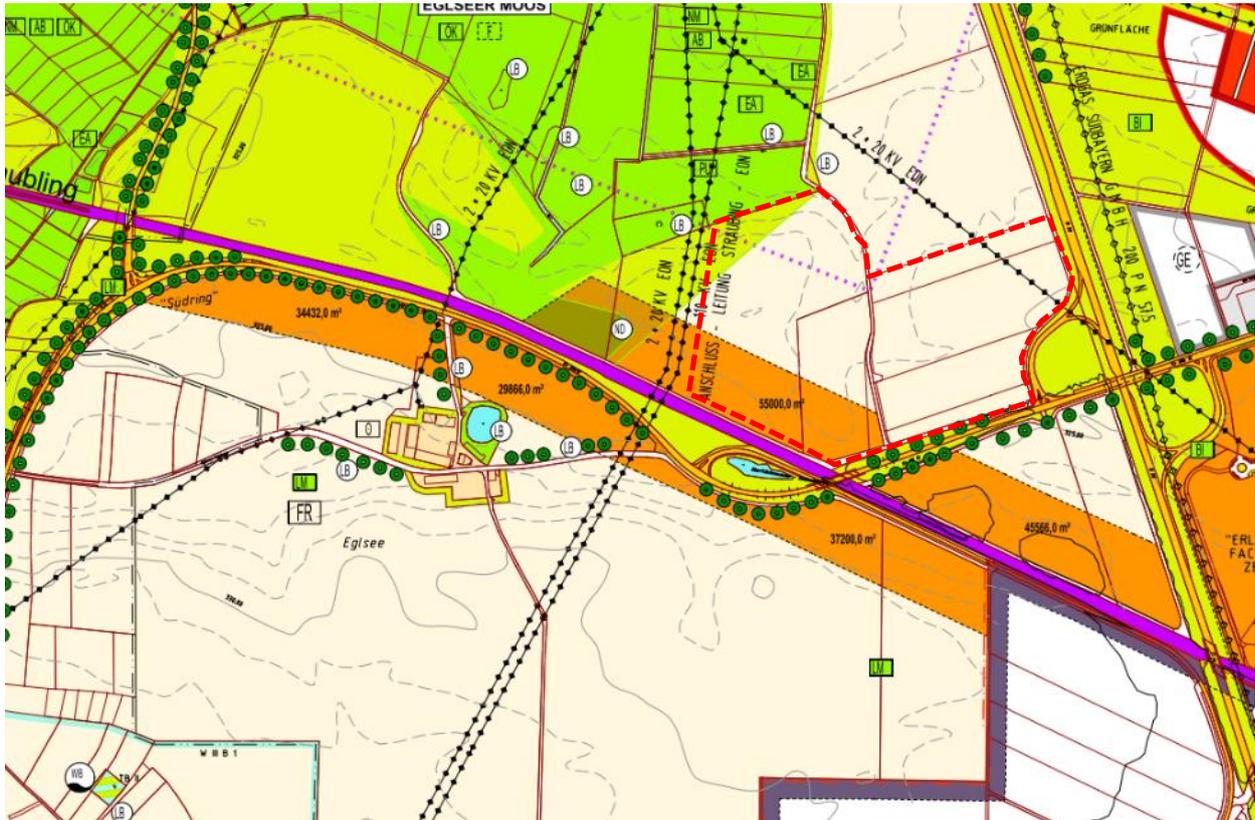


Abbildung 23: FNP-Darstellung aus dem Sachstandsbericht 2019, geplantes GE Eglseer Breite (rot) – ohne Maßstab.

In diesem Bereich bestehen nördlich und südlich der Bahnlinie Passau-Obertraubling Potenzialflächen. Teile der abgebildeten Potenzialflächen befinden sich innerhalb der ebenfalls im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung des FNP und müssen somit gegenüber der obigen Darstellung entfallen. Die Flächen zwischen SRs 11, B20 und der Bahnlinie eignen sich aus Sicht der Stadt Straubing perspektivisch zur Entwicklung von Gewerbeflächen. Somit soll hier keine PV-Freiflächenanlage entstehen.

Unter diesen Rahmenbedingungen ergibt sich eine Potenzialfläche von ca. 12,5 ha. Durch die Verbreiterung des Korridors auf 200 m (Novellierung EEG 01/2021) würden sich zusätzliche Potenzialflächen von ca. 9 ha ergeben. Hierbei ist im südlichen Bereich die Entwicklung durch das Gut Eglsee und im nördlichen Bereich durch die Flächen des Eglseer Moores eingeschränkt.

Die im Rahmen der gegenständlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung überplanten Flächen für ein Sondergebiet Photovoltaik sind Teil dieser Fläche.

Harthof

In diesem Bereich bestehen durch die 10. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und einen entsprechenden Bebauungsplan bereits die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine PV-Freiflächenanlage.

Dennoch wurde das Projekt zur Errichtung der Anlage eingestellt. Es ist mittelfristig mit keiner entsprechenden Flächenentwicklung zu rechnen.

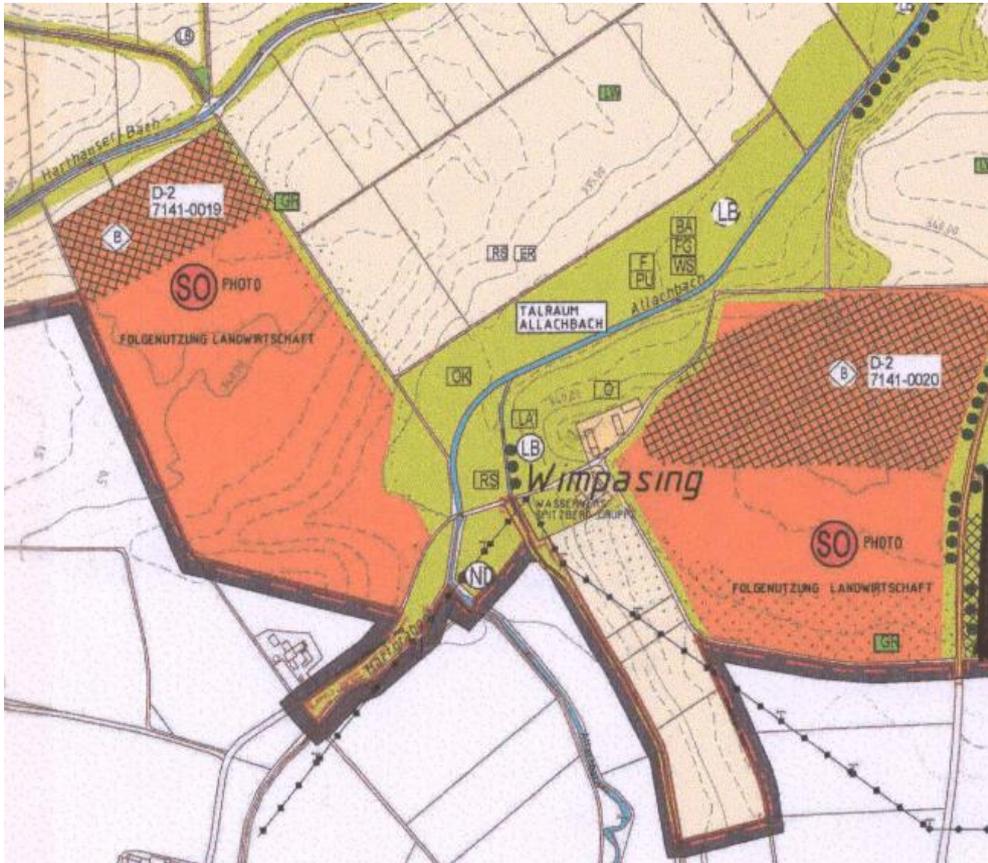


Abbildung 24: Ausschnitt aus der 10. Änderung des Flächennutzungsplans – ohne Maßstab.

Weitere Freiland-PV-Anlagen ohne EEG Vergütung

Grundsätzlich ist im sonnenstundenreichen Stadtgebiet Straubing auch die Errichtung von großflächigen Freilandanlagen ohne Anspruch auf Vergütung gemäß EEG denkbar.

Auch für diese Flächen wäre eine entsprechende Bauleitplanung die Voraussetzung. In deren Rahmen müssten die räumlichen Grundlagen bewertet werden. Ein entsprechendes Konzept der Stadt liegt hier nicht vor, da eine Umsetzung dieser Flächen in den Bereichen außerhalb der EEG-Förderung nur unter ganz bestimmten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen realistisch erscheint. Eine abstrakte, auf das Stadtgebiet bezogene Prospektierung lässt sich daher nicht begründen.

Bewertung:

Der im Rahmen der hier gegenständlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung dargestellte Bereich für Photovoltaik ist aus den Ergebnissen des Standortkonzeptes - wie im Energienutzungsplan der Stadt Straubing (ENP) dargestellt - entwickelt und entspricht in dieser Hinsicht den städtebaulichen Zielen der Stadt Straubing.

4. Innenentwicklung

Gemäß §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Dies ist ebenfalls in den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Grundsatz 1.1.3) verankert. Bei den im Rahmen der hier gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten Maßnahmen handelt es sich im westlichen Bereich nicht um bauliche Eingriffe. Somit ist §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hier nicht relevant. Im zentralen Bereich soll ein „Sondergebiet Photovoltaik“ dargestellt werden. Diese Nutzung ist schon aufgrund ihres Charakters und ihrer Zweckbestimmung regelmäßig nicht im direkten Siedlungsgefüge im Rahmen einer Nachverdichtung möglich bzw. sinnvoll.

Im östlichen Bereich wird die Entwicklung eines Gewerbegebiets vorbereitet. Unter Ziffer 2. wurde im Detail ausgeführt, dass im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung der Bedarf an Gewerbeflächen nicht ausreichend gedeckt werden kann. Insbesondere kann hier der Bedarf an großflächig zusammenhängenden Standorten für produzierendes Gewerbe mit Flächengrößen über 3,0 ha nicht gedeckt werden.

Darüber hinaus wird auf ehemaligen, brachgefallenen Gewerbebeständen vermehrt Wohnbauentwicklung durchgeführt. Diese oft kleinteiligen, mit Restriktionen (Erschließung, Immissionen) belegten Flächen eignen sich nur begrenzt für eine zukunftsfähige Gewerbeentwicklung. Hier liegt der Bedarf eher bei größeren, verkehrlich sehr gut erschlossenen Flächen.

Insgesamt ist somit auch vor dem Hintergrund des Primats der Innenentwicklung in diesem Fall eine Entwicklung auf vormalig landwirtschaftlich genutzten Flächen angemessen.

Nach §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen oder Wald in Bauland zu begründen. Wald ist im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

Die Notwendigkeit der Überplanung landwirtschaftlicher Flächen ist im Rahmen der vorherigen Absätze erläutert.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Aus §50 Abs. 1 UVPG geht hervor, dass die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) einschließlich der Vorprüfung nach §§ 1 und 2 Abs. 1 UVPG sowie nach §§ 3 und 13 UVPG im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans bzw. Flächennutzungsplans als Umweltprüfung nach BauGB durchgeführt wird. Dies gilt auch für die entsprechende Überwachung.

Damit ersetzt die im BauGB geregelte Umweltprüfung die nach dem UVPG an sich vorgesehene Umweltverträglichkeitsprüfung.

Dies gilt nach §50 Abs. 2 UVPG auch für das Erfordernis einer strategischen Umweltprüfung (SUP) nach UVPG.

Somit ist für die hier gegenständliche Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung und die darin vorbereiteten Nutzungen keine gesonderte UVP oder SUP erforderlich, so im folgenden Bebauungs- und Grünordnungsplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt wird. Dies ist sowohl für die Ansiedlung des Gewerbegebiets als auch für die Photovoltaikfreiflächenanlage erforderlich.

Inbesondere wird nach den Vorgaben des BauGB auch auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung eine Umweltprüfung durchgeführt und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht, welcher als gesonderter Teil der Begründung beiliegt, dargelegt.

6. Bestandsaufnahme und Bewertung

6.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt ca. 3,0 km süd-östlich des Stadtzentrums, westlich der „Kreuzung“ der Bundesstraße B 20 und der Kreisstraße SRs12 (dem sogenannten „Südring“), welche das Gebiet im Süden und Osten begrenzen. Im Südwesten grenzt es zudem an die Bahnstrecke Passau-Obertraubling. Im Nordwesten und Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen sowie Biotope und Ausgleichsflächen an.



Abbildung 25: Lage im Stadtgebiet – ohne Maßstab.

Das Planungsgebiet umfasst im Wesentlichen die Flurstücke mit den Nrn. 773, 776, 792, 792/1, 830, 831, 832, 793 und 794 sowie Teilflächen der Fl.St. mit den Nrn. 775, 779, 783, 839 (jeweils Gemarkung Ittling) und 3077 (Gemarkung Straubing). Der Flächennutzungsplan ist jedoch nicht parzellenscharf.

Die Gesamtfläche des Planungsgebiets beträgt ca. 41,35 ha.



Abbildung 26: Luftbild: Lage des Planungsgebiets (rot) - ohne Maßstab

6.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.01.2020) ist Straubing als Oberzentrum dargestellt. Die Umgebung ist als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen dargestellt.

Straubing liegt in der Region 12 (Donau-Wald). Für diese Region insgesamt ist im LEP ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert.

Dies stimmt jedoch nicht mit der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik überein. Demnach ist, ausgehend vom Basisjahr 2019 bis 2025 ein Bevölkerungszuwachs von 2,1%, bis 2030 von 3,2% und bis 2037 von 4,4% prognostiziert (Genesis-Online Datenbank: Demographie-Spiegel: Gemeinde Bevölkerung, Stichtage 12421, online Abgerufen 25.06.2021, LfStat).

Auch für den angrenzenden Landkreis Straubing-Bogen ist hier ausgehend von 2019 mit einem Wachstum von 1,8% bis 2025, 3,4% bis 2030 und 4,7% bis 2037 zu rechnen (Genesis-Online Datenbank: Bevölkerungsvorausberechnung, Stichtage; 12421-001, online abgerufen 25.06.2021, LfStat).

Aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans ist den einzelnen Zielen und Grundsätzen in grau und kursiv nachgestellt.)

- 1.1.1 (Z): In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...]
- 1.1.1 (G): Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, [...] geschaffen oder erhalten werden.
-> Schaffung zukunftsfähiger Gewerbeflächen.
- 1.2.2 (G): Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, - [...]... genutzt werden.
- 1.3.1 (G): Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch:
-[...]
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien
-> Schaffung von Flächen für Photovoltaik
- 1.4.1 (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.
-> Ausweisung neuer Gewerbeflächen zur Standortansiedlung oder Sicherung neuer oder bestehender Unternehmen
- 2.1.2 (Z): Mittel- und Oberzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten. Oberzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorhalten.
-> Zukunftsfähige Weiterentwicklung des Oberzentrums Straubing als Gewerbestandort.

- 3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden.
-> Es ist ein entsprechender Bedarf an Gewerbeflächen nachgewiesen. Eine flächeneffiziente Planung ist auf Ebene der konkreten Bauleitplanung möglich.
- 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
-> Es stehen nicht ausreichend Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung. (vgl. Ziffer A.2)
- 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
- [...]
 - ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann.
 - [...]
- > Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Unterbringung von großflächigen produzierenden Betrieben von einer Mindestgröße von 3ha.*
- 6.2.1 (Z): Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.
-> Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Photovoltaik
- 6.2.3 (Z): Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden.
-> Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Photovoltaik direkt nördlich einer bestehenden Bahnstrecke

Regionalplan 12 (RP 12)

Im gültigen Regionalplan für die Region 12 (Donau-Wald) ist Straubing als Oberzentrum dargestellt. Die umgebenden Gebiete sind als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, verzeichnet.

Straubing liegt an der Entwicklungsachse (Regensburg) – Straubing – Passau und auf einer von Norden nach Süden verlaufenden Entwicklungsachse entlang der B20.

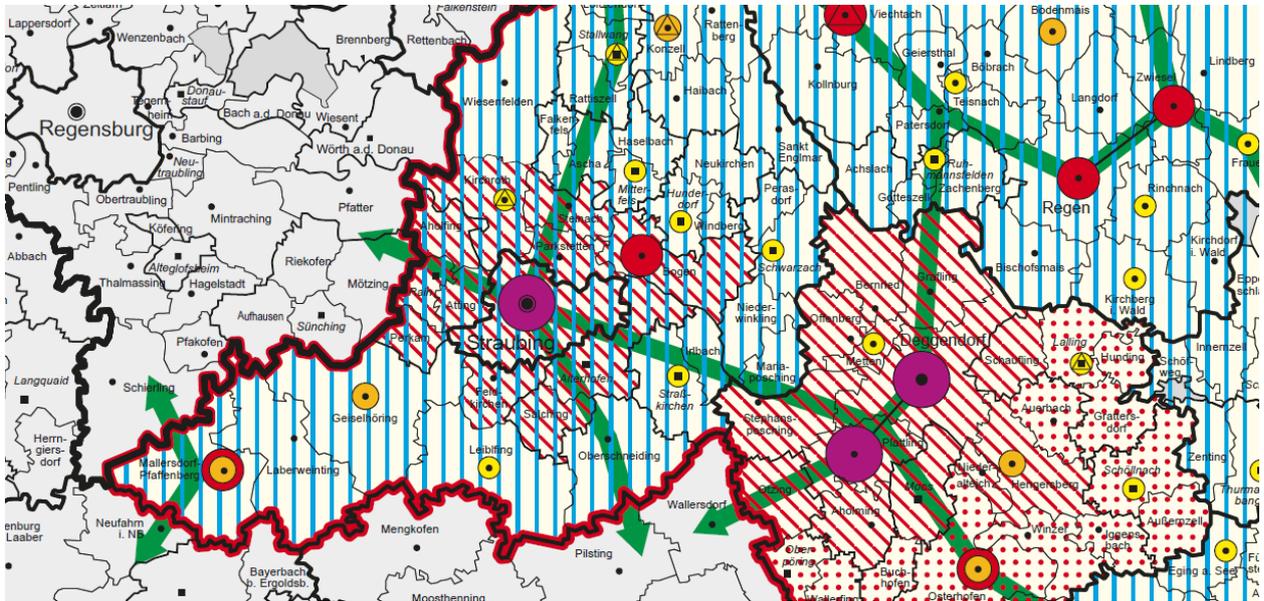


Abbildung 27: Ausschnitt Regionalplan 12



Abbildung 28: Regionalplan 12 – Zielkarte Freiraumsicherung – Bereich PV und GE aus Änderung (rot)

Der nordwestliche Teil des Planungsgebiets ist in der Karte „Freiraumsicherung“ im Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Nr. 22) gekennzeichnet. Für diesen Bereich ist folgende Detailbeschreibung enthalten: „[...] Das Eglseer Moos liegt östlich des bebauten Stadtgebietes der Stadt Straubing. Das ehemalige Niedermoor zeichnet sich durch Offenlandbereiche, temporäre Feuchtfelder und Gebüsch/ Gehölzstrukturen aus und ist bedeutsamer Lebensraum für zahlreiche Artgruppen (Avifauna, Amphibien, Reptilien, Mollusken). Aufgrund der künstlichen Grundwasserabsenkung durch den unteren Moosgraben und der teilweise intensiven Landwirtschaft sind die naturnahen Lebensräume nur auf kleinflächigen Bereichen vorzufinden und das Gebiet weist deshalb insgesamt ein hohes Entwicklungspotenzial auf.

Erhaltungs- und Entwicklungsziele: Sicherung und Wiederherstellung der Niedermoor-Lebensräume einschließlich struktureicher Kleingewässer mit ihren charakteristischen Artengemeinschaften, Erhalt

des Talzugs des Unteren Moosgrabens und seiner Saumflächen als wichtige Vernetzungsachse zwischen Donauauen und dem Eglseer Moos, Reduzierung der Nährstoffbelastung.“

Die im Rahmen der hier gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung geplanten Flächen für Gewerbe und Photovoltaikfreiflächenanlagen liegen außerhalb dieses Bereichs (sh. Abb. 28).

Darüber hinaus sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans von besonderem Belang:

(Deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans ist den einzelnen Zielen und Grundsätzen in grau und kursiv nachgestellt.)

A I 1 (Z): Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. [...]

A I 1 (G): Dabei sind insbesondere anzustreben:

- die Erhaltung bestehender und die verstärkte Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten,
- [...]
- die Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft,
- [...]

-> Schaffung von zukunftsfähigen Gewerbeflächen

-> Darstellung von Flächen für die Ortsrandeingrünung

A II 1.2 (G): Es ist anzustreben, die Stadt- und Umlandbereiche [...] Straubings als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte der ländlichen Region zu entwickeln. Dabei ist eine ausgewogene Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung zwischen den Kernstädten und den Umlandgemeinden und die Berücksichtigung der jeweiligen räumlichen Beziehungen von besonderer Bedeutung.

-> Schaffung von zukunftsfähigen Gewerbeflächen im Oberzentrum Straubing

A III 2.5.3 (G): Es ist von besonderer Bedeutung, dass Oberzentrum Straubing in seiner oberzentralen Versorgungsaufgabe zu stärken. Insbesondere sind anzustreben:

- die Stärkung des Handels- und Dienstleistungsbereichs,
- der Ausbau im gewerblich-industriellen Bereich,
- [...]

-> Schaffung von zukunftsfähigen Gewerbeflächen im Oberzentrum Straubing

B I 1.1 (G): Natur und Landschaft sollen in allen Teilräumen der Region

- als Lebensgrundlage des Menschen
 - zum Schutz der Naturgüter und
 - als Zeugnis des kulturellen Erbes
- gesichert und entwickelt werden.

Ein ausgewogener Naturhaushalt soll unter Berücksichtigung der Nutzungsansprüche in allen Teilen der Region erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

-> Erhaltung der wertvollen Naturräume, Konzentration der baulichen Nutzung in weniger sensiblen Bereichen

B I 1.4 (G): Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Freiraum für bauliche Nutzungen, [...] soll vorrangig in Bereichen erfolgen, die keine besonderen Funktionen für den Naturhaushalt oder die landschaftsgebundene Erholung haben.

Die Nutzung des Freiraums soll so gestaltet werden, dass Flächeninanspruchnahme, Trennwirkung und Auswirkungen auf das Landschaftsbild auf ein möglichst geringes Maß beschränkt werden.

-> Erhaltung der wertvollen Naturräume im Eglseer Mooses (nördlich des Plangebietes), Konzentration der baulichen Nutzung in weniger sensiblen Bereichen, Ausweisung von Bauflächen in Zusammenhang mit der B20, der Bahnlinie und der SRs11.

Um die neu geplanten Bauflächen (Photovoltaik und Gewerbegebiet) sind Flächen für eine Ortrandeingrünung dargestellt, um die Auswirkungen für das Landschaftsbild möglichst gering zu halten.

Durchwegungen des Gebiets zum Erhalt der Zugänglichkeit des extensiv genutzten Naherholungsgebiets des Eglseer Mooses werden auf Ebene der konkreten Bauleitplanung sichergestellt.

B I 2.3.1 (G) Als Ergänzung zu naturschutzrechtlich geschützten Flächen sollen landschaftliche Vorbehaltsgebiete zum Schutz empfindlicher Landschaften und des Naturhaushaltes beitragen.

In diesen Gebieten kommt dem Erhalt der Freiraumfunktionen und den gebietsspezifischen Erhaltungs- und Entwicklungszielen von Naturschutz und Landschaftspflege ein besonderes Gewicht gegenüber anderen Nutzungsansprüchen zu.

[...]

Folgende Gebiete werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen:

[...] Eglseer Moos

-> Erhaltung des in der Regionalplanung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesenen Eglseer Mooses mit seinen wertvollen Naturräumen, Konzentration der baulichen Nutzung in weniger sensiblen Bereichen, Ausweisung von Bauflächen in Zusammenhang mit der B20, der Bahnlinie und der SRs11. Das Schutzziel der landschaftsvorbehaltsgebiete bezieht sich explizit nur auf die Flächen selbst nicht auf die die angrenzenden Bereiche. Somit steht eine Entwicklung auf den angrenzenden Flächen, wie sie im Rahmen der hier gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung vorbereitet wird dem Grundsatz B I 2.3.11 (G) nicht entgegen.

B III 1 (G) Zur Sicherung einer wirtschaftlichen, sicheren, klima- und umweltfreundlichen Energieversorgung soll in der Region eine nach Energieträgern diversifizierte Energieversorgung angestrebt und auf einen sparsamen und rationellen Umgang mit Energie hingewirkt werden.

Die in der Region vorhandenen Potenziale für erneuerbare Energieträger sollen erschlossen werden, soweit dies mit anderen fachlichen Belangen vereinbar ist.

-> Innerhalb des Planbereiches: Schaffung von Freiland-Photovoltaikflächen entlang der Bahnstrecke

B IV 2.1 (G) Es ist anzustreben, dass die Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum (...Straubings) in ihrer Funktion als wirtschaftliche Impulsgeber für die Region weiter gestärkt und ausgebaut werden.

-> Schaffung von zukunftsfähigen Gewerbeflächen im Oberzentrum Straubing

B IV 3.1 (Z) In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden.

B IV 3.1 (G) Hierzu ist es u.a. von besonderer Bedeutung, dass
- [...]
- bedarfsorientierte Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden.

-> Schaffung von zukunftsfähigen Gewerbeflächen im Oberzentrum Straubing

Landschaftsrahmenplan als Teil des Regionalplans 12

Der Landschaftsrahmenplan ist ein landschaftsplanerisches Fachkonzept mit Fachbeitrag des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Regionalplan und wurde im Jahr 2011 (ergänzt 2014) im Auftrag des Bayerischen Landesamtes für Umwelt entwickelt.

Der Landschaftsrahmenplan ist nicht rechtsverbindlich und stellt lediglich eine umfassende Informationsquelle und Datenbasis dar. Rechtsverbindlich sind die entsprechend nach Abwägung mit anderen Belangen in den Regionalplan übernommen Aspekte.

In der Karte „Planerische Rahmenbedingungen“ ist der hier gegenständliche Änderungsbereich in seinem westlichen Teil als „Landschaftsschutzgebiet Planung“ dargestellt. Im Rahmen der Darstellungsschärfe des Regionalplans deckt sich dies mit den geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan, da sich das Gewerbegebiet und das Sondergebiet im östlichen Teil befinden.

In der Karte „Schutzgut Wasser“ ist der Änderungsbereich mit Ausnahme von Flächen ganz im Südosten als „wasserbeeinflusster Standort (Auen, Moore) dargestellt.

In der Karte „Luft und Klima“ ist der Bereich, wie sämtliche unbebauten Flächen um Straubing als Bereich mit hoher Kaltluftproduktionsfunktion dargestellt.

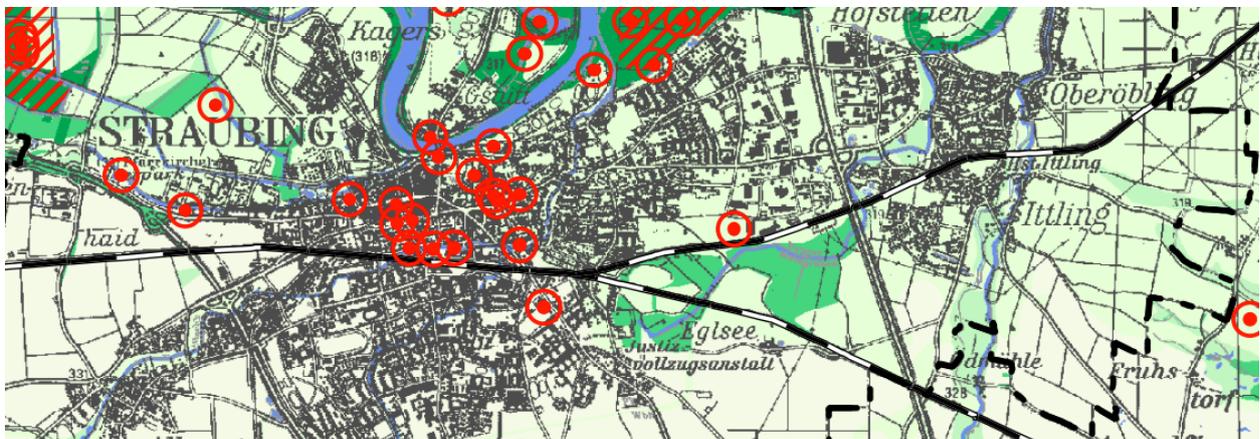


Abbildung 29: RP 12, Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan – Ausschnitt Potenzialkarte Arten- und Lebensräume

rote Kreise: Vorkommen besonders bedeutender Vogelarten,
aktuelle Lebensraumfunktion: ■ überwiegend mittel; ■ überwiegend hoch

In der Potenzialkarte Arten- und Lebensräume ist der zentrale Bereich als Fläche mit überwiegend hoher Lebensraumfunktion dargestellt. Diese Darstellung deckt sich im Rahmen der Planungsschärfe des Regionalplans mit der geplanten Darstellung von gliedernden und abschirmenden Grünflächen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

In der Potenzialkarte „Schutzgut Historische Kulturlandschaft“ ist im hier gegenständlichen Änderungsumgriff ein Naturdenkmal dargestellt. Eine besondere Bedeutung der Flächen im Hinblick auf historische Kulturlandschaften ist nicht kartiert.

In der Potenzialkarte „Schutzgut Mensch“ ist der Änderungsbereich als „Naherholungsbereich von Siedlungen“ mit hoher Bedeutung kartiert. Dies betrifft jedoch den gesamten Bereich 2,5 km um das Stadtgebiet von Straubing.

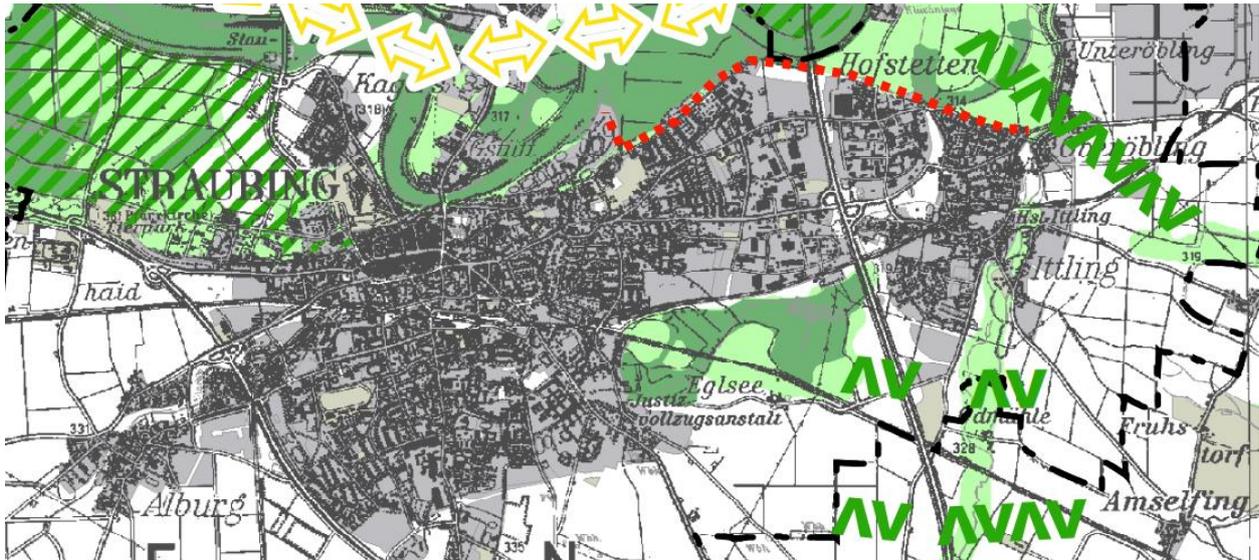


Abbildung 30: RP 12, Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan – Ausschnitt Karte 7: Sicherungselemente

AVA siedlungsgliedernde Freiräume und Grünzäsuren; **■** naturschutzfachlich besonders wertvolle Räume;
■ naturschutzfachlich wertvolle Räume

In der Karte 7 „Sicherungselemente“ sind Teilflächen der hier gegenständlichen Änderung als „Naturschutzfachlich besonders wertvolle Räume (Vorschlag für landschaftliche Vorranggebiete)“ dargestellt. Diese Flächen sollen dem folgend im Rahmen der Änderung auch weiterhin als gliedernde und abschirmende Grünflächen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt werden. Weitere Teilbereiche sind als „naturschutzfachlich wertvolle Räume (Vorschlag für Landschaftliche Vorbehaltsgebiete)“ kartiert. Diese Bereiche sollen im Westen auch weiterhin als unbebaute Flächen (Flächen für die Landwirtschaft) dargestellt werden. Im Osten ist auf Teilflächen die Darstellung „Sondergebiet Photovoltaik“ vorgesehen. Diese Flächen sind heute intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die Nutzung als Photovoltaikfreiflächenanlage findet somit eine Nutzungsextensivierung statt. Die Darstellung des Gewerbegebietes überlagert diese Darstellung nur in Teilen. Somit ist aufgrund der Darstellungsschärfe des Regionalplans und der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort kein Konflikt mit dieser Zielsetzung anzunehmen. Im östlichen Bereich ist das Planzeichen „Siedlungsgliedernde Freiräume und Grünzäsuren“ (Vorschlag für Trenngrün) dargestellt. In Abwägung mit den übrigen Belangen, welche in der weiteren Begründung dargelegt sind, wird auf ein entsprechendes Trenngrün an dieser Stelle verzichtet. Nördlich und südlich grenzen großräumig Grünräume an. Somit ist kein Trenngrün erforderlich.

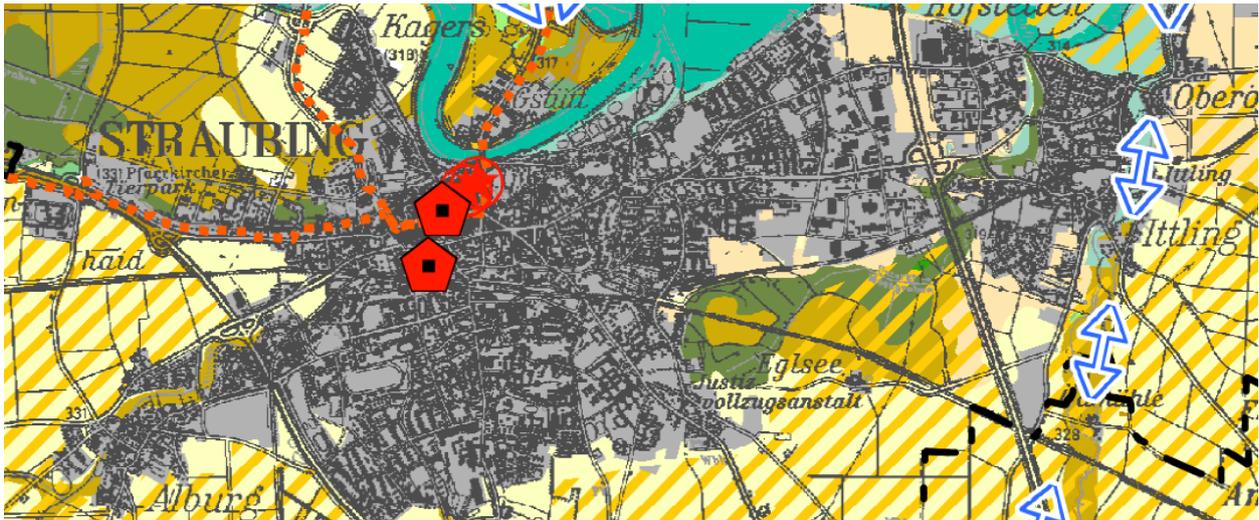


Abbildung 31: RP 12, Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan – Ausschnitt Karte Zielkonzept

■ Entwicklung von ökologisch wertvollem Offenland; ■ Erhalt und Entwicklung ökologisch wertvoller Moore, Sümpfe und Grundwasser geprägter Standorte; // Strukturanreicherung der Feldflur in Naherholungsbereichen

In der Karte Zielkonzept sind Teile des Planungsgebiets als „Erhalt von ökologisch wertvollem Offenland (z.B. Feuchtwiesen, Wiesenbrüteregebiete)“ dargestellt. Die generelle Nutzung der Flächen wird auch vor diesem Hintergrund in den vorherigen Absätzen beschrieben. Hinsichtlich der Wiesenbrütere wird auf Ziffer G.5 Artenschutzrechtliche Belange verwiesen. Darüber hinaus ist das Ziel „Strukturanreicherung in Naherholungsbereichen“ verzeichnet. Da dieses jedoch pauschal im gesamten Umlandbereich von Straubing dargestellt ist, ist es kleinräumlich von geringerer Bedeutung.

In der Karte „Leitbild Landschaftsentwicklung“ sind im Wesentlichen die Ziele des Zielkonzeptes erneut dargestellt. Dem folgend wird auf den Absatz zu diesen Punkten verwiesen.

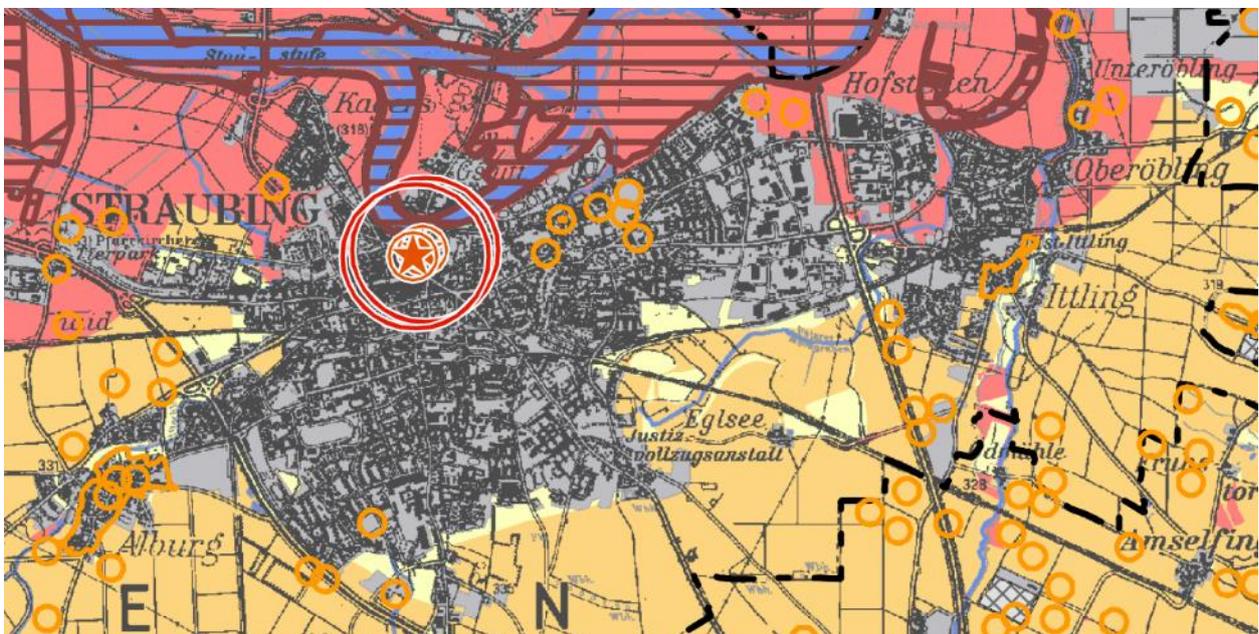


Abbildung 32: RP 12, Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan – Ausschnitt Raumpotenzialkarte Photovoltaik-Freiflächenanlagen

■ hoher Raumwiderstand; ■ nachrangiger Raumwiderstand

In der „Raumpotenzialkarte Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ ist der überwiegende Teil als Fläche mit „hohem Raumwiderstand“ dargestellt. Im zentralen Bereich befindet sich eine Fläche mit „nachrangigem Raumwiderstand (vorbehaltlich nachfolgender Untersuchungen)“. Im Rahmen der Darstellungsgenauigkeit der Regionalplanung befindet sich das nun auf Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans dargestellte „Sondergebiet Photovoltaik“ in diesem Bereich.

In der Karte ist der Änderungsbereich flächig mit den Signaturen „überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung in Konflikt mit: sehr geringem/ geringem Rückhaltevermögen der Böden für Schwermetalle; und/ oder hohem Entwicklungspotenzial der Standorte für seltene und gefährdete Lebensräume“ sowie „Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch großflächige intensive Landwirtschaft im Nahbereich von Siedlungen oder in Landschaftsschutzgebieten“ versehen. Nahezu der gesamte westliche Bereich ist darüber hinaus mit der Signatur „Ackernutzung in Auenfunktionsräumen und auf Grünlandstandorten“ überlagert. Diese Konflikte werden jedoch bereits in anderen Karten aufgezeigt und sind dort im Detail behandelt.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

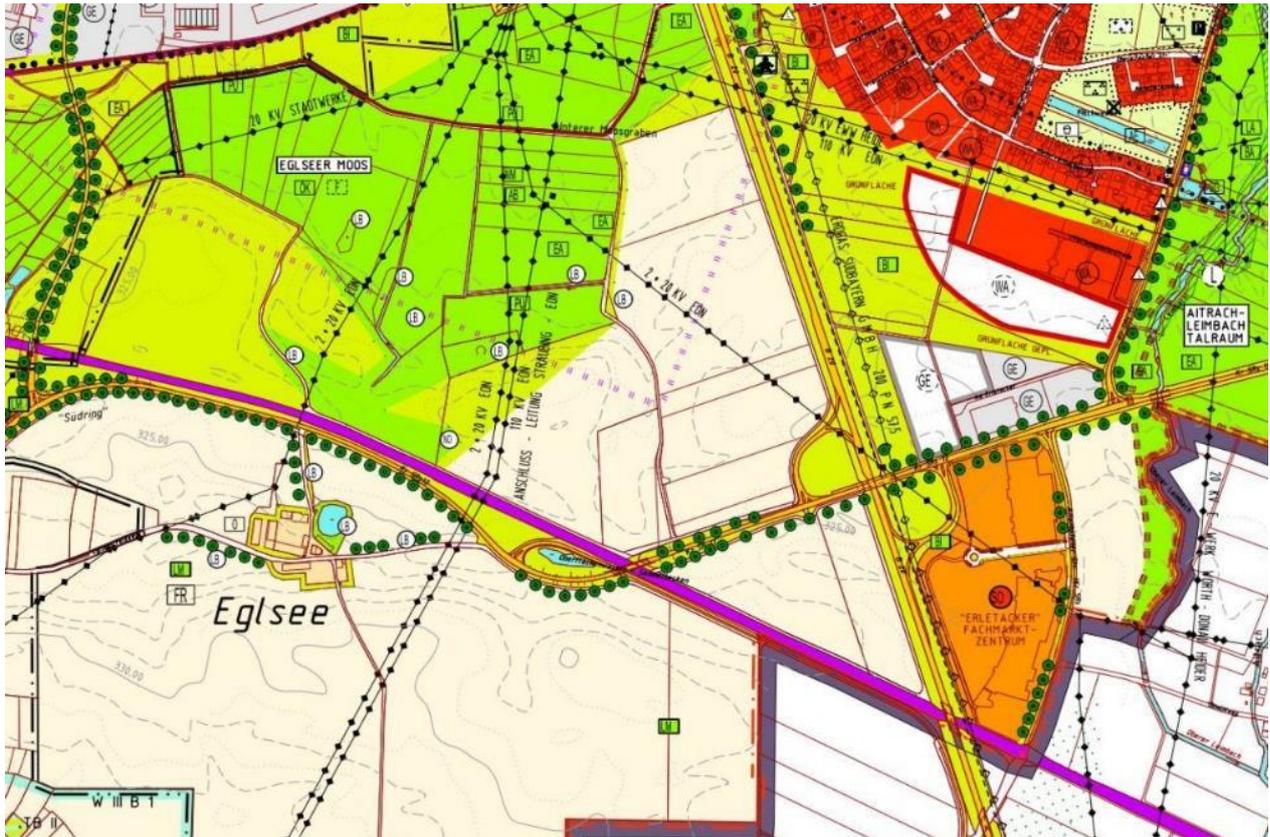


Abbildung 33: Auszug des Flächennutzungs- und Landschaftsplans (rechtswirksam seit 13.07.2006 – ohne Maßstab)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Straubing stellt in seiner derzeit gültigen Fassung im Änderungsbereich folgende Nutzungen dar:

Im westlichen Bereich sind gliedernde und abschirmende Grünflächen dargestellt. Diese Darstellung setzt sich, unterbrochen von einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Schwerpunktbereich für den Arten- und Biotopschutz (Eglseer Moos), im Osten fort.

In dieser Fläche bestehen folgende Ziele der Landschaftsplanung: Erhalt und Entwicklung als gliedernde Grün- und Freiflächen; keine Bebauung; ökologische Aufwertung; Integration in den Biotopverbund; Hervorhebung wichtiger landschaftsbildprägender Strukturen (Gewässer, Senken, Tälchen, Hang- und Geländekanten; Sicherung, Aufbau und Entwicklung differenzierter Ortsränder; Bereiche für die Naherholung; Abschirmung; Verbindungsachsen für das Fuß- und Radwegesystem.

Die dargestellten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Schwerpunktbereich für den Arten- und Biotopschutz, stellen einen Ausläufer des nördlich angrenzenden Bereiches des Eglseer Moores dar.

In diesen Flächen bestehen folgende Ziele der Landschaftsplanung: Sicherung von landschaftlichen Grundstrukturen mit ökologischen Funktionen, Verbesserung des Bioklimas und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, Sicherung der Erholungsvorsorge, Gliederung der Siedlungsräume; Bereiche mit besonderer Erfordernis zur Freiflächensicherung sowie Erhaltung des bestehenden Landschaftscharakters und bestehender landschaftsbildprägender Strukturen, Schwerpunkttraum für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft; Freihaltung [...] der Gewässerauen von weiterer Bebauung [...]; Sicherung der Gebiete durch Schutzverordnungen im Sinne des Naturschutzrechtes; Abpufferung von negativen Entwicklungen aus dem Umfeld; Arten- und Biotopschutz; Beseitigung störender Auffüllungen/ Ablagerungen.

In diesem Bereich ist ein nach Art. 12 Abs. 1 und 2 BayNatSchG geschützter Landschaftsbestandteil sowie am östlichen Rand ein nach Art. 9 BayNatSchG geschütztes Naturdenkmal verzeichnet. Mittlerweile stehen die Flächen jedoch entgegen der Legende des Flächennutzungsplans nach §29 (Landschaftsbestandteil) und §28 (Naturdenkmal) BNatSchG unter Schutz.

Etwa mittig des Planungsgebiets sind zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hochspannungsleitungen (2x20 kV EON und 110 KV EON) verzeichnet. Mittlerweile stehen diese Leitungen jedoch im Eigentum des Unternehmens Bayernwerk.

Der gesamte östliche Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft – landwirtschaftliche Nutzfläche und Erwerbsgartenbau dargestellt. Auch hier quert im Osten eine Hochspannungsleitung (2x20 kV EON). Auch diese Leitungen stehen mittlerweile im Eigentum des Unternehmens Bayernwerk.

Im nördlichen Bereich ist der Änderungsbereich in Teilen durch die Kennzeichnung „Bauschutz nach §17 Luft VG“ überlagert.

Angrenzend an den Planungsbereich sind im Westen weitere gliedernde und abschirmende Grünflächen dargestellt. Im Norden und Nordwesten befinden sich die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft des Eglseer Moores. Im östlichen Drittel grenzen Flächen für die Landwirtschaft an. Östlich wird das Planungsgebiet durch die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge der B20 begrenzt. Entlang der B20 ist Richtung Osten eine zweistreifige Erweiterung dargestellt. Jenseits dieser befinden sich Gewerbe- und Sondergebietsflächen (Fachmarktzentrum Erletacker).

Auch im Südosten befindet sich eine Verkehrsfläche, die SRs12 („Südring“). Entlang dieser ist eine Reihe dominanter Einzelgehölze dargestellt.

Weiter im Westen wird der Änderungsbereich durch Flächen für Bahnanlagen (Bahnlinie Passau-Obertraubling) begrenzt.

Jenseits der SRs12 („Südring“) und der Bahnanlagen befinden sich umfänglich Flächen für die Landwirtschaft und das Gut Eglsee.

Bebauungs- und Grünordnungspläne

Im zentralen Bereich überlagert die hier gegenständliche Flächennutzungsplanänderung den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 164 „Eglseer Moos Ost“.

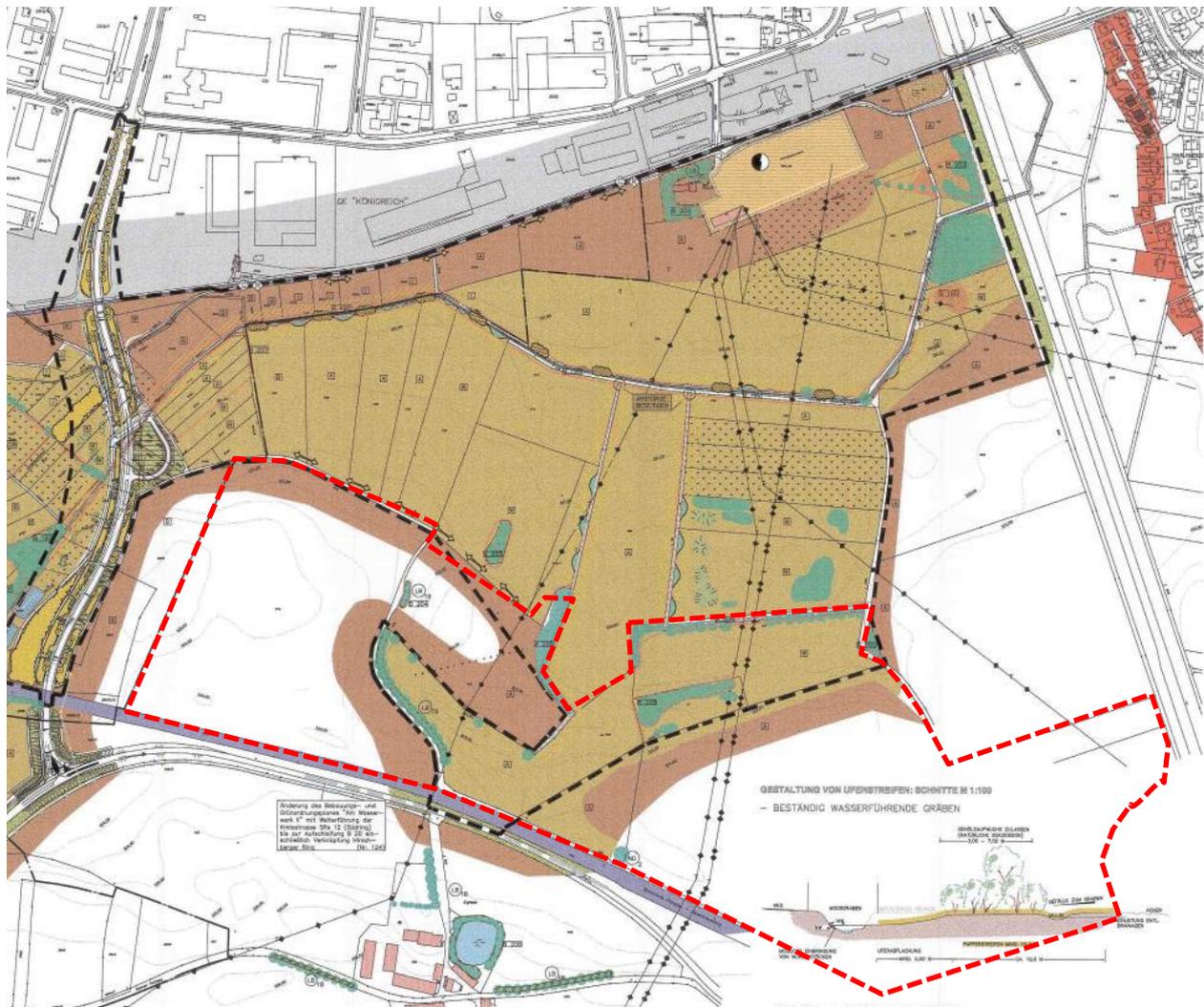


Abbildung 34: Auszug Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 164 „Eglseer Moos Ost“; Geltungsbereich 30. Änderung des FNP in (rot) – ohne Maßstab

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan setzt im Überlagerungsbereich Flächen zur Rückführung in Grünland bzw. Nutzungsintensivierung fest. Teilflächen sind mit den Darstellungen „Ackernutzung“ und „Wiese / Grünland“ überlagert. Darüber hinaus sind im Rahmen der bestehenden Biotope zu erhaltende Laubgehölze festgesetzt.

Diese Festsetzungen decken sich mit der aktuellen Darstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Das Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 BauGB ist dem folgend gegeben.

In den übrigen Bereichen der Flächennutzungsplanänderung bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Die Bereiche sind nach §35 BauGB zu beurteilen.

6.3 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Topographie

Im westlichen Bereich ist das Gelände weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 324,0 m über Normalhöhennull (NHN DHHN 2016). Östlich einer landwirtschaftlichen Fahrt fällt der Bereich in einer sanften Böschung auf ca. 322,5 m ü. NHN. Weitere ca. 250 m östlich steigt das Gelände auf ca. 324,2 m an. Im Bereich einer weiteren landwirtschaftlichen Fahrt fällt das Gelände wieder leicht auf ca. 323,5 m ab, um bis zum östlichen Ende des Planungsgebiets wieder auf ca. 324,3 m ü. NHN anzusteigen. In Nord-Süd-Richtung ist das Gelände weitgehend eben, fällt jedoch leicht nach Norden zum Eglseer Moos ab.

Im Osten und Südosten ist das Planungsgebiet von der auf einem ca. 8,0 m hohen Damm verlaufenden Bundesstraße B20 bzw. der Verbindung (Rampe) zwischen B20 und Kreisstraße SRs12 („Südring“) begrenzt.

Auch die SRs12 (Südring) verläuft auf einem ca. 3 m hohen Damm. Im Bereich der Überführung über die Bahnlinie Passau-Obertraubling steigt die Straße weiter auf ca. 8,0 m über dem Planungsbereich an.

Die Bahnlinie, welche weiter nach Westen den Änderungsbereich begrenzt, liegt auf einem nur geringen Damm. Nach Westen verläuft das Gelände relativ eben weiter, bevor es durch den Straßendamm des Hirschberger Rings unterbrochen wird. Im Norden befinden sich die weitgehend ebenen Flächen des Eglseer Mooses.

Planungsgebiet

Mit Ausnahme des zentralen Bereichs wird der gesamte Änderungsbereich intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Der östliche Bereich ist dabei komplett ausgeräumt. Baum- und Strauchbestand besteht nur östlich und südlich entlang der Straßen außerhalb des Planungsgebiets. Dieser Bereich wird relativ zentral durch eine landwirtschaftliche Fahrt von Süden nach Norden durchquert. Darüber hinaus befinden sich südlich und östlich, entlang der Straßen und der Bahnstrecke Wirtschaftswege entlang der Grenzen des Änderungsbereichs.

Im zentralen Bereich befindet sich an der Bahn eine einzelne, große Eiche. Diese ist auch als Naturdenkmal kartiert. Nördlich dieser befinden sich zwischen weiteren landwirtschaftlichen Flächen auenwaldähnliche Feldgehölzbereiche (siehe Biotope). Diese sind mit nicht agrarisch genutzten, vernässten Wiesenbereichen verbunden. Von hier zieht sich ein entsprechender Rain mit Einzelbäumen bis zu einer weiteren landwirtschaftlichen Fahrt, welche den Weg entlang der Bahn nach Norden anbindet. Entlang dieses Weges befindet sich eine, ebenfalls als Biotop kartierte, Birkenreihe mit einzelnen Eschen. Die Flächen weiter westlich sind wiederum komplett ausgeräumt.

Der gesamte Änderungsbereich wird heute zusammen mit dem nördlich angrenzenden Bereich des Eglseer Mooses als Naherholungsgebiet genutzt. Insbesondere werden hier die vorhandenen (Wirtschafts-) Wege als Teil von Rundwegen durch das Moos genutzt.

Umgebung

Westlich des Änderungsbereichs schließt der Bereich einer Baumschule mit reihenartigen Baumpflanzungen bis zum Hirschberger Ring an. Da der Hirschberger Ring an dieser Stelle ca. 4 - 5 m über dem Planungsgebiet liegt, schließt er den wahrnehmbaren Umgriff des Planungsgebiets Richtung Westen ab. Hinter diesem folgen strukturreiche heterogene Flächen mit Einzelbäumen, Gehölzen und landwirtschaftlichen Flächen. Der hier verlaufende Untere Moosgraben quert in einer Unterführung weiter nördlich den Hirschberger Ring und verläuft weiter nördlich nach Osten.

Nördlich des Änderungsbereichs befinden sich bis zum Unteren Moosgraben strukturreiche Flächen mit extensiv bewirtschafteten Wiesen und einzelnen Feldgehölzen oder kleineren Waldfragmenten. Vereinzelt Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Osten entlang der Bundesstraße B20

Fuß- und Radwege

Entlang der B20 im Osten verläuft ein Wirtschaftsweg, welcher auch als Fuß- und Radweg genutzt werden kann. Ein weiterer Weg verläuft weiter westlich und bindet den Unteren Moosgraben durch das Planungsgebiet verlaufend ebenfalls zum Anschluss an die SRs11 an. Von hier verläuft darüber hinaus ein Weg nach Westen parallel der Bahnlinie. Dieser schwenkt nördlich des Gutes Eglsee nach Norden und bindet im Nordwesten des Geltungsbereichs an den Ittlinger Radweg an.

Diese Wege weisen im Hinblick auf den Fuß- und Radverkehr weniger eine Verbindungs- als vielmehr eine Erholungsfunktion auf. Das Eglseer Moos wird gern als Naherholungsraum genutzt. Die hier befindlichen Wege dienen als Spazierwege bzw. sind beliebte Jogging- und Walkingrunden.

ÖPNV

Haltestellen des öffentlichen Verkehrs gibt es aktuell im Planungsgebiet und der näheren Umgebung nicht.

Technische Infrastruktur

Der Bereich wird bisher weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Eine „Endverbrauchererschließung“ liegt somit nicht vor.

Im westlichen Bereich wird der Änderungsbereich in Nord-Süd-Richtung (entlang westlichem Wirtschaftsweg) von einer unterirdischen 20 kV Mittelspannungsleitung durchzogen. Diese befindet sich aktuell im Eigentum der Bayernwerke. Hierbei handelte es sich vormalig um eine Freileitung (vgl. Darstellung des derzeit rechtswirksamen FNP). Die Leitung wurde jedoch inzwischen verkabelt und die Freileitung abgebaut.

Etwa mittig wird der Bereich in Nord-Süd-Richtung von zwei parallelen 110 kV Freileitungen der Bayernwerke durchzogen. Unterhalb dieser Freileitungen sind Sicherheitsabstände nach der DGUV Vorschrift 4 „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“ einzuhalten. Nach §7 dieser Vorschrift ist bei Arbeiten in diesem Bereich bei einer 110 kV Leitung ein Abstand von min. 3,0 m einzuhalten.

Entlang der B20 am östlichen Rand des Planungsgebiets verlaufen weitere unterirdische Mittelspannungskabel. Diese sind im Eigentum der Elektrizitätswerke Wörth an der Donau Rupert Heider & Co. KG.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft ein Abwasserkanal der Gemeinde Aiterhofen, welcher vom Gemeindegebiet Aiterhofen zur Kläranlage der Stadt Straubing führt.

Entlang der südöstlichen Grenze des Änderungsbereichs parallel der SRs11 und der Bahnlinie verläuft eine Trinkwasserleitung der Stadtwerke Straubing.

6.5 Bauschutzzone nach §17 Luft VG

Im nördlichen Bereich des Änderungsbereichs besteht eine Bauschutzzone nach §17 Luft VG. Diese steht in Verbindung mit dem jenseits des eigentlichen Stadtgebiets von Straubing, ca. 7 km nordwestlich gelegenen Flughafen Straubing Wallmühle.

In diesem Bereich besteht eine besondere Genehmigungspflicht für Gebäude über 25m.

6.6 Oberflächengewässer / Grundwasser / Niederschläge

Oberflächengewässer

Im zentralen Bereich befindet sich ein Entwässerungsgraben, welcher nach Norden in den Unteren Moosgraben entwässert. Ein zweiter weiter östlich liegender Graben beginnt unmittelbar nördlich des Änderungsbereichs. Dieser Graben liegt jedoch im Hinblick auf die Höhenlage mind. ca. 1,0 m unterhalb der geplanten Photovoltaikfläche. Das geplante Gewerbegebiet liegt im Randbereich ca. 1,5 m, im zentralen Bereich ca. 2,0 – 2,5 m über dem Graben.

Somit kann in Abwägung mit der begrenzten Schutzbedürftigkeit einer PV-Anlage gegenüber Hochwasser eine entsprechende Darstellung vorgesehen werden. Das Gewerbegebiet mit seinem höheren Schutzanspruch gegenüber Hochwasser liegt wesentlich höher. Somit besteht schon durch die Topographie ein ausreichender Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen, welche durch die Gewässer bedingt wären.

Darüber hinaus befinden sich keine Gewässer im Änderungsbereich.

Das nächste Gewässer ist der ca. 200 m nördlich des Änderungsbereichs verlaufende Untere Moosgraben.

Nach Informationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind im Änderungsbereich weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete HQ₁₀₀ noch als Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} dargestellte Flächen vorhanden. Mit Ausnahme des östlichen Viertels ist der gesamte Bereich als wassersensibler Bereich kartiert.

Dennoch können insbesondere durch Starkregenereignisse flächige Überflutungen nicht ausgeschlossen werden. Diese Gefahr wird zudem durch die örtlichen Bodenverhältnisse noch verschärft.

Wassersensible Bereiche sind Gebiete die durch den Einfluss von Wasser geprägt werden. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.



Abbildung 36: Wassersensibler Bereich (grün); Geltungsbereich 30. Änderung des FNP in (rot) – ohne Maßstab
(Quelle: Bayernatlas; Bayerisches Landesamt für Umwelt)

Grundwasser

Grundwassermessstellen liegen im Planungsgebiet nicht vor.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung im östlichen Teil des Änderungsbereiches (Untersuchungsbericht Ing.-Büro B. Matz vom 24.04.2020) wurde Grundwasser erkundet. Bei den Sondierungen wurde Grundwasser bei ca. 3,8 m unter GOK erkundet. Aufgrund eines nachträglichen Anstiegs des Wasserstandes auf 2,2 m unter GOK ist auf gespannte Grundwasserverhältnisse zu schließen.

In weiteren Bereichen wurde Grundwasser zwischen 1,2 m und 2,1 m unter GOK erkundet. Im Rahmen von Hochwasserereignissen und daraus folgenden hohen Grundwasserständen ist somit mit Grundwasserständen nahe der Geländeoberfläche zu rechnen.

Nach Informationen des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf liegt der mittlere Grundwasserstand im Planungsgebiet zwischen 322,00 m ü NN (südlicher Rand) und 321,00 m ü NN (nördlicher Rand). Dies entspricht einem Grundwasserflurabstand von ca. 2,0 m.

Versickerung

Im Rahmen des für den östlichen Teilbereich erstellten Bodengutachtens (Untersuchungsbericht Ing.-Büro B. Matz vom 24.04.2020) wurde erkundet, dass eine Versickerung erst unterhalb der angetroffenen Deckschicht innerhalb der anstehenden Kies-Sandgemische gut möglich ist. Dies steht ggf. im Widerspruch bzw. in Wechselwirkung mit dem hoch anstehenden Grundwasser.

Somit ist ggf. mit größeren Flächen für die Niederschlagswasser „Entsorgung“ zu rechnen.

Eine Versickerung ist voraussichtlich über flache Mulden oder „Sickerkörbe“ denkbar. Um einen ausreichenden Abstand von deren Unterkante zum mittleren höchsten Grundwasserspiegel (1,0m) ist ggf. die Anhebung des Geländes erforderlich.

Ein konkretes Versickerungskonzept wird im Rahmen der konkreten Bauleitplanung bzw. der Bauausführung erarbeitet. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes kann festgehalten werden, dass eine Versickerung grundsätzlich möglich ist.

Starkregenereignisse

Im Rahmen von durch den Klimawandel häufiger und heftiger auftretenden Starkregenereignissen kann es zu flächigen, örtlichen Überflutungen kommen.

Durch die Bodenverhältnisse, die Lage im wassersensiblen Bereich und die hohen Grundwasserstände ist im Planungsgebiet mit einer besonderen Gefährdung vor diesem Hintergrund auszugehen. Durch die flache Topographie und das insgesamt nach Norden fallende Gelände wird die Wahrscheinlichkeit, insbesondere höherer Wasserstände wieder relativiert.

6.7 Boden

In der digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 sind die östlichen und westlichen Bereiche des Umgriffs als bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert kartiert. Im zentralen Bereich liegen bindige, fein- bis gemischt körnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert vor.

In der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 ist der überwiegende Teil des Änderungsbereichs wie folgt verzeichnet: Vorherrschend kalkhaltiger Gley, gering verbreitet kalkhaltiger Humusgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment.

Von Norden reicht eine Fläche mit fast ausschließlich kalkhaltiger Anmoorgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter) gering verbreitet aus Talsediment in den Bereich hinein.

Entsprechend der Bodenschätzung sind im östlichen Teil des Planungsgebiets Böden aus Lehm bzw. sandigem Lehm (teilweise Lehm, teilweise Diluvium) vorhanden. Die Bodenzahl liegt hier in der Regel bei 68, in Teilbereichen bei 78, die Ackerzahl bei 64 bzw. 68. Die Zustandsstufe ist mit 2 und 3 kartiert.

Weiter westlich (immer noch im Bereich des geplanten Gewerbegebiets) liegen nahezu ausschließlich Lehmböden, in kleineren Teilbereichen sandiger Lehm (Alluvium) vor. Die Bodenzahlen liegen hier zwischen 60 und 66, auf ca. 30% der Fläche 76. Die Ackerzahl liegt entsprechend zwischen 56 und 62 bzw. 74. Die Zustandsstufe ist hier 3 und 4.

Im Bereich der geplanten PV-Anlage liegt ebenfalls Lehm und sandiger Lehm vor (Alluvium). Die Bodenzahl liegt bei 60 – 66. Die Ackerzahl liegt bei 56 – 62. Die Zustandsstufe ist mit 4 kartiert.

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans für den östlichen Bereich wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt (Untersuchungsbericht Ing.-Büro B. Matz vom 24.04.2020). Hier wurden folgende Bodenverhältnisse erkundet: Unterhalb einer etwa 0,3 m dicken Mutterbodenschicht folgen bis zu einer Tiefe von ca. 1,4 bis 4,6 m unter der örtlichen Geländeoberkante feinkornreiche bzw. feinkörnige Böden in Form von sandigen Schluffen und überwiegend stark schluffigen Sanden. Diese weisen im oberflächennahen Bereich bis ca. 1,2 m unter GOK steife, darunter weich-steife, punktuell auch weich-breiige Konsistenz auf. Unterlagert wird der feinkornreiche Bodenkomplex von einer wasserführenden Kies-Sand-Lage, die zwischen 1,4 – 4,6 m unter GOK beginnt und bis zum Aufschlussende (5,0 m unter GOK) reicht.

Insgesamt ist im östlichen, für eine Bebauung vorgesehenen Bereich somit mit einer grundsätzlichen Bebaubarkeit der anstehenden Böden mit angemessenem Aufwand zu rechnen. Jedoch ist ggf. eine Tiefgründung oder Bodenverbesserung nötig.

6.8 Denkmalschutz

Bodendenkmäler

Im Nordosten des Plangebietes, an der Grenze zur Bundesstraße B20 ist ein Bodendenkmal verzeichnet (DD-2-7141-0430). Dieses ist im Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wie folgt beschrieben: „Siedlung und verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.“

Auf dieser Fläche wurden durch das Gäubodenmuseum entsprechende Grabungen durchgeführt. Es wurden neolithische und spätbronze- bis hallstattzeitliche Befunde festgestellt und dokumentiert. Diese Flächen können nun ohne weitere Einschränkungen einer Bebauung zugeführt werden.

Auch in den übrigen, im Rahmen der hier gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung für eine Bebauung (inkl. PV-Freiflächenanlage) vorgesehenen Flächen sind Bodendenkmäler zu vermuten bzw. nicht auszuschließen. Nach Abstimmung mit der Stadtarchäologie (Gäubodenmuseum) können hier entsprechende Grabungen jedoch im Zuge der Herstellung der Erschließung dieser Bereiche bzw. im unmittelbaren Zusammenhang mit der Aufstellung der Photovoltaikmodule durchgeführt werden. Bodendenkmäler, welche eine bauliche Nutzung vollständig ausschließen, können mit ausreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Für sämtliche Bodeneingriffe im Änderungsbereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG erforderlich.

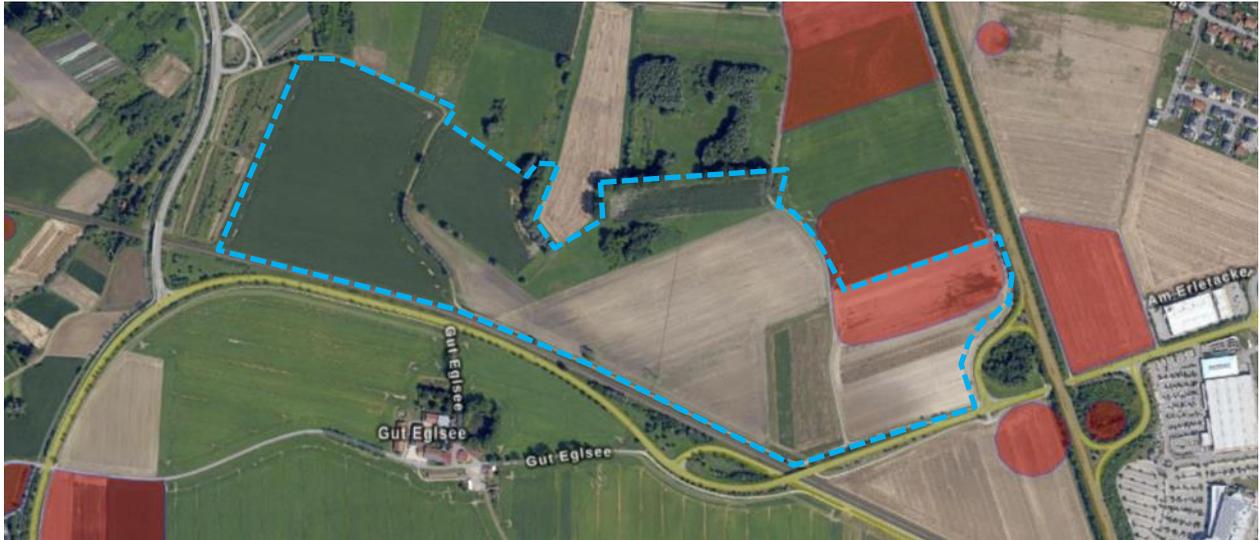


Abbildung 37: Bodendenkmäler – (rot), 30. Änderung des FNP in (blau) – ohne Maßstab
(Quelle: Bayernatlas; Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

Baudenkmäler und Ensemble

Innerhalb des Plangebietes sowie in dessen Umgebung befinden sich nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Baudenkmäler oder Ensemble.

6.9 Schutzgebiete und Biotopfunktion

Im Planungsgebiet und daran angrenzenden befinden sich keine übergeordneten Schutzgebiete wie FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete, Landschaftsschutzgebiete (Bayerisches Landesamt für Umwelt). Nördlich des Areals, im Eglseer Moos, und südlich im Bereich der SRs11 befinden sich Ersatz- und Ausgleichsflächen (Ökokataster der Stadt Straubing).

Biotopkartierung



Abbildung 38: Biotopkartierung: Biotope – (rot), 30. Änderung des FNP in (blau) – ohne Maßstab
(Quelle: Bayernatlas; Bayerisches Landesamt für Umwelt)

Im Planungsgebiet sind vollflächig zwei Biotope verzeichnet. Ein weiteres Biotop liegt in Teilen im Planungsgebiet und eines grenzt direkt nördlich an.

Die im westlichen Bereich gelegene Birkenreihe ist als Biotop SR-0204 geschützt. Es ist in der Biotopkartierung wie folgt beschrieben: „Birkenreihe (23 Birken und 2 Eschen) am Feldweg im Eglseer Moos.

Weiter östlich befindet sich das Biotop SR 0205. Hier befindet sich die südliche Teilfläche 001 vollflächig im Änderungsbereich. Die zwei nördlicher gelegenen Teilflächen 002 und 003 befinden sich am Rand des Änderungsbereichs bzw. nur teilweise in diesem. Die Teilfläche 004 befindet sich nördlich außerhalb des Umgriffs. Das Biotop ist wie folgt beschrieben: „4 kleinere Feldgehölze mit auwaldartigem Charakter und eine Pappelreihe mit Unterholz entlang eines Entwässerungsgrabens. Die Bestände sind von Ackerland umgeben. Faunistisch relevante Merkmale / Beobachtungen: Rehe, Fasane, Singvögel.

6.10 Geschützte Arten

Das Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet wurde im Rahmen eines Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Mai 2021 für den östlichen Teil des Änderungsumgriffs (Gewerbegebiet) untersucht. Dieses Gutachten wurde im Februar 2023 aktualisiert.

Im Juni 2022 wurde diese Untersuchung auch auf das mittlere Gebiet, das der geplanten PV-Anlage erweitert.

Im westlichen Teil des Planungsumgriffs werden die Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans lediglich entsprechend dem heutigen Bestand angepasst. Somit können negative Auswirkungen auf geschützte Arten durch die Planung sicher ausgeschlossen werden. Dem folgend wurde hier auf eine detaillierte Untersuchung des Vorkommens geschützter Arten verzichtet.

Beide Gutachten liegen der Bebauungsplanänderung als Anlagen bei.

Das Gutachten aus dem Jahr 2023 kommt zu dem Erkenntnis, dass nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie geschützte Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter, Schnecken und Muscheln aufgrund fehlender geeigneter Habitatausstattung im Planungsgebiet sicher ausgeschlossen werden können.

Auch geschützte Pflanzenarten kommen im Wirkraum der geplanten Flächenausweisung nicht vor.

Die vorhandenen geschützten Brutvögel wurden im Rahmen von 5 Kartierungsgängen ermittelt. Es wurden im Bereich der geplanten Darstellung als Gewerbegebiet 8 Brutreviere der Feldlerche (*Alauda arvensis*) und 3 Brutreviere der Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*) ermittelt.

Das Gutachten aus dem Jahr 2022 für den mittleren Bereich kommt zum Ergebnis, dass nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie geschützte Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter, Schnecken und Muscheln anhand der bekannten Verbreitung und/ oder aufgrund fehlender geeigneter Habitatausstattung im Planungsgebiet sicher ausgeschlossen werden können.

Auch geschützte Pflanzenarten kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor.

Die vorhandenen geschützten Brutvogelarten wurden in weiteren 6 Kartierungsgängen ermittelt. Die Dorngrasmücke (*Sylvia communis*) ist als wahrscheinlicher bis sicherer Brutvogel mit mehreren Paaren im Gebiet vorhanden. Die Bruthabitate (Hochstauden-Blühflächen) sind jedoch vermutlich nicht essentiell, da diese nur temporär vorhanden sind. Feldlerchen und Wiesenschafstelzen wurden nicht angetroffen, auch nicht im Bereich des 2021 festgestellten Feldlerchenbrutpaares im Störband des geplanten Gewerbegebietes.

In den Gutachten werden daher entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (sog. CEF-Maßnahmen) benannt.

6.11 Altlasten

Altlasten

Im Planungsgebiet sind aktuell keine umfänglicheren Altlasten bekannt (Stand Altlastenkataster 2023).

Auch die bisherige Nutzung des Planungsgebiets lässt auf keine besondere Wahrscheinlichkeit von Altlasten schließen.

Im Rahmen der Erstellung einer Baugrunduntersuchung für den östlichen Bereich (Untersuchungsbericht Ing.-Büro B. Matz vom 24.04.2020) wurden nur vereinzelt und oberflächennah Auffüllungen (Beimengung von Ziegelresten) erkundet. Stärkere Verunreinigungen, die Hinweise auf einen nennenswerten Altlastenverdacht geben würden, wurden bei keiner der Sondierungen angetroffen.

Kampfmittel

Im Rahmen von Luftbildern aus dem Jahr 1945 sind im Änderungsbereich keine Bombenkrater oder Ähnliches ersichtlich.

Für den östlichen, für das Gewerbegebiet vorgesehenen Bereich wurde im April 2021 eine Kampfmitteluntersuchung (siehe Anlagen) durchgeführt. Es wurden 225 Anomalien (ausschließlich Metallschrott) festgestellt und geborgen. Kampfmittel wurden nicht gefunden. Die Fläche wurde im Anschluss für die weiteren Arbeiten freigegeben. Im westlichen, für die PV-Freiflächenanlage vorgesehenen Bereich wurden keine entsprechenden Untersuchungen durchgeführt. Es kann jedoch aufgrund der Lage im Gebietszusammenhang aller Wahrscheinlichkeit nach davon ausgegangen werden, dass eine Nutzung als PV-Fläche, sofern überhaupt angezeigt mit angemessenem Aufwand, ansonsten ohne weiteres möglich sein sollte.

6.12 Immissionen

Lärm

Auf das Planungsgebiet wirken durch die östlich angrenzende B20, die südlich verlaufende SRs11, die Bahnlinie Passau-Obertraubling sowie den Hirschberger Ring Verkehrslärmimmissionen ein.

Die potenziell maßgeblichen Immissionsorte (schutzbedürftige Aufenthaltsräume), im Hinblick auf die im Rahmen der Änderung geplante Gewerbeentwicklung im östlichen Bereich befinden sich östlich im Bereich der Pfaffenmünsterstraße (ca. 350 m, Wohnen), nördlich im Bereich des Franziskanerweges (ca. 440 m, Wohnen) und im Bereich des Gutes Eglsee (ca. 350 m südwestlich, Außenbereich).

Im Übrigen wird auch auf Ziffer 7.4 verwiesen.

Erschütterungen / EMV

Im Rahmen der südlich entlang des Planungsgebiets verlaufenden Bahnlinie kann es zu Erschütterungen und elektromagnetischen Feldern kommen. Aufgrund der kleinräumigen Auswirkungen sind diese jedoch auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht weiter relevant.

Sonstige Emissionen der Bahn

Durch den Bahnbetrieb können auch Staubemissionen (Bremsenabrieb, Schleifarbeiten an den Schienen) auftreten. Aufgrund der kleinräumigen Auswirkungen dieser und der geringen Schutzbedürftigkeit der geplanten Flächendarstellungen sind diese jedoch nicht relevant.

7. Planungsbericht - Ziele der Planung

7.1 Ziele der Planung

Ziel der hier gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Gewerbeflächen (östlicher Bereich), einer Photovoltaikfreiflächenanlage (mittlerer Bereich) sowie die Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan an die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse im westlichen Bereich. In diesem Zusammenhang soll insgesamt Rücksicht, auf die nördlich angrenzenden naturschutzfachlich hochwertigen Flächen des Eglseer Moooses genommen werden.

7.2 Planungskonzept

7.2.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Östlicher Bereich:

Im durch die SRs11 angebundenen Bereich soll in räumlicher Korrespondenz mit den jenseits der B20 gelegenen Flächen „Am Erletacker“ und an der Aiterhofener Straße ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Aufgrund der naturschutzfachlich hochwertigen angrenzenden Flächen und der Lage am Stadteingang (Ausfahrt B20) soll der Bereich umfänglich eingegrünt werden.

Die Fläche umfasst ca. 17 ha. Somit sind ca. 35 % der unter Ziffer 2.3 ermittelten notwendigen Entwicklungsflächen abgedeckt. Gemeinsam mit den übrigen in Aufstellung befindlichen Gewerbeflächen („GE Lerchenhaid“ und SO Hornstorf „Autohandel“) sind ca. 65 % des Bedarfes abgedeckt.

Das Gebiet soll unter Berücksichtigung des Ziels 3.3 (Z) des LEP ausschließlich für großflächige produzierende Betriebe mit einer Mindestgröße von 3,0 ha ausgerichtet sein. Aufgrund der Flächengröße ist dies möglich. Voraussichtlich können bis zu 4 entsprechende Betriebe untergebracht werden. Durch die exzellente verkehrliche Erschließung insbesondere auch im Hinblick auf Schwerlastverkehr eignet sich der Bereich hierfür besonders gut.

Nördlich der planungsgegenständlichen Flächen grenzt direkt das als landschaftliches Vorbehaltsgebiet festgelegte Eglseer Moos an. Dieser Bereich wird durch die Ausweisung des Gewerbegebiets (wie auch der Photovoltaikfläche im zentralen Bereich) beeinflusst. Es ist jedoch zu konstatieren, dass durch die Verkehrsanlagen der B20, des Hirschberger Rings, des Südrings und der Bahntrasse im Süden bereits den Landschaftsraum deutlich zergliedernde und auch weithin sichtbare Infrastrukturen vorhanden sind. Die weitere Beeinträchtigung des un bebauten Landschaftsbildes erfolgt angelagert an diese Verkehrsachsen und im Bereich der weitgehend ausgeräumten landwirtschaftlich genutzten Feldfluren. Bereiche des Moosgebiets bleiben bewusst von baulichen Strukturen verschont. Durch entsprechend wirksame (soweit auf Flächennutzungsplanebene möglich) grünordnerischen Maßnahmen sollen Gliederungen und Eingrünungen entstehen, die dem Standort angemessen sind, die bestehenden Qualitäten ergänzen und neue Lebensräume schaffen. Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen kann auch eine entsprechende Entwicklung direkt angrenzend an einen landschaftlichen Vorbehaltsbereich erfolgen. Die Entwicklungsziele von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten aus dem Regionalplan beziehen sich ausschließlich auf diese Gebiete selbst. Somit ist auch bei Umsetzung der hier gegenständlichen Planung ein Erreichen der Entwicklungsziele im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet nicht gefährdet.

Eine negative Wechselwirkung mit dem Bauschutzbereich nach §17 LuftVG ist aufgrund der großen Entfernung und der zu erwartenden begrenzten Höhe des Gewerbegebiets nicht zu erwarten.

Aufgrund der heutigen Funktion als Teil des Erholungsraumes der Eglseer Breite soll das Gebiet auch weiterhin, insbesondere für Spaziergänger und Radfahren durchgängig bleiben. Dies erfolgt zum einen durch die Etablierung eines Radwegs entlang der B20. Zum anderen sollen auch im Rahmen der Gewerbeentwicklung entsprechende Querverbindungen durch das Gewerbegebiet ermöglicht werden. Dies ist jedoch erst auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu sichern.

Zentraler Bereich:

Im zentralen Bereich reichen die im Sinne des Naturschutzes hochwertigen Flächen bis zur Bahnlinie. Diese Fläche verfügt über keine leistungsfähige Erschließung. Vor dem Hintergrund des Ausbaus erneuerbarer Energien sollen hier Flächen für die Photovoltaik entstehen. Bereiche 200 m entlang von Bahnstrecken sind nach §37 Abs. 1 Nr. 2 c) EEG 2021 besonders beim Ausbau von Solarenergie zu bevorzugen. Die Restflächen zwischen diesem Korridor von 200 m und den nördlich angrenzenden hochwertigen Naturflächen werden aufgrund ihres für andere Nutzungen ungünstigen Flächenzuschnitts und der schwer zu erschließenden Lage unter Abwägung aller Belange auch in die Darstellung der Sonderbaufläche integriert.

Diese Photovoltaikanlage ist hier unabhängig der geplanten Gewerbeentwicklung notwendig, um den bestehenden Strommix hin zu einem höheren erneuerbaren Anteil zu verändern. Im Gewerbegebiet mögliche Photovoltaikanlagen z.B. auf Dächern sind für eine möglichst nachhaltige Deckung des Energieverbrauchs im Gebiet notwendig. Ein Positiver Beitrag zur Anpassung der bestehenden Energieversorgung ist nicht zu erwarten.

Durch die Lage zwischen geplantem Gewerbegebiet und Bahnstrecke eignet sich der Bereich besonders gut für eine PV-Anlage, da hier keine großflächig unbebauten Flächen „zerschnitten“ werden, sondern die Anlage in einen baulichen Gesamtkontext eingebettet ist.

Die Entwicklung einer Freiflächensolaranlage steht unter Einhaltung gewisser Rahmenbedingungen (Abstand, Eingrünung etc.) dem Erhalt des Naturdenkmals nicht entgegen. Diese sind soweit angezeigt auf Ebene des Flächennutzungsplans verankert. Darüber hinaus wird diese Maßnahmen jedoch erst auf Ebene des Bebauungsplans konkretisiert werden können.

In Ergänzung der nördlich gelegenen hochwertigen Naturräume kann eine Photovoltaikanlage durch ihre extensive Flächennutzung (Extensivierung gegenüber einer landwirtschaftlichen Nutzung) die dort befindlichen Lebensräume sinnvoll erweitern.

Zur weiteren Anreicherung der Lebensraumausstattung und zur Einbindung in die Landschaft soll eine umfängliche Eingrünung der Flächen gewährleistet werden.

Westlicher Bereich:

Der westliche Bereich ist heute intensiv landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung soll langfristig aufrechterhalten werden. Der Bereich ist heute als gliedernde und abschirmende Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese Funktion wird im Hinblick auf das Landschaftsbild auch im Rahmen einer landwirtschaftlichen Nutzung ausreichend erfüllt. Die Fläche hat hier keinen direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Eglseer Moos. Sie liegt lediglich im Hinblick auf das Landschaftsbild vor diesem. Das bestehende Biotop ist auch ohne diese Festsetzung in seinem Bestand geschützt. Insgesamt können die Ziele der Stadt Straubing hier auch im Rahmen einer Fläche für die Landwirtschaft sichergestellt werden. Dem folgend wird die Darstellung auf das „notwendige Maß“ zurückgeführt.

7.2.2 Erschließungskonzept

Der östliche Bereich liegt im Süden direkt an der SRs11 welche östlich und westlich in die SRs12 („Südring“) übergeht. In diesem Bereich kann ein Anschluss an die Straße erfolgen, was in den übrigen Bereichen aufgrund der Topographie nicht möglich ist.

Die Kreisstraße SRs11 sowie in deren Verlängerung die SRs12 (Südring) sind grundsätzlich geeignet, die Erschließung eines Gewerbegebiets in der vorgesehenen Größe sicherzustellen. Durch die kurzen Wege, insbesondere zur B20, ist eine verkehrliche Anbindung an das überregionale Netz ohne Beeinträchtigung anderer Bereiche möglich. Eine interne Erschließung der Flächen ist im Rahmen der konkreten Bauleitplanung zu entwickeln.

Diese Erschließungssituation wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens zur vorgesehenen Planung eines Gewerbegebiets bereits gutachterlich untersucht. Dieses Gutachten liegt den Unterlagen als Anlage bei und kommt zu dem Schluss, dass die Anbindung eines entsprechenden Gewerbegebietes ausschließlich an die SRs11 nur mit einer Signalisierung oder anderen leistungssteigernden Maßnahmen möglich ist.

Im Rahmen eines zweiten Gutachtens wurde die Signalisierung der Einmündung untersucht und bewertet, ob der zu erwartende Verkehr mit dieser leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt auch in Verbindung mit den übrigen angrenzenden Knotenpunkten mittels einer Lichtsignalanlage so ausgebaut werden kann, dass er für die im Prognosehorizont bis 2035 leistungsfähig ist. Auch diese Gutachten liegt der Planung als Anlage bei.

Die weiter westlich liegenden Bereiche sind heute nur für landwirtschaftlichen Verkehr erschlossen. Hier ist ohne größeren Aufwand keine sinnvolle Anbindung an andere übergeordnete Verkehrswege möglich. Dem folgend sind hier Flächen für die Photovoltaik und landwirtschaftliche Nutzungen vorgesehen. Sie weisen nur untergeordnet Erschließungserfordernisse auf. Eine entsprechende Erschließung ist durch die bestehenden landwirtschaftlichen Fahrten bereits gewährleistet.

Radverkehr

An der östlichen Grenze des Planungsgebiets verläuft heute am Fuße des Straßendamms der Bundesstraße ein Wirtschaftsweg. Dieser soll zu einer Radwegeverbindung zum Ittlinger Radweg im Norden ausgebaut werden. Über diesen und den Allachbach-Radweg besteht nach Westen Anbindung in das Stadtzentrum. Nach Osten ist über den Ittlinger Radweg der Stadtteil Ittling und das Wohnareal „Zwiequanterin“ bestens angebunden. Der genaue Verlauf innerhalb des geplanten Gewerbegebiets ist auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu bestimmen.

Nach Süden ist im Bereich der Anbindung des geplanten Gewerbegebiets an die SRs11 eine Querung vorgesehen. Somit kann eine Verbindung nach Osten zum Bereich am Erletacker erfolgen.



Abbildung 39: Vorabzug / Skizze geplante Radwegeverbindung (Darstellung rot) entlang B20 mit Anschluss an das Gebiet GE und SO Erletacker. Der Anschluss an das Gebiet Erletacker wird derzeit vom Tiefbauamt untersucht, ggf. soll er auf der Nordseite des Südrings verlaufen.– ohne Maßstab (Stadt Straubing)

Fußwege

Der Änderungsbereich wird heute als Teil des Erholungsgebiets Eglseer Breite vornehmlich für Spaziergänge, Hunderunden etc. genutzt. Diese Rundwegebeziehungen sollen auch weiterhin möglich bleiben. Im westlichen Bereich ändert sich durch die Änderung diese bezüglich nichts. Im zentralen Bereich insbesondere in Zusammenhang mit der PV-Anlage besteht heute eine Verbindung entlang der Bahnlinie. Die Fläche an sich weist jedoch auch heute schon keine Durchgängigkeit auf. Die Verbindung entlang der Bahn soll hier auch weiterhin erhalten bleiben. Die Flächennutzungsplanänderung steht dem jedoch nicht entgegen.

Der östliche Bereich wird heute von einem zentralen Wirtschaftsweg durchzogen. Diese Verbindung soll erhalten bleiben. Die Darstellung eines Gewerbegebiets steht dem nicht entgegen. Eine konkrete Ausgestaltung und Festlegung erfolgt auf Ebene der konkreten Bauleitplanung. Weiterhin wird die Verbindung entlang der B20 in Verbindung mit dem Radweg verbessert.

ÖPNV

Aktuell liegt keine ÖPNV Anbindung der Flächen vor. Im Rahmen der Entwicklung des Gewerbegebiets soll jedoch voraussichtlich eine ÖPNV-Anbindung durch eine Buslinie erfolgen. Die notwendigen baulichen Voraussetzungen sind auf Ebene der konkreten Bauleitplanung bzw. der konkreten Erschließung des Areals zu schaffen. Die hier gegenständliche vorbereitende Bauleitplanung steht dem nicht entgegen.

Infrastruktur

Westseitig der B20 verläuft heute ein Abwasserkanal der Gemeinde Aiterhofen. In diesem Kanal kann das anfallende Abwasser des geplanten Gewerbegebiets eingeleitet werden. Entsprechende Vereinbarungen mit der Gemeinde Aiterhofen sind außerhalb der Bauleitplanung zu treffen.

Eine Versorgung mit Trinkwasser wird über eine Frischwasserleitung der Stadtwerke Straubing voraussichtlich entlang der Bahnlinie bzw. der südlich gelegenen Kreisstraße sichergestellt werden.

Brandbekämpfung

Im Rahmen der baulichen Erschließung der durch die hier gegenständliche Änderung für eine Bebauung vorgesehenen Flächen, kann auch ein entsprechend leistungsfähiges Löschwassernetz erstellt werden. Dabei ist gemäß DVGW-Merkblatt W405 als Grundversorgung eine Löschwassermenge im Umfang von mindestens 192 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist so anzulegen, dass die gesamte benötigte Löschwassermenge zur Grundversorgung im Umkreis von 300 m verfügbar ist. Die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle soll innerhalb eines Laufweges von 100 m erreichbar sein. DIN 14230 und DIN 14210 sowie die DVGW-Prüfzeichen für Hydranten sind einzuhalten.

Bei der Bemessung der zukünftigen Zufahrtsmöglichkeiten für die örtliche Feuerwehr sind die Abmessungen nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten.

7.2.3 Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan

Östlicher Bereich:

Die östlichen Flächen werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes als Gewerbegebiete dargestellt. Der Gesamtbereich wird mit der Darstellung eines Saums „gliedernder und abschirmender Grünflächen“ umgeben. Somit soll vor dem Hintergrund des angrenzenden Landschaftsraums des Eglseer Moores bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine umfängliche Eingrünung abgebildet werden. Diese Darstellungen lassen die Wirtschaftswege bzw. landwirtschaftlichen Fahrten entlang der Bahn der B20 und der SRs11 außen vor. In diesem Bereich wird eine geplante Radwegeverbindung dargestellt. Die Darstellung der Baumreihe entlang der SRs11, wie auch der im nördlichen Bereich befindliche Bauschutzbereich §17 Luft VG bleiben unverändert erhalten.

Die 20kV Stromtrasse (Freileitung) wurde mittlerweile verkabelt und wird somit nicht mehr im Flächennutzungsplan dargestellt, auch die Weiterführung nach Südosten im Umfeld des SO Erletacker und im Norden im Bereich des E-Werkes wird logischerweise nicht mehr dargestellt.

Zentraler Bereich:

Im zentralen Bereich wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik dargestellt. Dieses befindet sich auf vormaligen Flächen für die Landwirtschaft, gliedernden und abschirmenden Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Schwerpunktbereich für Arten und Biotopschutz. Der gesamte Bereich wird heute mit Ausnahme des Naturdenkmals intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die bisherige Darstellung ist insofern zu hinterfragen. Eine besondere Vernetzungsfunktion besteht aufgrund der naturräumlich trennenden Wirkung der südlich gelegenen Infrastruktur ebenfalls nicht. Eine Abschirmungswirkung ist aufgrund der dahinterliegenden hochwertigen Naturräume nicht notwendig.

Im Hinblick auf den Artenschutz ist durch die Entwicklung einer Photovoltaikanlage gegenüber der heutigen intensiven Landwirtschaft mit einer Extensivierung zu rechnen. Unter Abwägung dieser Gesamtsituation kann auf die Darstellung von gliedernden und abschirmenden Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Schwerpunktbereich für Arten- und Biotopschutz zu Gunsten eines „Sondergebiets Photovoltaik“ verzichtet werden.

Um negative Wechselwirkungen mit der Umgebung auszuschließen und eine weitere Aufwertung der Lebensraumqualitäten zu ermöglichen, ist auch dieser Bereich mit einem Saum „gliedernde und abschirmende Grünflächen“ zu umgeben. Somit sollen bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans negative Auswirkungen der Photovoltaikanlage auf das Landschaftsbild kompensiert werden.

Im Bereich des Naturdenkmals wird diese Darstellung aufgeweitet, um dieses in seiner ungehinderten Entwicklung zu schützen und eine entsprechende Aufwertung des Bereichs vorzubereiten. Die Darstellung des Naturdenkmals bleibt erhalten und wird mit dem Planzeichen „dominantes Einzelgehölz“ ergänzt. Weitere Schutzmaßnahmen für das Naturdenkmal können erst auf Ebene der konkreten Bauleitplanung entwickelt werden.

Die beiden Strom-Freileitungen bleiben erhalten und werden entsprechend weiter dargestellt. Hier wird lediglich redaktionell die Zuschreibung der „Besitzer“ geändert, da anstelle EON nun Bayernwerke der Netzbetreiber ist. Auch die nördlich gelegenen Flächen bleiben unverändert als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Schwerpunktbereich für Arten- und Biotopschutz erhalten. Die Darstellung eines geschützten Landschaftsbestandteils und „Anlagen von Pufferstreifen zwischen ökologisch hochwertigen Flächen und angrenzender (Acker-) Nutzung“ bleibt erhalten.

Die Grenze zu diesem nördlichen Bereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 164 „Eglseer Moos Ost“. Im Bereich dieses Bebauungsplans erfolgt im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung keine Anpassung der Darstellungen im Flächennutzungsplan. Somit hat die Flächennutzungsplanänderung keine Auswirkungen auf das Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 BauGB hinsichtlich dieses Bebauungsplans.

Westlicher Bereich:

Die im westlichen Bereich vormals als gliedernde und abschirmende Grünflächen dargestellten Bereiche werden nun als Flächen für die „Landwirtschaft – landwirtschaftliche Nutzfläche und Erwerbsgartenbau“ dargestellt. Dies entspricht dem tatsächlichen heutigen Charakter und dem unter Ziffer 7.2 dargelegten städtebaulichen Konzept.

Auch in diesem Bereich bleibt die Darstellung des „Bauschutzbereich §17 Luft VG“ unverändert enthalten.

Die vormalig dargestellte 20 kV Freileitung der EON (jetzt Bayernwerk) wird aus der Darstellung entfernt, da diese verkabelt und die Freileitung abgebaut wurde. Ebenso wurde die Weiterführung der Leitung nach Südwesten im Bereich des Gutes Eglsee und in Richtung des Umspannwerkes mittlerweile verkabelt und wird aus dem F-Plan entfernt.

7.3 Anbindegebot

Östlich der geplanten Darstellung des Gewerbegebiets befindet sich die B20 und jenseits dieser das Gewerbegebiet Erletacker. Der Abstand zwischen diesen Bereichen entsteht durch die Verkehrsanlage der B20 mit ihren Auf- und Abfahrten.

Die B20 entfaltet in diesem Bereich aufgrund ihrer Dimension eine trennende Wirkung. Somit kann der für die gewerbliche Nutzung vorgesehene Teil des Planungsgebiets nicht als im Sinne des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Punkt 3.3 (Z) angebunden angesehen werden.

Eine gewerbliche Entwicklung ist auf diesen Flächen somit nur unter Maßgabe einer der Ausnahmetatbestände nach LEP 3.3 (Z) möglich.

Im Rahmen der weiteren Planung wird dem folgend darauf abgestellt, dass im Planungsgebiet nur großflächige produzierende Gewerbe angesiedelt werden sollen, die aus Gründen der Ortsgestaltung nicht angebunden werden können.

Eine Nachfrage entsprechender Betriebe besteht wie oben ausgeführt in Straubing.

Mögliche angebundene Alternativstandorte

Für eine Gewerbeentwicklung mit produzierenden Betrieben, deren Größe mind. 3,0 ha beträgt, kommen nur sehr gut angebundene Standorte mit einer leistungsfähigen Erschließung, insbesondere im Hinblick auf den Schwerlastverkehr, in Betracht.

Entsprechend erschlossene und gleichzeitig angebundene Standorte wären weiter nördlich des hier gegenständlichen Standorts, südlich des Ittlinger Radwegs denkbar. Hier grenzt jedoch das Eglseer Moos großflächig direkt an den Siedlungskörper an. Dem folgend kommen diese Flächen grundsätzlich für eine bauliche Entwicklung nicht infrage.

Weiter westlich, südlich des Alfred-Dick-Rings kommt eine entsprechende Entwicklung nicht in Frage, da hier einerseits das Wasserschutzgebiet entgegensteht und darüber hinaus ein Siedlungssporn in

weitläufige, unzerteilte Landschaftsräume entstehen würde. Auch bestehende Infrastrukturstränge wie am nun gewählten Standort sind hier nicht vorhanden. Darüber hinaus fehlt ein direkter Anschluss an die B20.

Der Bereich östlich der B20 am „Erletacker“ ist wegen der nördlich gelegenen Wohnbebauung und den zu erwartenden Immissionskonflikten auszuschließen. Darüber hinaus verläuft hier parallel der B20 eine Erdgasleitung, der Bereich ist im FNP außerdem als Wohngebietserweiterung vorgesehen und als Grünfläche dargestellt. Dem folgend ist hier keine entsprechende Gewerbeentwicklung möglich.

Im östlichen Anschluss an Ittling können Flächen, aufgrund der für ein Gewerbegebiet der geplanten Ausprägung notwendigen Verkehrserschließung, nicht entwickelt werden. Diese ist hier nicht vorhanden. Auch sind die hier kleinteiligen Siedlungsstrukturen nicht für die Angliederung eines größeren Gewerbegebietes geeignet.

Eine Erweiterung des Hafen- und Industriegebietes Straubing-Sand nach Süden Westen oder Osten ist wegen der nahen Lage zu Ortsteilen mit Wohnbebauung nicht möglich.

Nördlich des Gewerbegebietes Straubing Ost ist eine angebundene Ansiedlung durch hier bestehende Biotope und die Nähe zu den schützenswerten Flächen entlang der Donau ausgeschlossen. Dies gilt auch für die Flächen nördlich des Schanzlweges und die Flächen auf der Gstütt-Insel.

Die Flächen nordwestlich der Moosmühle sind Teil eines Landschaftsschutzgebietes und somit nicht für ein Gewerbegebiet geeignet.

Im Bereich Lerchenhaid wurde, wie oben ausgeführt, bereits in einem parallelen Verfahren ein Gewerbegebiet vorbereitet. Hier wurde auch bereits durch einen Bebauungsplan konkretes Baurecht für ein Gewerbegebiet geschaffen. Dieses soll aber zum einen eher für Handwerksbetriebe und Betriebe mit kleinerem Flächenbedarf besiedelt werden und zum anderen ist dies ausweislich der Gewerbeflächenbedarfsermittlung zusätzlich zum hier gegenständlichen Gebiet erforderlich.

7.4 Immissionsschutz

Außerhalb der Sonder- und Gewerbegebietsflächen ergibt sich durch die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Änderung der Emissions- bzw. Immissionssituation.

Lärm:

Im Rahmen eines parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans für den östlichen, nun als Gewerbe dargestellten Bereich wird die Immissions- und Emissionssituation in diesem Bereich untersucht.

Aufgrund der relativen Störungsunempfindlichkeit eines Gewerbegebiets ist davon auszugehen, dass der Schutz im Hinblick auf Immissionen an diesem Standort, ggf. mit Festsetzungen auf Ebene der konkreten Bauleitplanung, mit angemessenem Aufwand entwickelt werden kann.

Durch den relativ großen Abstand der nächsten Immissionsorte zu den hier gegenständlichen Flächen ist davon auszugehen, dass ein funktionsfähiges Gewerbegebiet entwickelt werden kann. Ggf. ist auf Ebene der konkreten Bauleitplanung eine Kontingentierung der zulässigen Lärmemissionen nötig.

Im Bereich des „Sondergebiets Photovoltaik“ ist weder mit größeren, relevanten Lärmemissionen noch mit schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne des Lärmimmissionsschutzes zu rechnen.

Erschütterungsschutz:

Die aus der benachbarten Bahntrasse zu erwartenden Erschütterungen sowie der daraus folgende sekundäre Luftschall wurden gutachterlich untersucht. Das Gutachten liegt als Anlage bei.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass Gebäude mit Büroräumen im gesamten Bereich des geplanten Gewerbegebiets ohne Schutzmaßnahmen gegen Erschütterungseinwirkungen aus dem Bahnbetrieb errichtet werden können.

Blendwirkung:

Durch die Entwicklung des „Sondergebiets Photovoltaik“ kann es zu Blendwirkungen, insbesondere des Bahnverkehrs auf der südlich gelegenen Bahnstrecke kommen. Durch entsprechende Panelausrichtung, -Beschichtung und Eingrünung können diese jedoch soweit vermieden werden, dass weder für die SRs 11 bzw. 12 noch für die Bahnlinie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen zu erwarten sind. Dies wurde in einem Gutachten auf Ebene der konkreten Bauleitplanung nachgewiesen, welches auch der hier gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung beiliegt. Somit kann die Darstellung des Flächennutzungsplans ohne Beeinträchtigungen umgesetzt werden. Eine entsprechende Sicherung der Maßnahmen ist erst auf Ebene der konkreten Bauleitplanung möglich und nötig.

7.5 Wechselwirkungen mit Bundes- und Staatstraßen

Anbauverbot entlang von Bundes- und Staatsstraßen

Entlang der westlich außerhalb des Änderungsbereich angrenzenden Bundesstraße 20 sind nach §9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) Anbauverbotszonen von 20m ab Fahrbahnrand einzuhalten. Dies gilt auch für die südlich gelegene Auffahrt zu Bundesstraße. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen etc. nicht zulässig.

Der Fahrbahnrand der Bundesstraße liegt heute ca. 18 m östlich der geplanten Darstellung des Gewerbegebiets. Der Fahrbahnrand der Auffahrt liegt hier etwa 8m entfernt. Somit kann aufgrund der zu erwartenden großflächigen Gewerbebetriebe und der nur geringen Überlappung auf Ebene der konkreten Bauleitplanung eine entsprechende Anbauverbotszone freigehalten werden. Die Nutzung als Gewerbegebiet wird dadurch nicht in Frage gestellt.

Darüber hinaus besteht nach §9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG bis zu einem Abstand von 40m zum Fahrbahnrand eine Zustimmungspflicht durch die oberste Landesstraßenbaubehörde. Da der Ausbau der B20 in diesem Bereich in den vordringlichen Bedarf des Bedarfsplans aufgenommen ist, ist damit zu rechnen, dass auch in diesem Bereich nach § 9 Abs. 3 FStrG eine Zustimmung zu einer Bebauung bis zur Realisierung des B20 Ausbaus versagt wird. Auch dann ist jedoch wie oben beschrieben aufgrund der großen zu erwartenden Betriebsgrößen eine entsprechende Entwicklung eines Gewerbegebiets möglich.

Die Maßgaben zu Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Sonstige Rahmenbedingungen in Zusammenhang mit Bundes- und Staatsstraßen

Im Rahmen der weiteren Planung auf Ebene der konkreten Bauleitplanung und des Bauvollzuges sind entlang der angrenzenden Bundesstraße B20 Rahmenbedingungen einzuhalten. Der geplanten Flächendarstellung im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung stehen diese nicht entgegen.

Auf Neupflanzungen von hochstämmigen Gehölzen bis zu einer Entfernung von 8 m zum Fahrbahnrand ist zu verzichten. Der Sicherheitsraum gem. RAS-Q ist von Baumkronen dauerhaft freizuhalten.

Werbeanlagen, die auf die Bundesstraße B20 (inkl. Anschlussrampe) ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf diesen Straßen beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

Es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der B20 (inkl. Anschlussrampe) durch eventuelle Spiegelungen und Reflektionen, möglicherweise durch auf den Dachflächen vorgesehenen Solar- und Photovoltaikanlagen, nicht geblendet oder irritiert werden.

Beleuchtungen von Gebäuden im Änderungsbereich dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße B20 (inkl. Anschlussrampe) nicht beeinträchtigen. Auch die Scheinwerfer von Autos auf den neu zu errichtenden Erschließungsstraßen dürfen zu keinen entsprechenden Verkehrsbeeinträchtigungen führen.

7.6 Wechselwirkungen mit der südlich gelegenen Bahnstrecke

Grundsätzlich ist eine Entwicklung der Flächen entsprechend der hier gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung neben der Bahnstrecke unkritisch.

Folgende Rahmenbedingungen sind jedoch auf Ebene der konkreten Bauleitplanung und des Bauvollzuges einzuhalten:

Photovoltaikanlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten.

Es ist sicherzustellen, dass durch die Gebäude und Anlagen keine unzulässigen Lärmreflexionen des Bahnlärms entstehen.

Entsprechender Schattenwurf durch den zulässigen Bahnbetrieb oder entsprechende Bahnbetriebsanlagen ist hinzunehmen.

7.7 Artenschutzrechtliche Belange

Im westlichen Bereich entspricht die geplante Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft der heutigen Nutzung vor Ort. Somit ist durch diese Darstellung bzw. deren Folgen mit keinen negativen Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange zu rechnen. Die bestehenden Baumgruppen sind als Biotope festgelegt und somit unabhängig der Darstellung im Flächennutzungsplan in ihrem Bestand geschützt.

Im zentralen Bereich werden weite Teile der Darstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans nicht geändert. Diese Flächen sind durch den Bebauungsplan Nr. 164 „Eglseer Moos Ost“ überplant. Somit ergeben sich durch die hier gegenständlichen Änderungen des Flächennutzungsplans hinsichtlich des Artenschutzes keine negativen Auswirkungen. Im östlichen Bereich der geplanten Gewerbegebietsdarstellung wurde im Rahmen eines entsprechenden Gutachtens (liegt als Anlage bei) das Vorkommen nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie geschützter Arten untersucht. Mit Ausnahme der Artengruppe der Vögel konnte das Vorkommen aller relevanten Tier und Pflanzenarten aufgrund fehlender Habitatbedingungen ausgeschlossen werden (siehe Ziffer 6.9).

Im Hinblick auf geschützte Vogelarten wurden 8 Brutreviere der Feldlerche und 3 Brutreviere der Wiesenschafstelze kartiert. Im Bereich der geplanten Darstellung eines Sondergebiets Photovoltaik sind durch die 2022 ergänzte saP Brutpaare der Dorngrasmücke angetroffen worden. Die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG bezüglich dieser Arten kann nach Gutachten durch Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF Maßnahmen) sicher ausgeschlossen werden.

So ist die Baulandfreimachung zwischen September und März durchzuführen und es sind ca. 5.000 m² entsprechend geeignete Ausgleichsflächen je Brutrevier herzustellen.

Für Feldlerchen ist beispielsweise die Anlage von Blüh- oder Brachstreifen als Ausgleichsfläche geeignet. Für die Wiesenschafstelze könnten beispielsweise Ackerflächen wiedervernässt werden oder es können Pfeifengrasriesen bzw. blutige Seggenriede entwickelt werden. Die Maßnahmen für Wiesenschafstelze und Feldlerche können auch räumlich überlagert werden, da die Arten kein Konkurrenzverhalten zeigen. Diese Maßnahmen sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen und müssen vor Baubeginn der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet bzw. Photovoltaikfläche wirksam sein.

Ggf. können die hier notwendigen Flächen mit den naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen kombiniert werden. Dies kann jedoch abschließend erst auf Ebene der konkreten Bauleitplanung geprüft werden.

Somit kann die im Rahmen des Flächennutzungsplanes vorbereitete Planung ohne die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG realisiert werden. Eine konkrete Ausgestaltung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen ist erst auf Ebene der konkreten Bauleitplanung erforderlich.

7.8 Hochwasserschutz / Versickerung

Für den westlichen Bereich ergeben sich durch die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan keine Auswirkungen im Hinblick auf den Hochwasserschutz und die Versickerung.

Im Bereich des „Sondergebiets Photovoltaik“ ist aufgrund der zu erwartenden, extrem geringen Versiegelung mit keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Versickerung auszugehen. Aufgrund der geringen Topographie ist auch bei starkregenbedingten, lokalen Überschwemmungen mit keinen größeren Wassertiefen zu rechnen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse und der zu erwartenden relativ hohen Versiegelung sind im Bereich des Gewerbegebiets ggf. spezielle Maßnahmen oder Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser notwendig. Diese können im Rahmen der konkreten Bauleitplanung entsprechend festgesetzt werden.

Aufgrund des sehr geringen Grundwasserflurabstands im Planungsgebiet ist davon auszugehen, dass für eine Versickerung vor Ort in den meisten Bereichen eine Auffüllung erforderlich sein wird.

Auch hier können lokale Überschwemmungen nach Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen werden. Durch die flache Topographie ist aber mit keinen größeren Wassertiefen ggf. nur mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung können auch hier Festsetzungen getroffen werden, die das Risiko ausreichend minimieren.

7.9 Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§1a Abs. 3 BauGB i.V. m. §13 BNatSchG) sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Darstellung des Flächennutzungsplans zu beurteilen sowie Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zu Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU). Seit 2021 liegt vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr der neue Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vor. Dessen Anwendung ist jedoch nicht verpflichtend. Dieser Leitfaden weist eine wesentlich differenziertere Herangehensweise auf, als der Leitfaden von 2003. Diese ist auf Ebene des Flächennutzungsplans nur bedingt anwendbar. Somit wird hier die Abschätzung des Eingriffes auch weiterhin auf Ebene des Leitfadens von 2003 durchgeführt.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes kann nur eine überschlägige Ausgleichsermittlung erfolgen. Eine detaillierte Behandlung erfolgt im Rahmen der folgenden konkreten Bauleitplanung für die einzelnen Bereiche. Bei der Darstellung der hier gegenständlichen 30. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes fließen die Belange von Natur und Landschaft als integraler Bestandteil mit ein.

Im westlichen Teil des Planungsgebietes werden durch die geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan (nun Fläche für die Landwirtschaft) keine Eingriffe vorbereitet. Auch im zentralen Bereich werden weite Teile des Geltungsbereiches hinsichtlich ihrer Darstellung nicht verändert. Hier wird ebenfalls kein Eingriff vorbereitet. Die Betrachtung der Eingriffsregelung beschränkt sich somit auf den Bereich des „Sondergebiets Photovoltaik“ sowie des Gewerbegebiets. Die jeweils umgebenden Flächen zur Eingrünung werden aufgrund der nur überschlägigen Ermittlung im Flächennutzungsplan übermessen.

Bestandsaufnahme:

Bereich „Sondergebiet Photovoltaik“

Der Bereich der Photovoltaikanlage wird heute mit Ausnahme des Bereichs um das Naturdenkmal intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Bereich ist somit nach Leitfaden der Kategorie I (geringe Bedeutung für den Naturhaushalt) zuzuordnen.

Bereich Gewerbegebiet

Der Bereich der Darstellung Gewerbegebiet ist heute ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt. Zentral wird die Fläche durch eine landwirtschaftliche Fahrt durchschnitten, diese kann jedoch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung übermessen werden.

Der Gesamtbereich ist nach Leitfaden der Kategorie I (geringe Bedeutung für den Naturhaushalt) zuzuordnen.

Erfassung der Auswirkungen

Bereich „Sondergebiet Photovoltaik“

Durch die Entwicklung der Photovoltaikanlage kommt es nur untergeordnet zu Eingriffen. Je nach Umfang der Eingrünungsmaßnahmen und der Ausgestaltung der eigentlichen Paneelflächen (Grünung, Begrünung unter den Paneelen) ist sogar mit einem sehr geringen bzw. weitgehend ausgeglichenem Eingriff zu rechnen.

Der Bereich ist dem Eingriffsschweretyp B (niedrige bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen.

Mit Datum vom 10.12.2021 erging ein Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“.

In diesem werden unter Ziffer 1.9 spezielle Hinweise zum Ausgleich gegeben, da eine PV-Freiflächenanlage deutlich von einer Bebauung mit Gebäuden abweicht.

Entsprechend dieses Schreibens können, wenn Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen flächendeckend umgesetzt werden, erhebliche Beeinträchtigungen komplett vermieden werden. Hierbei ist unter den PV-Modulen extensiv genutztes, arten- und blütenreiches Grünland zu entwickeln und zu pflegen. Dies ist im hier gegenständlichen Fall insbesondere deshalb möglich, da der Bereich heute einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Acker unterliegt und somit eine hohes Aufwertungspotenzial aufweist.

In diesem konkreten Fall entstünde durch die Anlage der PV-Freifläche kein Ausgleichsbedarf.

Eine konkrete Ausgleichsermittlung ist jedoch erst auf Ebene des Bebauungsplans erforderlich. Hier kann ggf. auch, je nach möglichen Vermeidungsmaßnahmen ein Ausgleichserfordernis entstehen. Insbesondere ist auf dieser Ebene zu prüfen, ob sich aufgrund der Standortbedingungen (Boden) zumindest mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (BNT G212) entwickeln kann.

Im Bereich des Naturdenkmals ist bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans ein Eingriff ausgeschlossen.

Bereich Gewerbegebiet

Es ist von der Entwicklung eines relativ dichten Gewerbegebiets mit hoher Versiegelung auszugehen. Durch die in Verbindung mit den Grundwasserverhältnissen voraussichtlich notwendigen Auffüllungen kommt es zu zusätzlichen auszugleichenden Auffüllungen. Der Bereich ist somit der Eingriffsschwere Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen.

Vermeidungsmaßnahmen

Bereich „Sondergebiet Photovoltaik“

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind lediglich die Darstellung der Eingrünung und das Abrücken vom Naturdenkmal als Maßnahme zur Vermeidung und Verringerung anzusehen.

Darüberhinausgehende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind erst auf Ebene der konkreten Bauleitplanung abzusehen. Im Rahmen einer Photovoltaikfreiflächenanlage ist hier eine Eingrünung und eine Nutzung der Fläche unterhalb der Paneele als Extensivgrünland o.Ä. möglich.

Bereich Gewerbegebiet

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist lediglich die Darstellung der Eingrünung als Maßnahme zur Vermeidung und Verringerung anzusehen.

Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung wäre darüber hinaus noch eine Reduzierung der Versiegelung, Dachbegründung, Eingrünung etc. denkbar.

Eingriffsermittlung

Bereich „Sondergebiet Photovoltaik“

Aus der Kombination der Kategorie I und dem Eingriffsschweretyp B ergibt sich nach Leitfaden ein Kompensationsfaktor von 0,2 – 0,5. Aufgrund der „besonderen Art“ des Eingriffs und in Kombination mit umfangreichen Verringerungsmaßnahmen kann ggf. ganz auf gesonderte Ausgleichsflächen verzichtet werden.

Bereich Gewerbegebiet

Aus der Kombination der Kategorie I und dem Eingriffsschweretyp A ergibt sich nach Leitfaden ein Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,6.

Bereich	Fläche	Faktor	Ausgleich
SO Photovoltaik	ca. 45.000 m ²	0,0-0,5	0 – 22.500 m ²
Gewerbegebiet	ca. 160.000 m ²	0,3-0,6	48.000 – 96.000 m ²
Ausgleichsbedarf gesamt:			48.000 – 118.500 m ²

Somit ergibt sich für den Änderungsbereich, bei vollumfänglicher Ausnutzung der Bauflächen ein Kompensationsbedarf von 48.000 – 118.500 m². Die große Spanne resultiert aus den noch nicht bekannten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen. Da im Rahmen der konkreten Bauleitplanung ggf. nicht die gesamten Flächen als Bauflächen genutzt werden (Flächen für die Versickerung, Grünflächen etc.) kann sich das Ausgleichserfordernis weiter verringern.

Lage, Umfang und genaue Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen werden im Einzelnen auf Ebene der konkreten Bauleitplanung definiert.

Ggf. können die hier notwendigen Ausgleichsflächen mit den CEF-Maßnahmen in Zusammenhang mit dem speziellen Artenschutz kombiniert werden.

7.10 Klimaschutz und Klimaadaptation

Klimaschutz (Mitigation)

Durch die Entwicklung einer Photovoltaikfreiflächenanlage wird mittelbar der Ausstoß von Treibhausgasen im Rahmen der Stromerzeugung aus fossilen Quellen reduziert.

Durch die Entwicklung von, gegenüber der Ackernutzung, hochwertigeren Grünbeständen (Bäume und Sträucher) im Rahmen der Ortsrandeingrünung ist mit einem positiven Effekt auf das Klima zu rechnen. Dem steht natürlich die Versiegelung, insbesondere im Bereich des Gewerbegebietes entgegen.

Anpassung an den Klimawandel (Klimaadaptation)

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes sind im Rahmen der hier gegenständlichen Planung keine Maßnahmen enthalten, die zu einer Klimaadaptation der Fläche führen.

7.11 Klimawandel

Gemäß §13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) müssen die Träger öffentlicher Aufgaben und somit auch die Stadt Straubing, bei ihren Planungen und Entscheidungen den Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels, die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben (vgl. § 1 KSG) berücksichtigen.

Um diese Ziele, insbesondere den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, sind im KSG Reduktionsziele bzw. absolute Ziele für den Ausstoß von Treibhausgasen für unterschiedliche Bereiche festgesetzt (vgl. §3 und §3a KSG).

Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher die Frage in den Blick zu nehmen, ob und inwieweit diese Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann.

Die systematische Aufbereitung dieser Thematik erfolgt im Umweltbericht.

7.12 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Darstellung von ca. 4,5 ha „Sondergebiet Photovoltaik“ auf vormaligen Flächen für die Landwirtschaft, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie gliedernde und abschirmenden Grünflächen
- Darstellung von ca. 17 ha Gewerbegebietsflächen auf vormaligen Flächen für die Landwirtschaft
- Darstellung von ca. 13 ha Flächen für die Landwirtschaft auf vormaligen gliedernden und abschirmenden Grünflächen.

8. Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

9. Anlagen zur Begründung

9.1 Baugrunduntersuchungen

Baugebiet Eglseer Breite, BG-827/2-0320-2-SR vom 24.04.2020, Ing.-Büro B. Matz, Mitterfels
5 Seiten + Anlagen

9.2 Kampfmittelsondierung

Abschlussbericht – Freigabe, Kampfmittelbeseitigung, Gewerbegebiet „Eglseer Breite“ vom
26.04.2021, Tauber DeDeComp GmbH, Nürnberg, 2 Seiten + 3 Anlagen

9.3 Erschütterungstechnische Untersuchung

zur Aufstellung des Bebauungsplans „Eglseer Breite“, ACCON GmbH, Ingenieurbüro für Schall- und
Schwingungstechnik, Greifenberg, Dipl. Phys. Helmut Venghaus, Bericht-Nr.: ACB-1020-9261/02
vom 22.10.2020, 12 Seiten

9.4 Verkehrsuntersuchung

zum Gewerbegebiet „Eglseer Breite“, Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, München,
07.10.2020, 12 Seiten + 9 Anlagen

9.5 Leistungsfähigkeitsuntersuchung von zwei benachbarten signalisierten Einmündungen

Gewerbegebiet „Eglseer Breite“, Schuh & Co. GmbH, Germering, 11.01.2021, 9 Seiten + 7 Anlagen

9.6 Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Gewerbegebiet Eglseer Breite, Flora + Fauna Partnerschaft, Regensburg, Dipl.-Biol. Robert Mayer,
Dipl.-Biol. Dr. Martin Leipold, Dipl.-Biol. Dr. Simone Tausch vom 09.02.2023, 11 Seiten

9.7 Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

PV Anlage Eglseer Breite, Flora + Fauna Partnerschaft, Regensburg, Dipl.-Biol. Robert Mayer, Dipl.-
Biol. Dr. Martin Leipold, Dipl.-Biol. Dr. Simone Tausch, Dipl.-Biol. Gisela Ludačka vom 24.02.2023,
14 Seiten

9.8 Blendgutachten Solarpark Eglseer Breite

Analyse der potentiellen Blendwirkung einer geplanten PV Anlage in der Nähe von Straubing in
Niederbayern, SolPEG GmbH, Hamburg vom 28.02.2023, 33 Seiten