

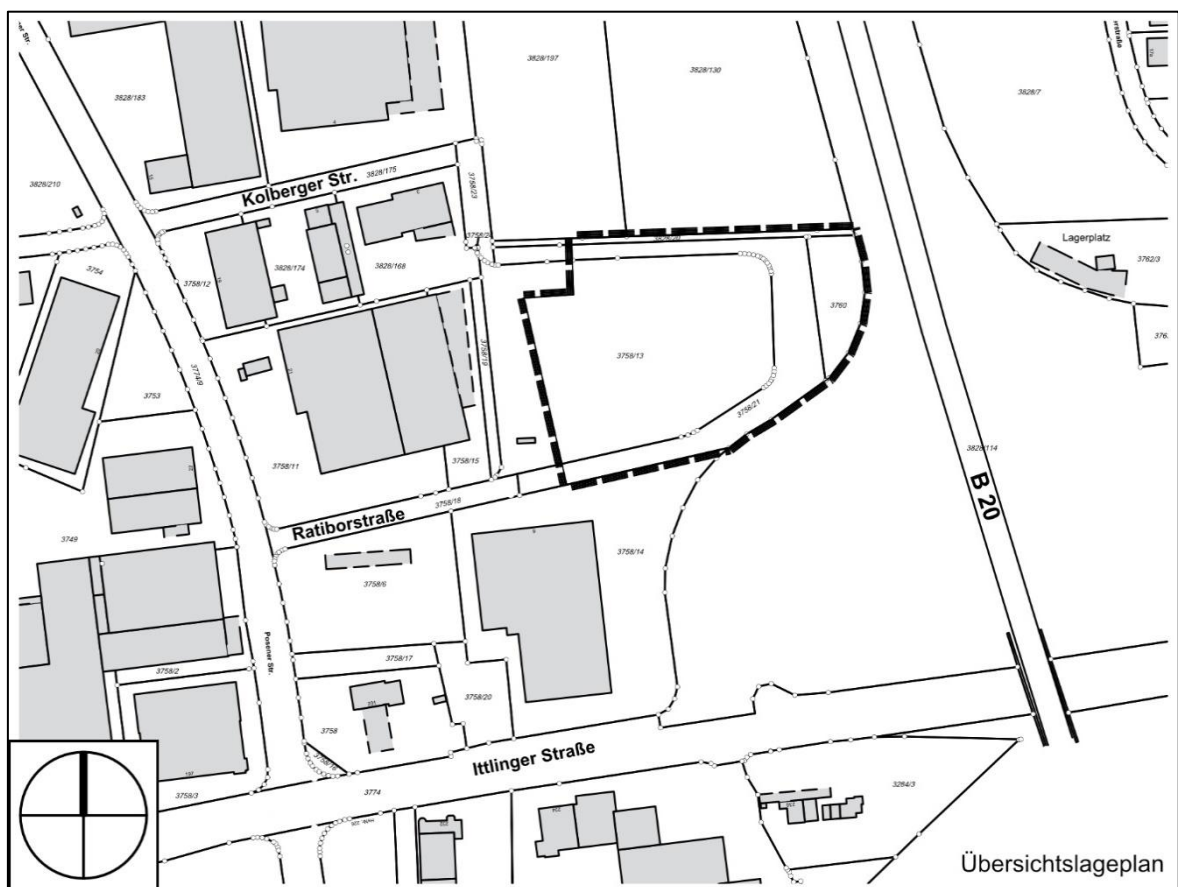


STADT STRAUBING

ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS  
**„Westliches Ostenfeld“**  
(Nr. 143/3)

gemäß § 13a BauGB

**Begründung**



Öffentlichkeitsbeteiligung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>4</b>
1.1	Aufstellung und Planung .....	4
1.2	Verfahren.....	4
1.3	Ziele und Zwecke der Planung.....	4
1.4	Lage in der Stadtstruktur.....	5
1.5	Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	6
1.6	Bestehender Bebauungs- und Grünordnungsplan .....	8
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich .....</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld .....</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Beschaffenheit des Baugebietes .....</b>	<b>11</b>
4.1	Höhenlage .....	11
4.2	Altlasten.....	11
4.3	Kriegseinwirkungen.....	11
<b>5</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Denkmalpflege .....</b>	<b>12</b>
6.1	Bodendenkmäler.....	12
6.2	Baudenkmäler.....	13
<b>7</b>	<b>Planungskonzept und Erläuterung zu den Festsetzungen .....</b>	<b>13</b>
7.1	Städtebauliches Konzept und planerische Zielsetzung .....	13
7.2	Bauliche Kenndaten.....	13
7.3	Erschließung.....	14
7.4	Art der baulichen Nutzung.....	14
7.5	Maß der baulichen Nutzung .....	14
7.6	Bauweise, Baugrenzen, Baugestaltung.....	14
7.7	Abstandsflächen .....	15
7.8	Einfriedungen.....	15
7.9	Werbeanlagen .....	15
7.10	Verkehrsflächen / Nebenflächen / Zufahrten .....	16

<b>8</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>16</b>
8.1	Planungsgrundlagen	16
8.2	Planungskonzeption und Umsetzung	16
8.3	Gehölzverwendung	17
8.4	Dauerhafter Erhalt der Pflanzungen und Pflege	17
8.5	Zustand von Natur und Landschaft / Artenschutz	17
<b>9</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>18</b>
9.1	Trinkwasserversorgung	18
9.2	Löschwasserversorgung	18
9.3	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	19
9.4	Stromversorgung	19
9.5	Abfallentsorgung	19
9.6	Telekommunikation	20
9.7	ÖPNV / Fuß- und Radwegenetz	20
<b>10</b>	<b>Klimaschutz</b>	<b>20</b>
<b>11</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>20</b>

## ABKÜRZUNGEN

B	Bundesstraße
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
DSchG	Denkmalschutzgesetz
Fl.-Nr.	Flurstück-Nummer
GE	Gewerbegebiet
GFZ	Geschoßflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
NHN	Normalhöhennull
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
StU	Stammumfang

## **1 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **1.1 Aufstellung und Planung**

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.03.2025 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Westliches Ostenfeld“ gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.04.2025 im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 15 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Areal liegt im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Westliches Ostenfeld“ (Nr. 143/2, rechtsverbindlich seit 22.02.2018) und soll in diesem Bereich überplant werden.

### **1.2 Verfahren**

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Westliches Ostenfeld“ wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Die Voraussetzungen für die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sind gegeben: Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².

Für das Verfahren besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dass bei dieser Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB i. V. m. § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

### **1.3 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Westliches Ostenfeld“ (Nr. 143/2, rechtsverbindlich seit 22.02.2018) wurden innerhalb des Geltungsbereichs die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Westliches Ostenfeld“ (Nr. 105) ersetzt. Diese Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans ergab sich aus der damaligen Planungsabsicht des Eigentümers, den bestehenden Bau- und Gartenfachmarkt zu erweitern. Diese vormaligen Erweiterungsabsichten verfolgt der Eigentümer nicht mehr und beantragt nunmehr die planungsrechtliche Umwidmung des östlichen Teilbereiches des Sondergebietes in ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Ziel dieser Bauleitplanung ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Osten des Stadtgebietes in einer sehr gut erschlossenen Lage westlich der Zu- bzw. Abfahrtsspanne der Bundesstraße 20 / Ittlinger Straße.



Luftbild Geltungsbereich, ohne Maßstab

Die Stadt Straubing verfolgt aus ökologischen und städtebaulichen Gründen bei Baugebietsausweisungen die Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ mit dem Ziel, auf bisher anderweitig genutzten bzw. unbebauten Grundstücksflächen in innerstädtischen Lagen Baurecht für die gewerbliche Entwicklung zu schaffen. Das entspricht dem Ziel 3.2 im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023).

Um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und unter Wahrung öffentlicher und privater Belange für die o.g. Nutzungsabsichten Baurecht zu schaffen, sind für die bauliche und grünordnerische Gestaltung die erforderlichen rechtlichen Regelungen zu treffen. Als Voraussetzung zur Verwirklichung der genannten Ziele ist die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 143/2 erforderlich.

#### 1.4 Lage in der Stadtstruktur

Das überplante Areal liegt im Osten der Stadt Straubing, im Bereich der westlichen Zu- bzw. Abfahrtsspanne der B 20 / Ittlinger Straße. Die Entfernung zur historischen Innenstadt / Stadtplatz beträgt ca. 4 km (Luftlinie).





Ausschnitt Topographische Karte 25 – ohne Maßstab

Durch die Lage in der Nähe einer Haupteerschließungsstraße (Ittlinger Straße) sowie an der Bundesstraße B 20 verfügt das Gelände über eine gute überörtliche Verkehrsanbindung.

### 1.5 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Straubing (rechtswirksam seit 13.07.2006, Planungsstand 07.11.2024) ist die überplante Fläche derzeit als Sondergebiet (§ 11 BauNVO) dargestellt.

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans setzt ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) fest.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.





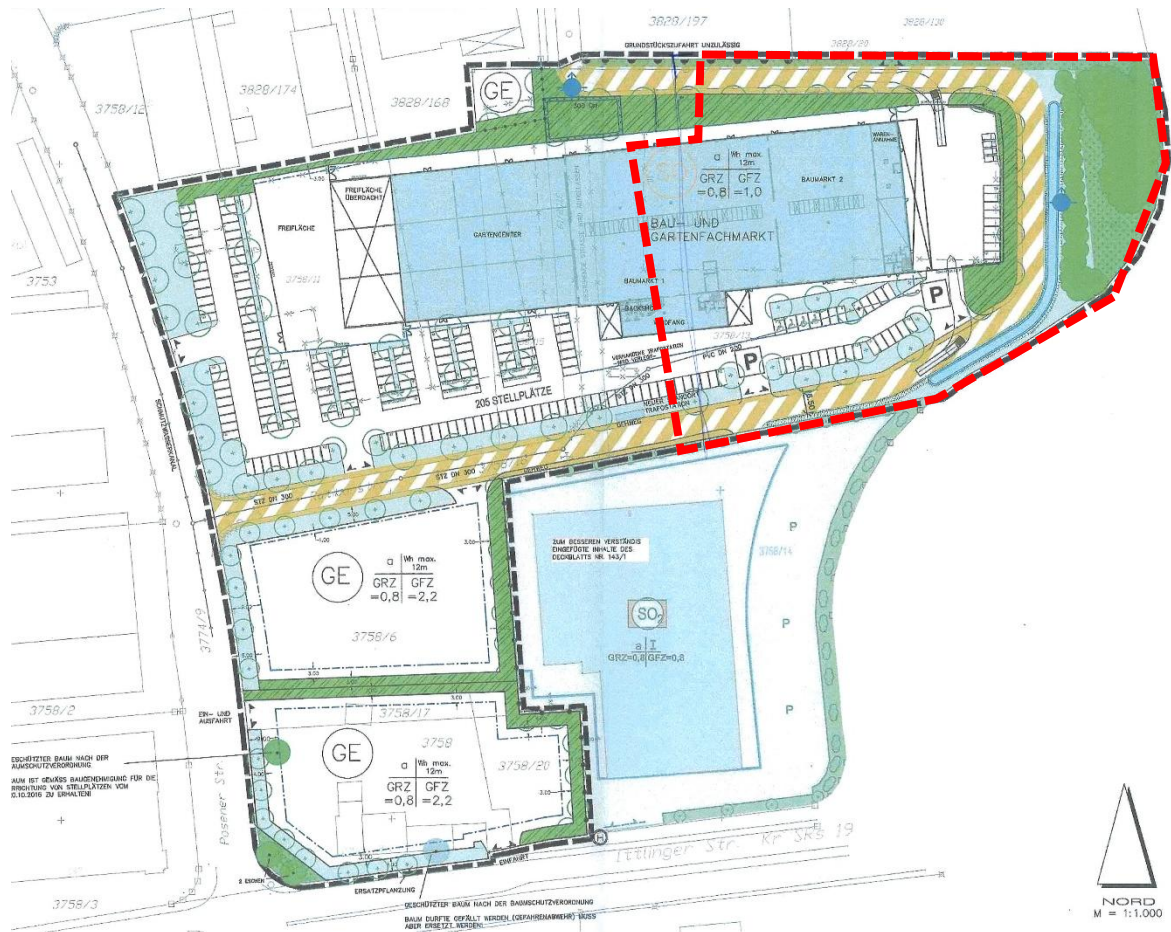
*Unmaßstäblicher Auszug aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan  
(rechtswirksam seit 13.07.2006, Planungsstand 07.11.2024)*

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit dem 22.02.2018 rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Westliches Ostenfeld“ (Nr. 143/2).





Die vorliegende Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes liegt im östlichen Bereich.



Geltungsbereich der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Westliches Ostenfeld“ Nr. 143/3 (rote Umrandung), ohne Maßstab

## 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 14.288 m<sup>2</sup> und beinhaltet folgende Flurnummern der Gemarkung Straubing: 3758/13 (Teilfläche), 3758/21 (Teilfläche), 3760 und 3828/20 (Teilfläche).



Lageplan mit Flurnummern, ohne Maßstab

## 3 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld

Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich des Betriebsgeländes des bestehenden Bau- und Gartenfachmarktes Hagebaumarkt Straubing GmbH & Co. KG. Nordwestlich grenzt eine brachliegende Grünfläche an, im Norden landwirtschaftlich bzw. als Parkplatz genutzte Flächen, welche im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbeflächen ausgewiesen sind. Im Osten und Südosten schließen unmittelbar die begrünten Straßenböschungen der B 20 bzw. der Auf- / Abfahrtsschleife Ittling an. Das südlich angrenzende Grundstück Flurnummer 3758/14 wird als Betriebsgelände eines Sondergebietes mit Einzelhandelsläden (Getränkemarkt, Einrichtungsbedarf, ...) genutzt.

Auf dem Grundstück selber befand sich früher ein Praktiker-Baumarkt, der vor einigen Jahren abgebrochen wurde. Die aktuell unbebaute, befestigte Schotterfläche auf Grundstück Flurnummer 3758/13 ist im Süden, Osten und Norden von der umfahrenden Ratiborstraße umgeben. Im Osten grenzt eine Grünfläche mit naturnahem Feldgehölz an.



*Unmaßstäblicher Auszug aus dem BayernAtlas*

## **4 Beschaffenheit des Baugebietes**

### **4.1 Höhenlage**

Das Plangebiet ist relativ eben und weist Höhen von ca. 321 m ü NHN auf.

### **4.2 Altlasten**

Für das Plangebiet sind keine Einträge im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Freistaats Bayern (ABuDIS, Altlastenkataster) erfasst. Das bedeutet, dass der Stadt Straubing bisher keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast auf diesem Grundstück vorliegen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Grundstücke, die nicht im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Freistaats Bayern erfasst sind, nicht automatisch altlastenfrei sein müssen.

### **4.3 Kriegseinwirkungen**

Straubing wurde während des 2. Weltkrieges bombardiert. Bahneinrichtungen und Gewerbebetriebe waren im 2. Weltkrieg primäre Ziele alliierter Fliegerangriffe.

Luftbilder des Planbereiches liegen in der Stadt Straubing nicht vor. Das Plangebiet ist bzw. war vollständig bebaut; die Wahrscheinlichkeit, auf Kriegseinwirkungen zu stoßen, ist – auch wegen der großen Entfernung zur Bahntrasse – relativ gering. Im Zweifelsfall sind bei Bauarbeiten mit Bodenaushub, ebenso bei Rammarbeiten in den Untergrund, Magnetometer Messungen (Feststellungen von Störungen des natürlichen Magnetfeldes) oder vergleichbare Methoden zur Feststellung von Blindgängern durchzuführen.

Öffentlichkeitsbeteiligung



Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren ist zu beachten.

## 5 Immissionsschutz

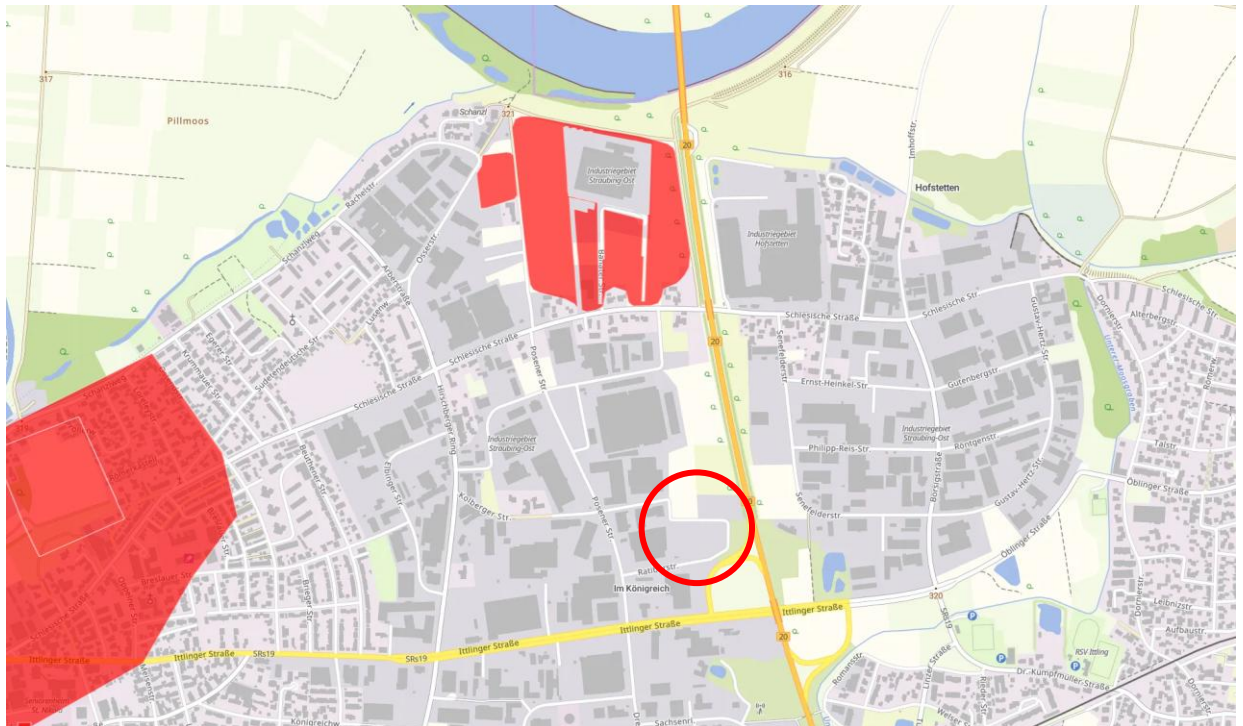
Für das geplante Gewerbegebiet sind keine Einschränkungen erforderlich, da sich keine Wohnnutzung im Umfeld befindet.

## 6 Denkmalpflege

### 6.1 Bodendenkmäler

Der Bayern-Atlas mit Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege verzeichnet im Plangebiet und auch im näheren Umkreis keine Bodendenkmäler.

Deutlich außerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans befinden sich noch größere vermutete Bodendenkmäler.



*Unmaßstäblicher Auszug aus dem DenkmalAtlas*

Auf Art. 8 BayDSchG wird hingewiesen: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

## 6.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld sind keine Baudenkmäler vorhanden.

## 7 Planungskonzept und Erläuterung zu den Festsetzungen

### 7.1 Städtebauliches Konzept und planerische Zielsetzung

Das Plangebiet befindet sich im Industrie- und Gewerbegebiet „Straubing-Ost“ und grenzt westlich unmittelbar an die Bundesstraße B 20. Im Norden, Westen und Süden grenzen Gewerbe- bzw. Sondergebietsflächen an.

Mit der vorliegenden Änderungsplanung verfolgt die Stadt Straubing das im Landesentwicklungsplan festgelegte Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“: Vor der Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich werden innerstädtische Brachflächen revitalisiert. Eine landschaftsverbrauchende Zersiedelung des Stadt-Umland-Bereiches mit weiteren Flächenversiegelungen kann dadurch vermieden werden.

Der aktuell geschotterte, unbebaute Standort auf dem Gelände eines ehemaligen Praktiker-Baumarktes wurde in der Bebauungs- und Grünordnungsplan-Änderung Nr. 143/2 mit dem westlich benachbarten Gelände des bestehenden Hagebaumarktes als Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 1,0 und einer Wandhöhe von maximal 12 m unter Einhaltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung festgesetzt.

In diesem Sondergebiet ist der Handel und Verkauf von Einzelhandelswaren des Bau- und Gartenfachsortiments mit folgenden gewichteten sortimentspezifischen Verkaufsflächen zulässig:

- Gewichtete Gesamtverkaufsfläche: max. 8.500 m<sup>2</sup>
- Gewichtete Verkaufsfläche für nicht innenstadtrelevante Baumarktartikel: max. 5.100 m<sup>2</sup>
- Gewichtete Verkaufsfläche für nicht innenstadtrelevante Gartenmarktartikel: max. 2.600 m<sup>2</sup>.

Die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Bau- und Gartenmarktartikel gem. Straubinger Liste ist auf max. 10% der gewichteten Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans 143/3 erfolgt eine Umwidmung des bisherigen Sondergebietes in ein Gewerbegebiet, in dem Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen sind. Ausnahmsweise sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Gewerbe- und Handwerksbetrieben zulässig, wenn diese in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb stehen, in der Größe diesem gegenüber untergeordnet, jedoch auf max. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt sind und vornehmlich der Vermarktung der eigenen Produkte dienen.

Ziel ist es, eine innerstädtische brachliegende Fläche umzunutzen und Gewerbeflächen in verkehrstechnisch günstiger Lage zu schaffen.

### 7.2 Bauliche Kenndaten

Größe Plangebiet:	14.288 m <sup>2</sup>
Fläche für öffentlichen Verkehr:	2.500 m <sup>2</sup>
Fläche für öffentliche Grünflächen:	2.255 m <sup>2</sup>

Öffentlichkeitsbeteiligung

Fläche für private Grünflächen/Wege:	2.476 m <sup>2</sup>
Bauland (Baugrenzen):	7.057 m <sup>2</sup>

### 7.3 Erschließung

Die übergeordnete Verkehrsanbindung erfolgt im Wesentlichen über die westlich gelegene Posener Straße mit Anbindung an die östliche Haupteinfallsachse Ittlinger Straße im Süden und weiter zur B 20 im Osten.

Die Binnenerschließung erfolgt über die Posener Straße und die im Süden, Osten und Norden umfahrende Ratiborstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Die neu gestaltete Ratiborstraße weist auf ihrer gesamten Länge im Geltungsbereich einen straßenbegleitenden Gehweg auf.

### 7.4 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe.

Ausnahmsweise sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig, wenn diese in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb stehen, in der Größe diesem gegenüber untergeordnet, jedoch auf max. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt sind und vornehmlich der Vermarktung der eigenen Produkte dienen.

Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO sind unzulässig.

### 7.5 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Festgesetzt werden die für ein Gewerbegebiet zulässigen Maße der baulichen Nutzung von GRZ 0,8 und GFZ 2,2 (Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO: GRZ = 0,8; GFZ = 2,4).

### 7.6 Bauweise, Baugrenzen, Baugestaltung

Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten; dies entspricht der städtebaulichen Vorprägung im gewerblich dominierten Siedlungsgebiet.

Die maximale Ausdehnung der Baukörper wird durch die planlich festgesetzte Baugrenze definiert. Diese verläuft im Süden, Osten und Norden mit einem Abstand

von 8,0 m entlang der Grundstücksgrenze. Im Westen grenzt sie unmittelbar an das Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, dürfen die festgesetzten Baugrenzen zur Straße hin nicht überschreiten.

Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze zulässig; innerhalb der Grünflächen unzulässig.

Die Wandhöhe beträgt max. 12,0 m.



Die Wandhöhe ist definiert als das Maß von der Oberkante der Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Zulässige Dachformen sind Flachdach, Pultdach und Satteldach mit einer Neigung von 0-30°. Kupfer-, Zink- oder Bleidächer sind bei der Dachdeckung unzulässig.

Es sind keine grellen, expressiven Farben zugelassen, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes oder des Verkehrs zu vermeiden. Flachgeneigte Dächer (0-5°) sind extensiv zu begrünen, mit einer Substratauflage von mind. 12 cm.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachfläche zu integrieren. Auf Flachdächern ist eine Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig, wenn diese eine maximale Höhe von 1,20 m ab Oberkante Dachhaut nicht überschreiten. Fassaden- und Wandanlagen sind unterhalb der Traufkanten zulässig. Freistehende Solar- oder Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

Bei der Fassadengestaltung gibt es keine Beschränkung bei den zulässigen Materialien. Wie bei den Dächern sind auch hier grelle, expressive Farbgestaltungen oder extrem reflektierende Oberflächen nicht zugelassen. Geschlossene Fassadenflächen über 40 m² sind zu begrünen, um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und den Verkehr auszuschließen.

## **7.7 Abstandsflächen**

Es gelten die Abstandsflächenregeln des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.

## **7.8 Einfriedungen**

Zulässig sind transparent wirkende Metall- und Maschendrahtzäune (Höhe max. 2 m). Mauern, Sockel und Streifenfundamente sind unzulässig. Dadurch soll eine überwiegend transparente Wirkung der Grundstückseinfriedung sichergestellt werden.

## **7.9 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur auf baulich genutzten Grundstücken innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Unzulässig sind Dachwerbeanlagen, Werbeanlagen an Zäunen, Einfriedungen und Nebengebäuden, Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung und Werbeanlagen zur Fremdwerbung.

Fassadenwerbeanlagen, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, sind nur im Bereich bis zu 7 m Wandhöhe und bis zu einer Gesamtfläche von max. 10% der jeweiligen Fassadenansichtsfläche zulässig.

Als sonstige Werbeanlagen sind pro Grundstück ein Werbepylon mit einer Gesamthöhe bis zu max. 5 m und max. drei Fahnenmasten mit einer Gesamthöhe von max. 7 m zulässig. Pro Tankstelle sind max. zwei Preistafeln mit einer Höhe von max. 9,5 m zulässig. Diese sonstigen Werbeanlagen sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

Beleuchtungs- und Werbeanlagen, die zur B 20 orientiert sind, und die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs beeinträchtigen können, sind unzulässig.

Die Festsetzungen zur Steuerung der Werbeanlagen ersetzen die Regelungen der örtlichen Werbeanlagensatzung. Sie sind zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Ortsbild erforderlich.

## **7.10 Verkehrsflächen / Nebenflächen / Zufahrten**

Auf den straßenbegleitenden Grünflächen (I.5.1 und I.5.2) ist die Errichtung von Grundstückszufahrten in einer Breite von ca. 8 m je Parzelle zulässig. Bei Parzellen mit mind. 50 m Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße und einer Größe von mind. 2.000 m<sup>2</sup> sind 2 Zufahrten von je max. 8 m Breite zulässig. Die Zufahrten dürfen mit Betonpflaster oder Asphalt befestigt werden.

Nebenflächen außerhalb der betrieblichen Verkehrsflächen, wie Stellplätze, Feuerwehrezufahrten, Ausstellungsflächen oder Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Geeignet, je nach Nutzungsart, sind z.B. wasserdurchlässige Betonpflastersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Rasenwaben, Schotterbelag oder Schotterrassen. Verbundpflaster ist unzulässig. Betriebsbedingte Vollversiegelungen zum Schutz von Boden und Grundwasser vor Schadstoffeinträgen sind ausnahmsweise zulässig.

## **8 Grünordnung**

### **8.1 Planungsgrundlagen**

Der Planungsbereich liegt im Naturraum D65-Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, Untereinheit Gäulandschaften im Dungau. Potenziell natürlich wäre im Planungsgebiet eine Bestockung mit Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald.

### **8.2 Planungskonzeption und Umsetzung**

Das grünordnerische Grundkonzept beinhaltet den Aufbau von 5 m breiten privaten Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße, die eine wesentliche gliedernde und raumgestaltende Funktion übernehmen. Der südliche Grünstreifen kann als Wiesenstreifen, oder alternativ mit pflegeleichten bodendeckenden Stauden oder niedrigen Gehölzen bepflanzt werden. An den östlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen ist eine durchgängige, mehrreihige Strauchbepflanzung vorzunehmen.

Der private Grünstreifen entlang der Ratiborstraße ist mit einer Baumreihe mit dem Feldahorn „Elsrijk“, gemäß der Anzahl im Plan zu bepflanzen (textl. Festsetzung III.6.2). Der Einzelstandort der Bäume ist nicht ortsgenau festgelegt.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein ca. 2 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt, als Abtrennung zu den nördlich angrenzenden, im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen.

Das im Osten befindliche Feldgehölz wird als zu erhaltende öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung auf den privaten Bauflächen wird begrenzt; es sind mindestens 10% der Grundstücksflächen als dauerhafte, unversiegelte Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

Bei Pkw-Stellplätzen ist mind. ein Baum pro 10 Stellplätze zu pflanzen (Arten s. textl. Festsetzungen Ziff. III.6.3). Die Bäume sind innerhalb der Stellplatzflächen zu deren Gliederung bzw. in direktem Umfeld der Stellplätze vorzusehen.

Um eine ungestörte und artgerechte Entwicklung zu ermöglichen, sind Baumstandorte auf einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> mit einer Mindestbreite von 2,5 m und einer durchwurzelbaren Tiefe von mindestens 1,50 m mit geeignetem Substrat, im Bereich bereits befestigter Flächen bis auf den gewachsenen Untergrund, herzustellen.

Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Baumbügel, Hochborde etc.) dauerhaft vor einem Befahren zu schützen. Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen sollte je Einzelbaum ein Bewässerungsset eingebaut werden.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kabel, Leitungen, Schaltkästen, Wertstoffcontainer, Rigolen etc.) sollten nicht im Bereich von Grün- und Pflanzflächen eingebaut werden.

### **8.3 Gehölzverwendung**

Aus den naturräumlichen Gegebenheiten sowie aus Biotopbeständen der Umgebung leitet sich eine Eignung von Gehölzen für naturbetonte standortheimische Pflanzmaßnahmen ab, auf die gemäß den textlichen Festsetzungen zurückgegriffen werden sollte. Zulässig sind standortheimische und standortgerechte Gehölze.

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden: in flächigen Pflanzungen verpflanzte Sträucher, 60-100 cm, bei Einzelbaumpflanzungen auf privaten Flächen Hochstamm StU 14-16 cm, bei öffentlichen Flächen Hochstamm StU 16-18 cm.

Um eine ungestörte und artgerechte Entwicklung zu ermöglichen, sind Baumstandorte in einer Mindestgröße von 15 m<sup>2</sup> und einer Mindestbreite von 2,50 m auszuführen und durch geeignete Maßnahmen (z.B. Baumbügel, Hochborde etc.) dauerhaft gegen Befahren zu schützen. Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen sollte je Einzelbaum ein Bewässerungsset eingebaut werden.

Gemäß den textlichen Festsetzungen sind standortheimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

### **8.4 Dauerhafter Erhalt der Pflanzungen und Pflege**

Sämtliche Pflanzungen nach plan- oder textlichen Festsetzungen sind in frei wachsender natürlicher Kronenform dauerhaft zu erhalten. Einkürzungen der Krone und insbesondere des Leittriebes sind unzulässig. Gehölze mit eingekürzten Kronen bzw. Leittrieben sind artgleich zu ersetzen.

Abgestorbene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

Auf der östlich gelegenen Grünfläche (Flurnummer 3760) sowie auf der straßenbegleitenden Grünfläche auf Flurnummer 3758/21 bestehen Gehölzpflanzungen, die zu erhalten sind.

### **8.5 Zustand von Natur und Landschaft / Artenschutz**

Der Geltungsbereich ist überwiegend versiegelt: Das Gelände des ehemaligen Praktiker-Baumarktes (Flurnummer 3758/13 (TF)) stellt sich als befestigte Schotterfläche dar, welche aktuell als Parkplatz für Lastwagen genutzt wird, die Ratiborstraße ist asphaltiert.

Im Osten befindet sich, unmittelbar angrenzend an die Straßenböschungen der B 20 ein Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten. Zwischen dem Feldgehölz und der Erschließungsstraße verläuft eine Wiesenmulde.

Der Erhalt des Feldgehölzes ist in der vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung festgesetzt. Nähere Untersuchungen im Hinblick auf das Vorkommen von Biotop- oder Höhlenbäumen als Habitate für Vögel oder Fledermäuse, sind daher nicht erforderlich.

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf eine tiergruppenbezogene Potenzialabschätzung. Artspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt.



### Haselmaus

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit der europarechtlich geschützten Haselmaus kann ausgeschlossen werden, da geeignete Habitate fehlen.

### Reptilien/ Zauneidechse

Die thermophile Zauneidechse besiedelt strukturreiche, wärmebegünstigte Flächen mit offenen Rohbodenstandorten, Sonnenplätzen und Versteckstrukturen. Sie benötigt grabbares Material für ihre Verstecke, Überwinterungsquartiere und zur Eiablage. Diese Strukturen fehlen im Planungsgebiet.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

### Tagfalter, Nachtfalter:

Geeignete Habitate für den Großen Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*), dessen Blüten potentielle Eiablageplätze der beiden Tagfalterarten Dunkler (*Maculinea nausithous*) und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea teleius*) darstellen, fehlen. Auch für den Nachtkerzenschwärmer fehlen im Vorhabensbereich geeignete Habitate.

Die Betroffenheit der beiden Tagfalterarten (= Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie) und des Nachtfalters (= Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) kann somit ausgeschlossen werden.

### Lurche, Amphibien, Schnecken und Muscheln:

(Laich-) Gewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore sind nicht vorhanden bzw. werden nicht berührt. Ein Vorkommen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann im Wirkraum der Maßnahme ausgeschlossen werden.

### Ergebnis:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

## **9 Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung wird über das Leitungsnetz der Stadtwerke Straubing GmbH sichergestellt. Das Leitungsnetz wird an die bestehenden Versorgungsleitungen angebunden.

### **9.2 Löschwasserversorgung**

Gemäß DVGW-Merkblatt W405 ist der Löschwasserbedarf für den Grundsatz je nach Art der Bebauung zu bemessen (96 m<sup>3</sup>/h) und über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden sicherzustellen. Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf (Anhang 1 des DVGW-Merkblattes W405) sind zu beachten und einzuhalten. 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 75 m

erreichbar sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen den gültigen Normen entsprechen (DIN 14230 – Unterirdische Löschwasser-behälter, DIN 14210 – Löschwasserteiche, DVGW-Prüfzeichen für Hydranten).

Der Betriebsdruck darf an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

Für die Erstentnahme von Löschwasser sind aus Witterungsgründen (Schnee) Oberflurhydranten vorzusehen. Nach Rücksprache mit der Brandschutzdienststelle können auch ausnahmsweise Unterflurhydranten erstellt werden.

Die Löschwasserbereitstellung betrifft nur den Grundschatz. Für den über den Grundschatz hinausgehenden, objektbezogenen Brandschutz (Objektschutz) wird kein Löschwasser bereitgestellt. Dieser ist durch den Eigentümer sicherzustellen.

Im Bebauungsplan wird hinweislich ein Standort für einen Oberflurhydranten gekennzeichnet.

#### Zufahrten:

Die notwendigen Zufahrten müssen so ausgeführt werden, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t, einer Länge von 10 m, einer Breite von 2,5 m und einem Wendekreisdurchmesser von 18,5 m zügig befahren werden können. Entsprechende Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 bzw. nach den Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007) sind vorzusehen und im Rahmen der konkreten Antragsstellung nachzuweisen.

### **9.3 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung**

#### Abwasserentsorgung

Das anfallende Abwasser wird über den bestehenden Abwasserkanal in der Ratiborstraße entsorgt.

#### Niederschlagswasser

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen soll daher über Rigolen versickert werden.

Die Vorgaben der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A138, des Merkblatts ATV-DWA M153 und der DWA-A 102-2 einzuhalten.

### **9.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Stromnetz der Stadtwerke Straubing GmbH.

### **9.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung nach den gesetzlichen Vorschriften obliegt dem Zweckverband für Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land.

## **9.6 Telekommunikation**

Der Anschluss an das öffentliche Telefonnetz ist durch eine Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes gewährleistet.

## **9.7 ÖPNV / Fuß- und Radwegenetz**

Das Planungsgebiet ist in das bestehende Fuß- und Radwegenetz der Stadt Straubing eingebunden.

Durch die vorhandenen Bus-Haltestellen „Posener Straße“ (Linie 2) und „Dresdner Straße“ (Linie 1) ist eine Anbindung an den ÖPNV gegeben.

## **10 Klimaschutz**

Zur Energieversorgung der Gebäude wird auf die EnEV und das EEWärmeG in deren gültigen Fassungen verwiesen. Die möglichst ausschließliche Verwendung regenerativ erzeugter Energie, wie die Nutzung von passiver und aktiver Sonnenenergie, wird ausdrücklich empfohlen.

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung:

- Begrenzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ Baugrenzen)
- Baugrenzen schränken die überbaubaren Flächen und somit die Versiegelung ein.

Baugestaltung:

- Festsetzung von Baufeldern mit kompakten Bauformen und einer verdichteten Bauweise
- Extensiv begrüntes Flachdach
- Befestigung der Stellplätze mit sickerfähigen Belägen

Grünordnerische Festsetzungen:

- Anpflanzungen von Einzelgehölzen
- Begrünung der privaten Grundstücksflächen

## **11 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Mit der vorliegenden Änderungsplanung erfolgt die planungsrechtliche Umwidmung eines Sondergebietes in ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO), da die ehemalige Erweiterungsabsicht des bestehenden Bau- und Gartenfachmarktes nicht mehr gegeben ist.

Die Stadt Straubing verfolgt dadurch das im Landesentwicklungsplan festgelegte Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“: Vor der Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich werden innerstädtische Brachflächen revitalisiert. Eine landschaftsverbrauchende Zersiedelung des Stadt-Umland-Bereiches mit weiteren Flächenversiegelungen kann dadurch vermieden werden.



Die Planung trägt daher den Planungsgrundsätzen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Die geplanten Gewerbeflächen befinden sich in verkehrstechnisch günstiger Lage westlich der Zu- bzw. Abfahrtsspanne der Bundesstraße 20 / Ittlinger Straße.

Mit den gesamten Auswirkungen trägt die vorliegende Planung den Planungszielen und Planungsleitlinien der §§ 1 und 1a BauGB Rechnung und entspricht einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Der Bebauungsplan setzt die Ziele und Leitlinien durch Festsetzungen entsprechend um und gewährleistet durch die Festsetzungen zur Grünordnung die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.