



DECKBLATT NR. A
zum
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
„HAFEN STRAUBING-SAND“
VORMALS
„INDUSTRIEGEBIET DONAUHAFEN STRAUBING-SAND“

Im Gesamtgebiet des städtebaulichen
Entwicklungsbereiches „Straubing-Sand“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss vom 13.07.2023
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 12.03.2024
Satzungsbeschluss vom 07.05.2024

Vorhabensträger:

Zweckverband Hafen
Straubing-Sand

Europaring 4
94315 Straubing

Fon 09421/785-150
Fax 09421/785-155
Mail info@hafen-straubing.de

.....
Markus Pannermayr
Oberbürgermeister u. Verbandsvorsitzender

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

Fon 09422 805450
Fax 09422 805451
Mail info@la-heigl.de

.....
Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Aufstellungsverfahren

Der Zweckverband Hafen Straubing-Sand hat in der Sitzung vom 13.07.2023 die Aufstellung des Deckblattes Nr. A zum Bebauungs- und Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2023

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes zum Bebauungsplan in der Fassung vom 13.07.2023 hat in der Zeit vom 01.02.2024 bis 02.03.2024 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.07.2023 erfolgte ebenfalls vom 29.01.2024 bis 29.02.2024

Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 12.03.2024 wurde der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.03.2024 bis zum 24.04.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Email und Schreiben vom 18.03.2024 beteiligt und um Stellungnahme ebenfalls in der Zeit vom 18.03.2024 bis 19.03.2024 gebeten.

Der Zweckverband Hafen Straubing-Sand hat mit Beschluss der Verbandsversammlung vom 07.05.2024 das Deckblatt zum Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.04.2024 als Satzung beschlossen.

Straubing, den 27.05.2024

Markus Pannermayr (Verbandsvorsitzender)



Ausgefertigt:

Straubing, den 12.06.2024

Markus Pannermayr (Verbandsvorsitzender)



Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplandeckblatt wurde am 20.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Bebauungsplandeckblatt ist damit in Kraft getreten.

Straubing, den 21.06.2024

Markus Pannermayr (Verbandsvorsitzender)



Inhaltsverzeichnis

	Seite
BEGRÜNDUNG	6
1. Allgemeines	6
1.1 Anlass und Ziel der Planung	6
1.2 Verfahren	7
1.3 Planungsauftrag	8
1.4 Übersichtslageplan	9
1.5 Luftbildausschnitt	10
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
3. Wesentliche Grundzüge der Planung	16
3.1 Bereits festgesetzte Änderungsbereiche 1, 2, 3 a + b, 4, 5, 6, 7 und 8	16
3.2 Weitere geplante Änderungen sowie nachrichtliche bzw. redaktionelle Anpassungen	17
UMWELTBERICHT	20
1. Einleitung	20
2. Weitere Ausführungen im Rahmen des Umweltberichtes	20
 ANLAGEN	
Anlage 1.1	Deckblatt Nr. 1 – Textteil Änderungen
Anlage 1.2	Planzeichnung zum Deckblatt Nr. 1
Anlage 1.3	Begründung zum Deckblatt Nr. 1
Anlage 2.1	Deckblatt Nr. 2 – Textteil Änderungen
Anlage 2.2	Textliche Festsetzungen zum Deckblatt Nr. 2
Anlage 3.1	Deckblatt Nr. 3 - Begründung mit Umweltbericht
Anlage 3.2	Planzeichnung zum Deckblatt Nr. 3
Anlage 4.1	Deckblatt Nr. 4 - Begründung mit Umweltbericht
Anlage 4.2	Planzeichnung zum Deckblatt Nr. 4
Anlage 4.3	Immissionstechnische Untersuchung Nr. 4077/06
Anlage 5.1	Deckblatt Nr. 5 - Begründung mit Umweltbericht
Anlage 5.2	Planzeichnung zum Deckblatt Nr. 5
Anlage 5.3	Anlage 1.0: Eingriffsbewertung/Ausgleichsflächenbedarf

Anlage 6.1	Deckblatt Nr. 6 – Begründung mit Umweltbericht, ergänzende Festsetzungen und Hinweise
Anlage 6.2	Planzeichnung zum Deckblatt Nr. 6
Anlage 6.3	Anlage 1 zum DB Nr. 6 – Eingriffsbewertung/Ausgleichsflächenbedarf
Anlage 6.4	Schalltechnisches Gutachten vom 23.01.2012, TÜV Rheinland
Anlage 7.1	Deckblatt Nr. 7 – Begründung mit Umweltbericht, ergänzende Festsetzungen und Hinweise
Anlage 7.2	Planzeichnung zum Deckblatt Nr. 7
Anlage 7.3	Schalltechnische Untersuchung LGA 150162a
Anlage 8.1	Deckblatt Nr. 8 – Begründung mit Umweltbericht, ergänzende Festsetzungen und Hinweise
Anlage 8.2	Planzeichnung zum Deckblatt Nr. 8
Anlage 8.3	Schalltechnische Untersuchung LAG, Nr. 160189 vom 07.12.2016

BESTANDTEILE DES DECKBLATTES NR. A ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS „HAFEN STRAUBING-SAND“ VORMALS „INDUSTRIEGEBIET DONAUHAFEN STRAUBING-SAND“

1. Begründung mit Umweltbericht i. d. F. v. 29.04.2024
2. Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise i. d. F. v. 29.04.2024
3. Planzeichnung Deckblatt Nr. A zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hafen Straubing-Sand“ vormals „Industriegebiet mit Donauhafen Straubing-Sand“ i. d. F. v. 12.03.2024

ABKÜRZUNGEN

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
DSchG	Denkmalschutzgesetz
Fl.-Nr.	Flurstück-Nummer
FNP mit LP	Flächennutzungs- mit Landschaftsplan
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
WA	Allgemeines Wohngebiet
NHN	Normalhöhennull
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr

Die in den Planunterlagen genannten Vorschriften, DIN-Normen, Verordnungen, Richtlinien usw. sind in der Geschäftsstelle des Zweckverbandes Hafen Straubing-Sand, Europaring 4, 94315 Straubing vorliegend und können dort zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Verbandsversammlung hat am 05.05.1994 den Baubauungs- und Grünordnungsplan „Industriegebiet mit Hafen Straubing-Sand gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 220 Hektar. Der Satzungsbeschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurde im Amtsblatt der Stadt Straubing und Landkreis Straubing-Bogen in der Gemeinde Aiterhofen und in der Gemeinde Parkstetten gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Durch die Entwicklung des Hafens waren in der Vergangenheit Anpassungen des Bebauungsplanes an mehreren Stellen notwendig. Diese wurden in Form von Deckblättern 1 bis 8 festgesetzt. Aufgrund von formalen Fehlern sind diese Änderungen / Festsetzungen neu zu treffen:

Änderungsbereich 1 (ehem. Deckblatt Nr. 1): Änderung im östlichen Bereich des Bebauungsplanes in den Bereichen GI 7 bis GI 11 sowie GE 8 bis GI 12.

Änderungsbereich 2 (ehem. Deckblatt Nr. 2): Änderungen im Bereich der textlichen Festsetzungen

Änderungsbereich 3 (ehem. Deckblatt Nr. 3a und b):

Im Einfahrtsbereich West des Industriegebietes soll u.a. die baurechtliche Voraussetzung für die geplante Ansiedlung einer Tankstelle geschaffen werden (Deckblatt Nr. 3a)

Im Nordosten soll die Straße „Haid“ der tatsächlichen Ausführung angepasst werden (Deckblatt Nr. 3b)

Änderungsbereich 4 (ehem. Deckblatt Nr. 4): Neben der Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzung für die Ansiedlung der Fa. Sennebogen werden die angrenzende Fläche der Fa. Continental sowie mehrere Straßenzüge in der näheren Umgebung dem mittlerweile gebauten Zustand angepasst.

Änderungsbereich 5 (ehem. Deckblatt Nr. 5): Dabei soll die bauleitplanerische Voraussetzung für eine Erweiterung und Existenzsicherung der Straubinger Konserven- und Sauerkrautfabrik geschaffen werden.

Änderungsbereich 6 (ehem. Deckblatt Nr. 6): Dabei soll für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans die bauleitplanerische Voraussetzung für die Errichtung eines sog. KV-Terminals, eines Umschlagbahnhofes für den Kombinierten Verkehr Straße - Schiene entlang der Ostseite des Industriegebietes geschaffen werden.

In diesem Zusammenhang werden die künftige Gleisführung zum Terminal sowie die als Betriebshof des Hafens genutzten Teile der ehemaligen Hofstelle Bachl (Kranwerkstatt, Maschinenhalle und Hafembüro mit Sozialräumen) im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen.

Änderungsbereich 7 (ehem. Deckblatt Nr. 7): Durch einen Flächentausch im Süden und Norden soll die bauleitplanerische Voraussetzung für weitere Gewerbeflächen im Süden zwischen den Einfahrten Hafen-West und Hafen-Ost geschaffen werden. Im Gegenzug dazu

soll eine derzeit ausgewiesene Industriefläche im Norden als zu erhaltende Grünfläche umgewidmet werden.

Änderungsbereich 8 (ehem. Deckblatt Nr. 8): Dabei soll die bauleitplanerische Voraussetzung für die Ansiedlung eines großflächigeren Gewerbebetriebes geschaffen werden. Hierzu ist die Herausnahme einer bisher festgesetzten Erschließungsstraße, eine Erhöhung der max. zulässigen Grundflächenzahl von 0,7 auf 0,8 für die Teilfläche GE₁₅ sowie eine Definition der zulässigen Lärmwerte für die dann zusammenhängende, größere Ansiedlungsfläche erforderlich. Für diese Teilfläche GE₁₅ wurde zudem die zulässige Traufhöhe von bislang 12 m auf 14 m erhöht. Weiterhin wurden zwei Stichstraßen an die Planungen des KV-Terminals angepasst.

Neben den aufgelisteten Änderungen 1 bis 8 sollen mit vorliegendem Deckblatt **weitere geplante Änderungen** durch verschiedene Projekte im Hafen berücksichtigt werden:

- Anpassung des Zuschnittes der Fläche GI₆ sowie Neufestlegung in eine Fläche GI_{6a} und GI_{6b}
- Ergänzung einer Stichstraße nach Osten ausgehend vom westlichen Europaring zum geplanten BioCampus zwischen den neuen Flächen GI_{6a} und GI_{6b}
- Schaffung eines Bereiches für BioDocks durch Reduzierung der Fläche GI₁₀ und GI₁₁
- Anpassung der zentralen Grünachse
- Anpassung der westlichen Parzelle GE_{Service}
- sowie Anpassungen div. textl. Festsetzungen u. a. hinsichtlich der „waldartigen“ Randbepflanzung (textl. Festsetzung 1.2)

Des weiteren werden folgende **nachrichtliche bzw. redaktionelle Anpassungen** vorgenommen:

- Wegfall der im Norden querenden Richtfunktrasse (wurde bereits abgebaut).
- Umbenennung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in „Hafen Straubing-Sand“
- nachrichtliche Übernahmen im Hinblick auf die Planfeststellung mit Planfeststellungsbeschluss der Regierung von Oberbayern vom 22.08.2018 „Neubau eines Umschlagterminals für den kombinierten Verkehr Straße/Schiene im Hafen Straubing-Sand durch den Zweckverband Hafen Straubing-Sand“ (Nr. 23.2-3547-H32) und 1. Tektur zur Planfeststellung (Änderungsbeschluss vom 2. März 2023)
- Übernahme der vorhandenen Industriestamm- bzw. Hafengleise im Westen und Norden
- Eintragung der geplanten Hafenhälfte mit Schwergutplatte mit Gleisanbindung
- Erweiterung des östlichen Bereiches im Sondergebiet SO_{Hafen 1} im Bereich des Wendehammers
- Übernahme der neuen Rad- und Fußwegeverbindung vom Bahnhofpunkt Straubing-Sand
- Anpassung der Fläche GE₁₂ und des östlichen Kreisverkehrs
- Übernahme der neuen digitalen Flurkarte, Stand: September 2023

1.2 Verfahren

Der Zweckverband Hafen Straubing-Sand erließ aufgrund § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I), des Art. 3 Abs. 2-4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 10.10.1982 (BayRs 791-1-U), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in

der Fassung vom 23.01.1990 und der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung mit Beschluss der Zweckverbandsversammlung 1994, geändert mit Beschluss vom 16.07.1998 (ehem. Deckblatt: 1. Änderung), geändert mit Beschluss vom 15.04.2003 (ehem. Deckblatt: 2. Änderung), geändert mit Beschluss vom 19.04.2007 (ehem. Deckblatt: 3. Änderung), geändert mit Beschluss vom 18.04.2008 (ehem. Deckblatt: 4. Änderung), geändert mit Beschluss vom 24.02.2010 (ehem. Deckblatt: 5. Änderung), geändert mit Beschluss vom 02.07.2013 (ehem. Deckblatt: 6. Änderung), zuletzt geändert mit Beschluss vom 26.04.2017 (ehem. Deckblatt: 7. Änderung) und zeitgleich geändert mit Beschluss vom 26.04.2017 (ehem. Deckblatt: 8. Änderung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Aufgrund von formalen Fehlern sind diese Änderungen / Festsetzungen neu zu treffen.

Die vorliegende Deckblattänderung Nr. A wird im Regel-Verfahren durchgeführt.

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Hafen Straubing-Sand (ZVH) hat am 13.07.2023 den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des Deckblattes A zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Industriegebiet mit Donauhafen Straubing-Sand“ getroffen.

Zeitgleich wurde der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zu Deckblatt B getroffen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB ist die (frühzeitige) Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 gleichzeitig mit der (frühzeitigen) Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1, die Auslegung nach § 3 Abs. 2 gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen.

Der Bebauungsplan soll künftig die Bezeichnung „Hafen Straubing-Sand“ tragen.

1.3 Planungsauftrag

Das Büro HEIGL | landschaftsarchitektur stadtplanung in Bogen wurde mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

1.4 Übersichtslageplan

Das Planungsgebiet des vorliegenden Deckblattes A des „Hafen Straubing-Sand“ vormals „Industriegebietes mit Donauhafen Straubing-Sand“ erstreckt sich über Bereiche des Stadtgebietes Straubing und der Gemeinde Aiterhofen.

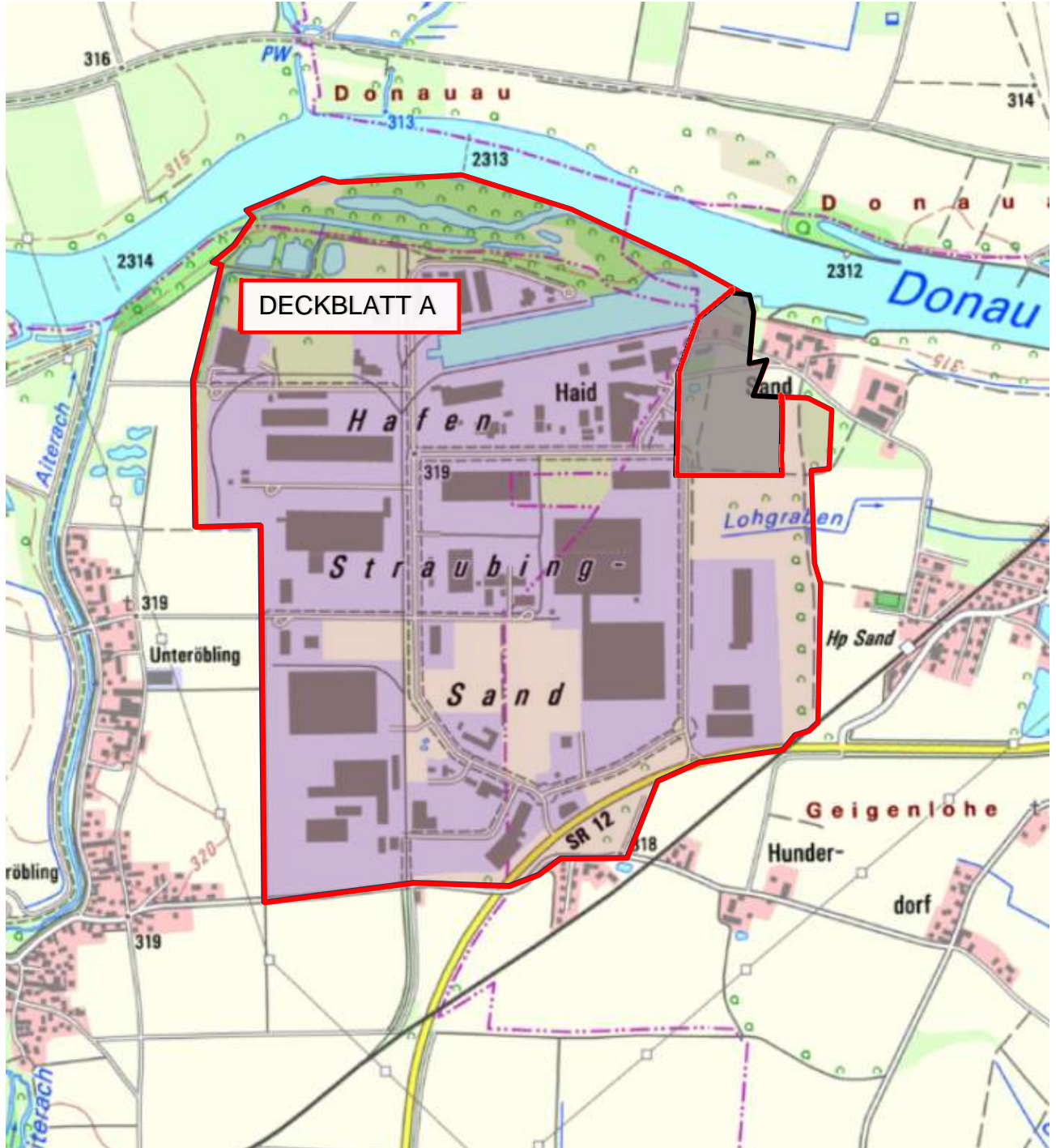


Abbildung 1: Übersichtslageplan (Topographische Karte) aus dem BayernAtlas vom 26.11.2023 – ohne Maßstab

1.5 Luftbildausschnitt

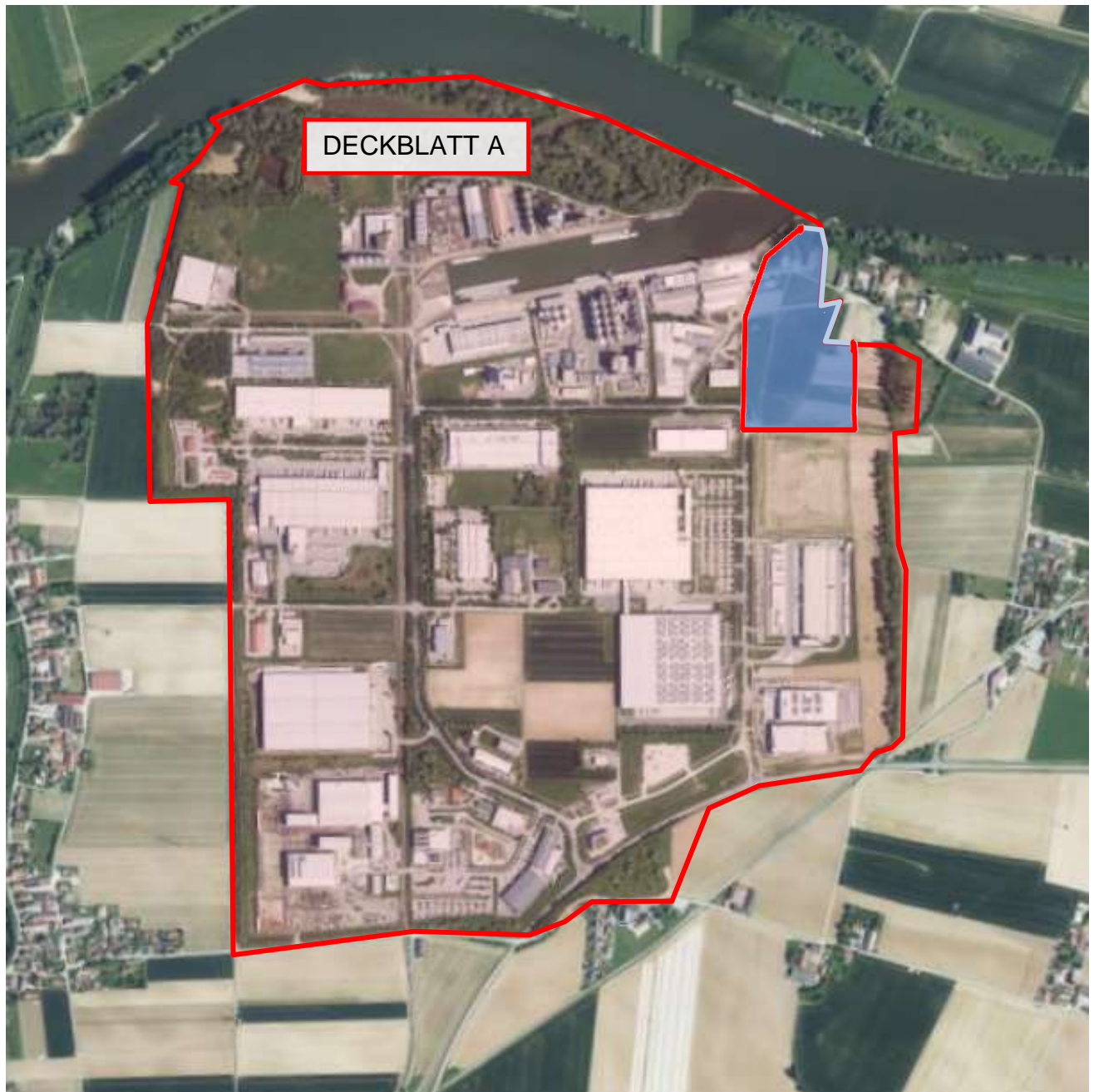


Abbildung 2: Luftbild aus dem BayernAtlas vom 26.11.2023 – ohne Maßstab

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Planungsgebietes des Zweckverbandes Straubing Hafen-Sand erstreckt sich über Bereiche der Stadt Straubing, der Gemeinde Aiterhofen und der Gemeinde Parkstetten.

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Straubing (rechtswirksam seit 13.07.2006)

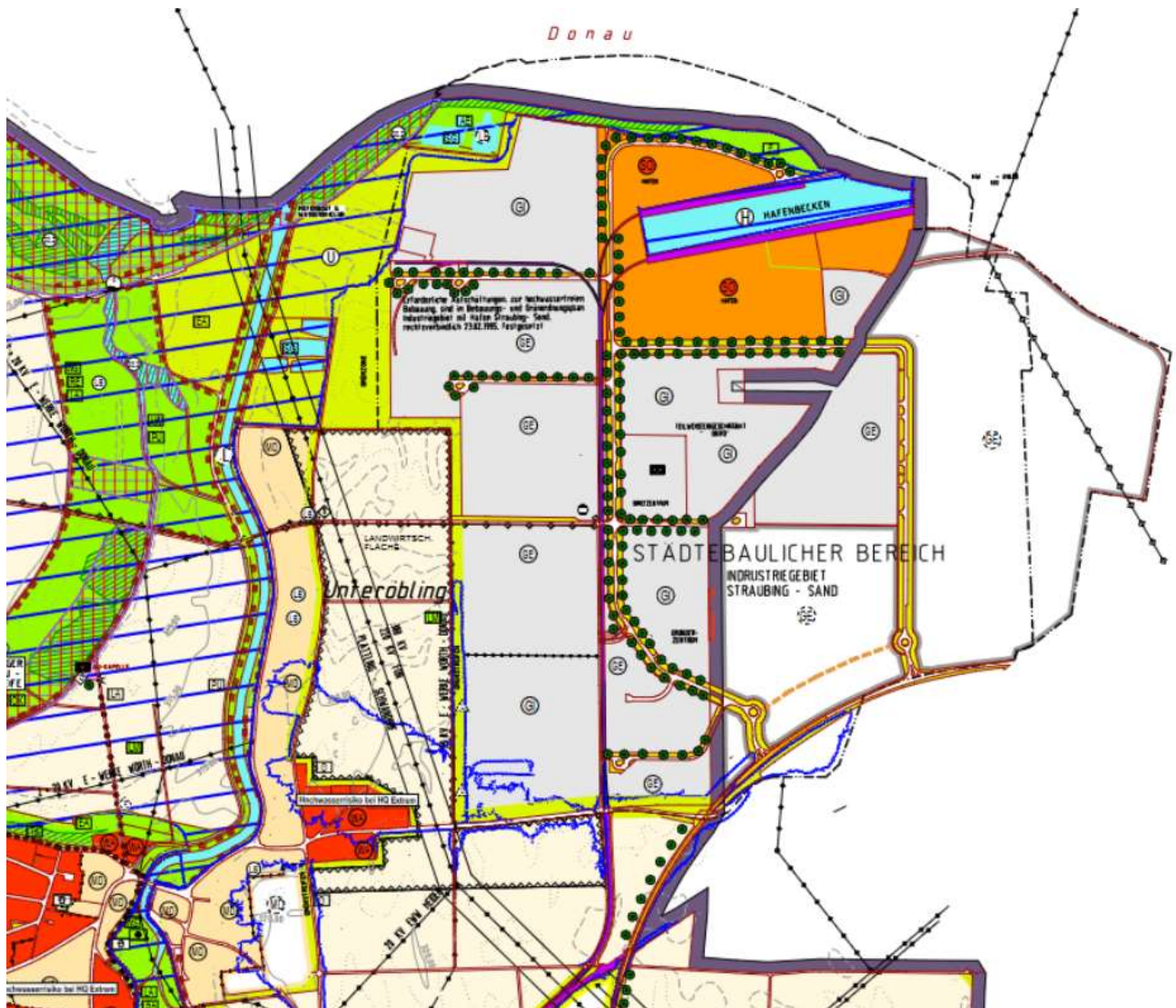


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Straubing, Stand: 10.08.2023 – ohne Maßstab

Flächennutzungsplan der Gemeinde Aiterhofen (genehmigt mit Bescheid vom 21.07.1986 und genehmigt mit Bescheid vom 17.11.1998)

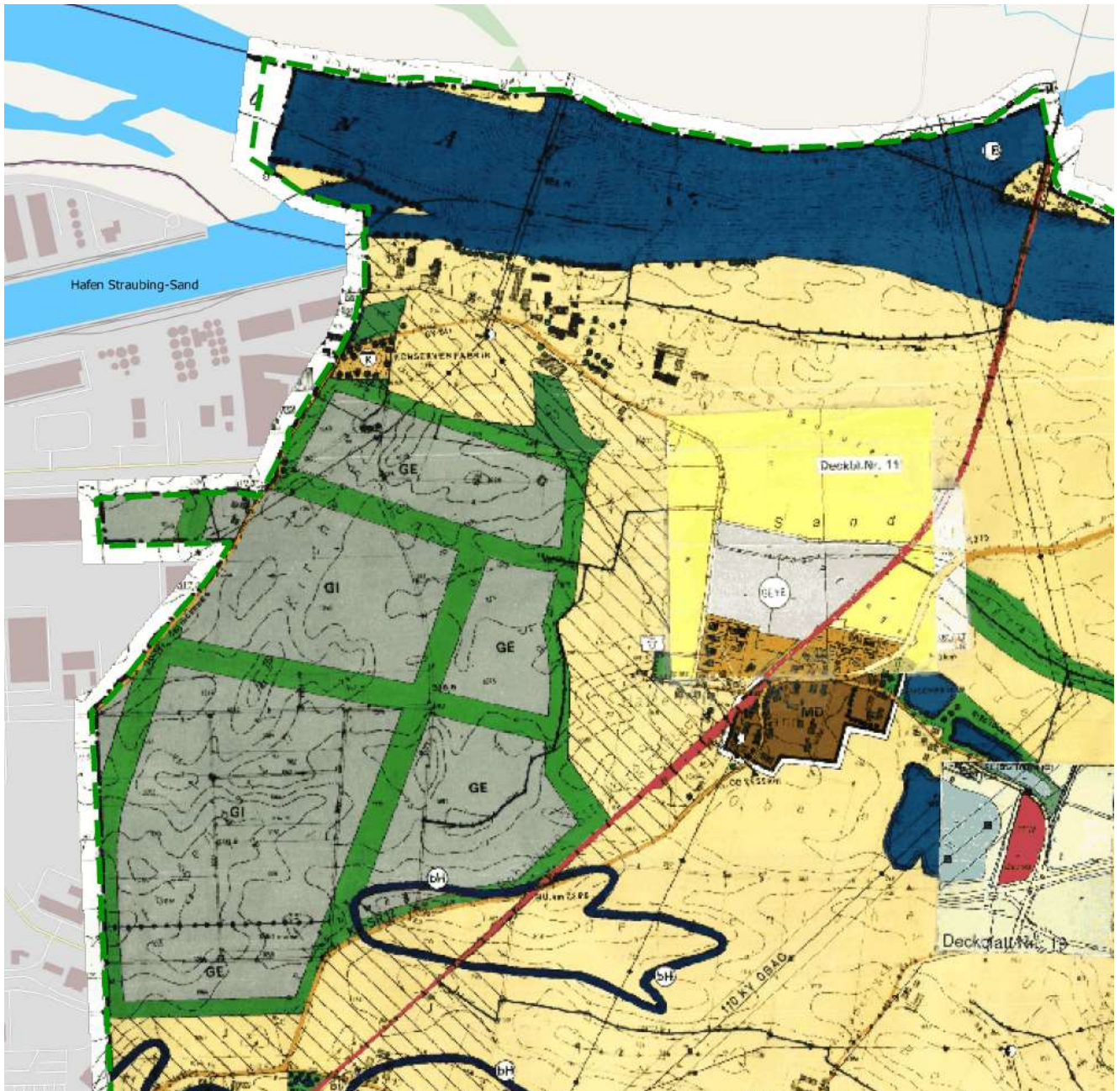


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Aiterhofen – ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Aiterhofen weist den Südtteil des Planbereiches bereits als Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet aus.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Parkstetten (genehmigt mit Bescheid vom 22.12.2003)

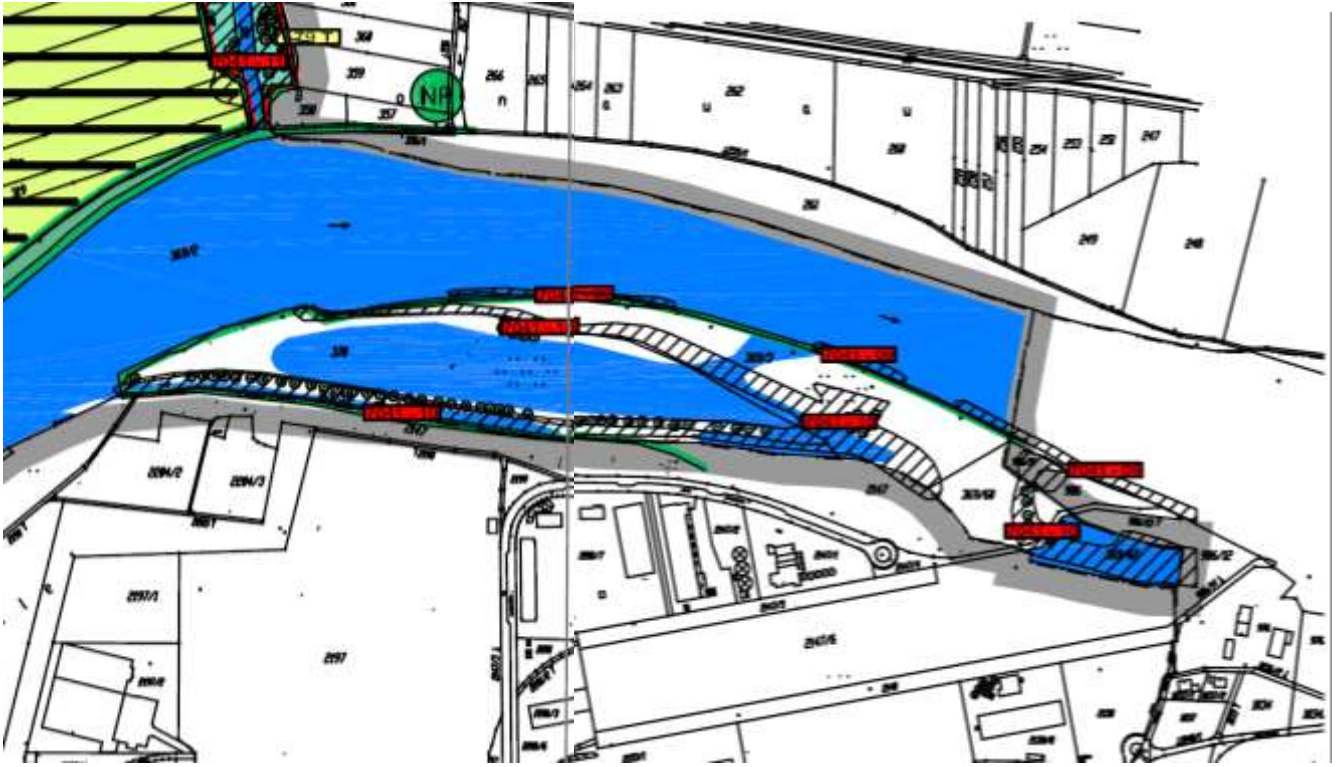


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Parkstetten – ohne Maßstab

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Industriegebiet mit Donauhafen Straubing-Sand“

Für den Geltungsbereich liegt ein rechtskräftiger Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Industriegebiet mit Donauhafen Straubing-Sand“ mit Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 05.05.1994 (gem. § 10 Abs. 1 BauGB) vor. Der Satzungsbeschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 28 vom 13.07.2023, im Amtsblatt Landkreis Straubing-Bogen Nr. 22 vom 10.07.2023, in der Gemeinde Aiterhofen am 11.07.2023, in der Gemeinde Parkstetten am 07.07.2023 im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB erneut ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit zum 01.03.1995 rückwirkend in Kraft getreten.

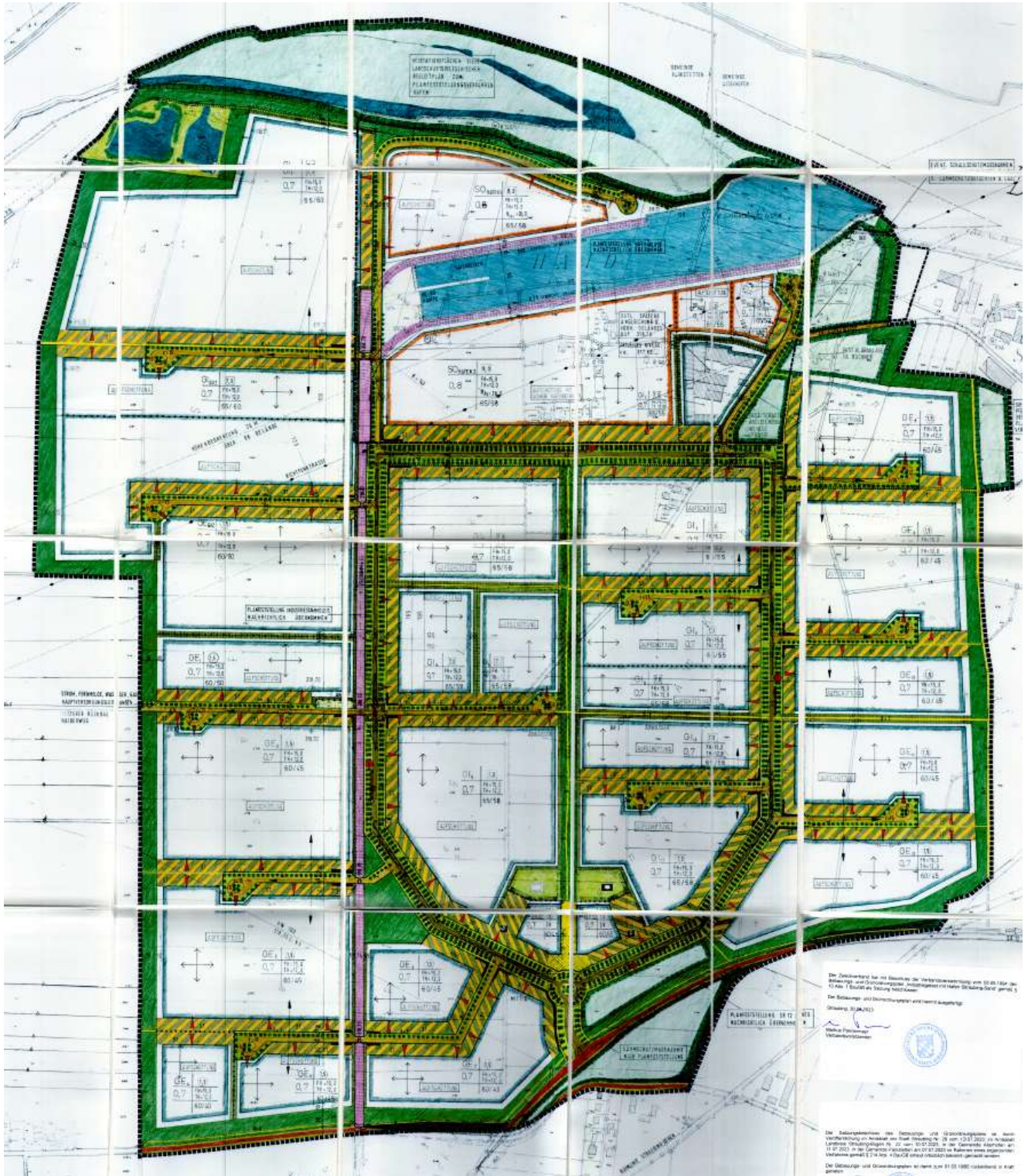


Abbildung 6: derzeit rechtswirksamer Bebauungs- und Grünordnungsplan „Industriegebiet mit Donauhafen Straubing-Sand“ – ohne Maßstab

Die nachfolgende Planzeichnung enthält die in Kapitel 1.1 aufgeführten Deckblätter, welche per Satzungsbeschlüsse festgesetzt wurden, allerdings aufgrund von formalen Fehlern keine Rechtskraft erlangten. Die in den Satzungsbeschlüssen getroffenen Festsetzungen werden daher in vorliegendem Deckblatt A neu getroffen (Stand: 19. Mai 2017).

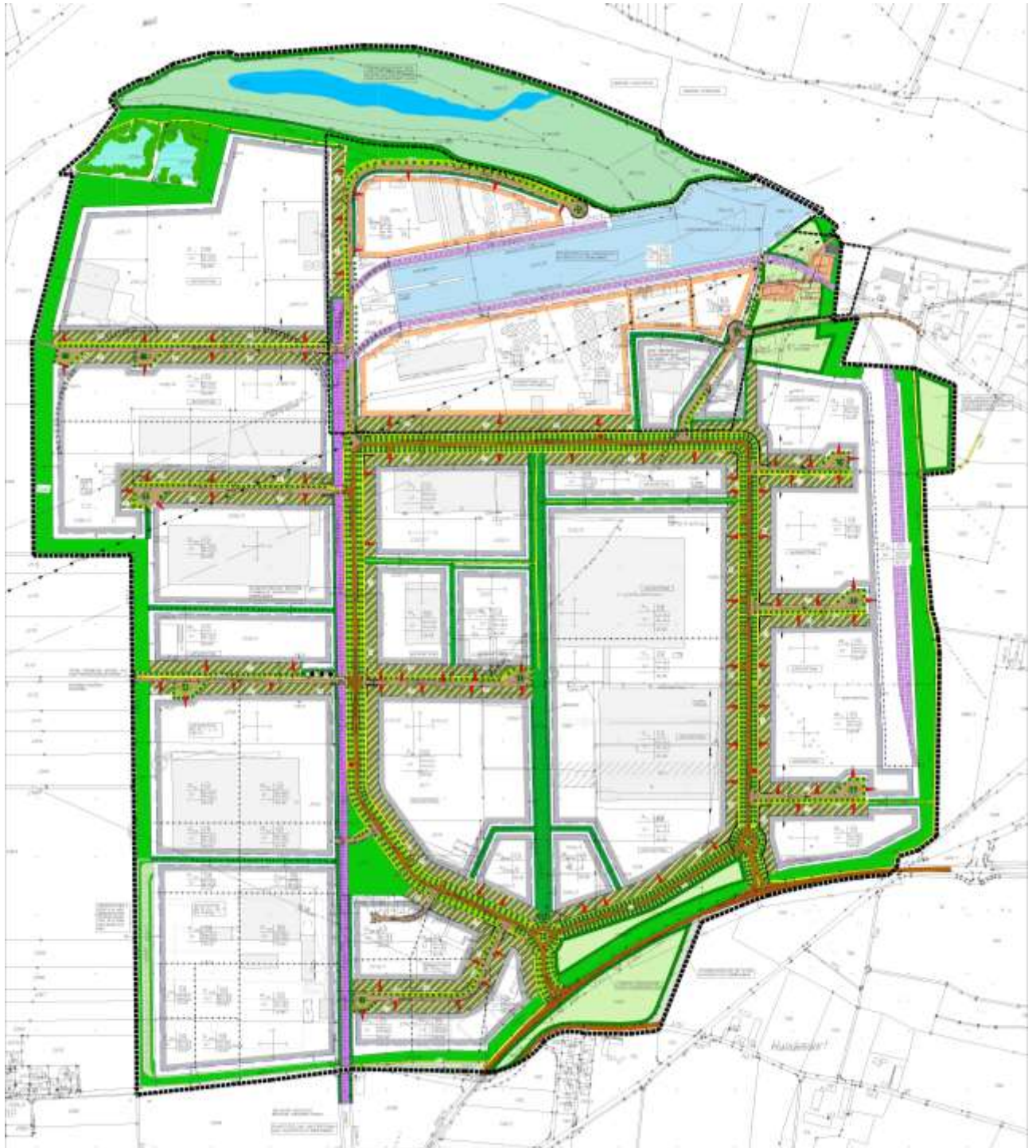


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Bebauungs- und Grünordnungsplan incl. nicht rechtswirksame Deckblätter Nr. 1 bis 8 – ohne Maßstab

3. Wesentliche Grundzüge der Planung

Das vorliegende Deckblatt Nr. A beinhaltet nur Änderungen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Industriegebiet mit Donauhafen Straubing-Sand“.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit sollen die bisherigen Deckblätter gemeinsam mit den weiteren Ergänzungen/nachrichtlichen Übernahmen in eine neue Deckblattsystematik überführt werden.

Hinsichtlich der geplanten Änderungen wird auf sämtliche Unterlagen der jeweiligen Deckblätter 1 bis 8, welche dem vorliegenden Deckblatt A als Anlage beiliegen, verwiesen.

Diese Änderungen wurden in der Vergangenheit nahezu gänzlich baulich umgesetzt bzw. durch Planfeststellungsbeschluss und Baugenehmigungen ein Baurecht erteilt. Auf eine Überführung in eine einheitliche Begründung, auch hinsichtlich des Umweltberichtes, wird daher verzichtet.

Folgende Änderungen bzw. Anpassungen werden vorgenommen:

3.1 Änderungsbereiche 1, 2, 3 a + b, 4, 5, 6, 7 und 8

Anlage 1:

Änderungsbereich 1 (ehem. Deckblatt Nr. 1): Änderung im östlichen Bereich des Bebauungsplanes in den Bereichen GI 7 bis GI 11 sowie GE 8 bis GI 12.

Anlage 2:

Änderungsbereich 2 (ehem. Deckblatt Nr. 2): Änderungen im Bereich der textlichen Festsetzungen

Anlage 3:

Änderungsbereich 3 (ehem. Deckblatt Nr. 3a und b):

Im Einfahrtsbereich West des Industriegebietes soll u.a. die baurechtliche Voraussetzung für die geplante Ansiedlung einer Tankstelle geschaffen werden (Deckblatt Nr. 3a)

Im Nordosten soll die Straße „Haid“ der tatsächlichen Ausführung angepasst werden (Deckblatt Nr. 3b)

Anlage 4:

Änderungsbereich 4 (ehem. Deckblatt Nr. 4): Neben der Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzung für die Ansiedlung der Fa. Sennebogen werden die angrenzende Fläche der Fa. Continental sowie mehrere Straßenzüge in der näheren Umgebung dem mittlerweile gebauten Zustand angepasst.

Anlage 5:

Änderungsbereich 5 (ehem. Deckblatt Nr. 5): Dabei soll die bauleitplanerische Voraussetzung für eine Erweiterung und Existenzsicherung der Straubinger Konserven- und Sauerkrautfabrik geschaffen werden.

Anlage 6:

Änderungsbereich 6 (ehem. Deckblatt Nr. 6): Dabei soll für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans die bauleitplanerische Voraussetzung für die Errichtung eines

sog. KV-Terminals, eines Umschlagbahnhofes für den Kombinierten Verkehr Straße - Schiene entlang der Ostseite des Industriegebietes geschaffen werden.

In diesem Zusammenhang werden die künftige Gleisführung zum Terminal sowie die als Betriebshof des Hafens genutzten Teile der ehemaligen Hofstelle Bachl (Kranwerkstatt, Maschinenhalle und Hafembüro mit Sozialräumen) im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen.

Anlage 7:

Änderungsbereich 7 (ehem. Deckblatt Nr. 7): Durch einen Flächentausch im Süden und Norden soll die bauleitplanerische Voraussetzung für weitere Gewerbeflächen im Süden zwischen den Einfahrten Hafen-West und Hafen-Ost geschaffen werden. Im Gegenzug dazu soll eine derzeit ausgewiesene Industriefläche im Norden als zu erhaltende Grünfläche umgewidmet werden.

Anlage 8:

Änderungsbereich 8 (ehem. Deckblatt Nr. 8): Dabei soll die bauleitplanerische Voraussetzung für die Ansiedlung eines großflächigeren Gewerbebetriebes geschaffen werden. Hierzu ist die Herausnahme einer bisher festgesetzten Erschließungsstraße, eine Erhöhung der max. zulässigen Grundflächenzahl von 0,7 auf 0,8 für die Teilfläche GE₁₅ sowie eine Definition der zulässigen Lärmwerte für die dann zusammenhängende, größere Ansiedlungsfläche erforderlich. Für diese Teilfläche GE₁₅ wurde zudem die zulässige Traufhöhe von bislang 12 m auf 14 m erhöht. Weiterhin wurden zwei Stichstraßen an die Planungen des KV-Terminals angepasst.

3.2 Weitere geplante Änderungen sowie nachrichtliche bzw. redaktionelle Anpassungen

- Anpassung des Zuschnittes der Fläche GI₆ sowie Neufestlegung in eine Fläche GI_{6a} und GI_{6b}
- Ergänzung einer Stichstraße nach Osten ausgehend vom westlichen Europaring zum geplanten BioCampus zwischen den neuen Flächen GI_{6a} und GI_{6b}
- Schaffung eines Bereiches für BioDocks durch Reduzierung der Fläche GI₁₀ und GI₁₁
- Anpassung der zentralen Grünachse
- Anpassung der westlichen Parzelle GE_{Service}
- sowie Anpassungen div. textl. Festsetzungen u. a. hinsichtlich der „waldartigen“ Randbepflanzung (textl. Festsetzung 1.2)
- Wegfall der im Norden querenden Richtfunktrasse (wurde bereits abgebaut).
- Umbenennung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in „Hafen Straubing-Sand“
- nachrichtliche Übernahmen im Hinblick auf die Planfeststellung mit Planfeststellungsbeschluss der Regierung von Oberbayern vom 22.08.2018 „Neubau eines Umschlagterminals für den kombinierten Verkehr Straße/Schiene im Hafen Straubing-Sand durch den Zweckverband Hafen Straubing-Sand“ (Nr. 23.2-3547-H32) und 1. Tektur zur Planfeststellung (Änderungsbeschluss vom 2. März 2023). Dabei handelt es sich im Wesentlichen um:

- Statt der bislang geplanten vier Umschlag- / Ladegleise werden drei Gleise ausgeführt.
- Die zu betonierenden Fahr- und Ladespuren mit Abstell- und Bewegungsfläche werden von ca. 24,0 m auf ca. 34,0 m verbreitert.
- Der ursprünglich mit einer Wendeanlage geplante nördliche Ausfahrtsbereich des KV-Terminals wird aus Gründen der Sicherheit ohne Wendeanlage in nördliche Richtung, mit Anschluss an den vorhandenen „Sander Donauweg“ verschoben.
- Östlich der drei Gleise sind ein Regenrückhalte- und Regenklärbecken im Bereich einer entlang der Ostgrenze festgesetzten Grünfläche („waldartige Randbepflanzung“) geplant.
- Übernahme der vorhandenen Industriestamm- bzw. Hafengleise im Westen und Norden
- Eintragung der geplanten Hafenhälfte mit Schwergutplatte mit Gleisanbindung
- Erweiterung des östlichen Bereiches im Sondergebiet SO _{Hafen 1} im Bereich des Wendehammers
- Übernahme der neuen Rad- und Fußwegeverbindung vom Bahnhofpunkt Straubing-Sand
- Anpassung der Fläche GE ₁₂ und des östlichen Kreisverkehrs
- Übernahme der neuen digitalen Flurkarte, Stand: September 2023

Für die weiteren geplanten Änderungen

- Anpassung des Zuschnittes der Fläche GI6 sowie Neufestlegung in eine Fläche GI6a und 6b entsprechend den aktuellen Planungen zur Baumaßnahmen Erweiterung TGZ BA III und Mehrzweckdemonstrationsanlage BMP
- Ergänzung einer Stichstraße nach Osten ausgehend vom westlichen Europaring zum BioCampus zwischen den neuen Flächen GI6a und GI6b
- Schaffung eines Bereiches für BioDocks (GI₁₁) durch Anpassung der Fläche GI₁₀ und GI₁₁ an die tatsächliche Bebauung.
- Anpassung der westlichen Parzelle GE_{Service} an die tatsächliche Nutzung

ergeben sich darüber hinaus keine weiteren Auswirkungen.

Die Maßnahmen „Anpassung der zentralen Grünachse“ hat keine umweltbezogenen Auswirkungen, da die bisher als grüne Mittelachse geplanten Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt wurden und in die angepasste Grünachse in der Fläche mit der bisherigen Mittelachse identisch ist. Die Anpassung der zentralen Grünachse spiegelt die tatsächliche Bebauung wieder.

Die weiteren Anpassungen der textlichen Festsetzungen sind überwiegend redaktioneller Art und geben in den Hinweisen die Anregungen der Träger öffentlicher Belange wieder.

Die Änderung der Festsetzung „Waldartige Randbepflanzung“ (textl. Festsetzung Ziff. 1.2) stellt eine Verbesserung der bisherigen Festsetzung durch Stärkung der Biodiversität und entspricht dem modernen Erscheinungsbild des Hafens Straubing-Sand. Der Hafen Straubing-Sand ist für seine Bemühungen um den Arten- und Biotopschutz vom Bayerischen Umweltministerium als „blühender Betrieb“ ausgezeichnet worden. Ziel ist es Lebensräume

Hand in Hand mit dem amtlichen und ehrenamtlichen Naturschutz sowie mit den Ansiedlern, Mietern und Nachbarn im Hafengebiet möglichst naturnah und lebensfreundlich zu gestalten.

UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben. Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Arbeitsmethodik Eingriffsregelung

Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Vergleichbarkeit mit den bereits festgesetzten Änderungen erfolgt die Eingriffsbeurteilung gem. dem damals angewandten Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ - ergänzte Fassung vom Januar 2003 (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003). Eine Anwendung der Eingriffsregelung nach den Vorgaben der Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV vom 7. August 2013) wird nicht für sinnvoll erachtet.

2. Weitere Ausführungen im Rahmen des Umweltberichtes

Hinsichtlich der weiteren Ausführungen für die Änderungsbereiche 1 – 8

- Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes
- Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und der Art deren Berücksichtigung,
- Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen,
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes,
- Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen,
- Alternative Planungsmöglichkeiten,
- weitere zusätzliche Angaben,
- Allgemein verständliche Zusammenstellung

im Rahmen des Umweltberichtes wird – aus Gründen der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit - auf sämtliche Unterlagen der jeweiligen ehemaligen Deckblätter 1 bis 8, welche dem vorliegenden Deckblatt A als Anlage beiliegen, vollumfänglich verwiesen.