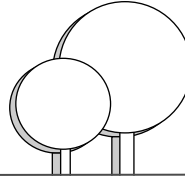




**GEMEINDE
AITERHOFEN**



**dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN
FON 09422 / 805450, FAX -/805451
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET MIT BESCHRÄNKUNG (GEE)**

„NIEDERHARTHAUSEN“

- GLEICHZEITIG VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NACH § 12 BAUGB -

Gemeinde Aiterhofen
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

A. BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 16.10.2018
Billigungsbeschluss vom 10.04.2019
Satzungsbeschluss vom

Aufgestellt:

Gemeinde Aiterhofen, vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister
Manfred Krä
Straubinger Straße 4
94330 Aiterhofen
Fon 09421/9969-0
Fax 09421/9969-25
bauamt@aiterhofen.de

.....
Manfred Krä
Erster Bürgermeister

Bearbeitung:

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner
Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen
Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51
info@eska-bogen.de

.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt





Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. BEGRÜNDUNG	4
1. Allgemeines	4
1.1 Planungsanlass und Verfahren	4
1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Planrechtfertigung	4
1.3 Planungsauftrag	6
1.4 Übersichtslageplan TK 7141 und 7142, M ca. 1:25.000	7
1.5 Luftbildausschnitt – ohne Maßstab	8
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	9
3. Bebauungs- und Erschließungskonzept	9
4. Private Grünordnerische Maßnahmen	10
5. Ver- und Entsorgung	10
5.1 Wasserversorgung	10
5.2 Abwasser- und Oberflächenwasserbehandlung	11
5.3 Energieversorgung	11
5.4 Abfallentsorgung	11
6. Immissionsschutz	11
7. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB	12



UMWELTBERICHT	13
1. Einleitung	13
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	13
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung.....	13
2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	16
2.1 Bestandsaufnahme	16
2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge.....	17
2.3 Bewertung der Umweltauswirkungen anhand des „Leitfadens“	20
2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	22
2.5 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen	22
2.6 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	23
3. Zusätzliche Angaben	23
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	23
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)	24
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	25



A. BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Die Gemeinde Aiterhofen plant auf Veranlassung eines privaten Vorhabensträgers die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB - zur Verwirklichung eines Gewerbegebietes mit Beschränkung für einen großflächigen produzierenden Betrieb und beabsichtigt, mit dem Betreiber einen entsprechenden Durchführungsvertrag abzuschließen.

Das Planungsgebiet liegt im Südosten der Gemeinde Aiterhofen, etwa 500 m östlich der Ortschaft Niederharthausen, und grenzt mit seiner südlichen Geltungsbereichsgrenze an die Kreisstraße SR 5.

Es umfasst das bestehende Betriebsgelände einer ehemaligen Legehennenhaltung nördlich der Kreisstraße mit einer Flächengröße von 20.946 m² (Flurnummer 153/1), das westlich angrenzende Grundstück Flurnummer 153/2 (4.494 m²) und eine Teilfläche des nördlich angrenzenden Grundstücks Flurnummer 153 (4.560 m²), jeweils Gemarkung Niederharthausen.

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst 3 ha.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Planrechtfertigung

Der mit Bescheid der Regierung von Niederbayern am 21.07.1986 genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Aiterhofen stellt das Planungsgebiet als vorhandene Bebauung im Außenbereich - ohne Zuordnung einer baulichen Nutzungsart - dar.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB sollen der rechtskräftige Flächennutzungsplan sowie der gesondert vorliegende Landschaftsplan (genehmigt mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 26.03.1998) daher mit den Deckblättern Nr. 29 (FNP) und Nr. 18 (LP) in ein Gewerbegebiet geändert werden.

Der Gemeinderat hat dazu in der Sitzung vom 16.10.2018 die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse getroffen.

Um der Ausnahme vom Anbindegebot neuer Siedlungsflächen (hier: eines Gewerbegebietes) an eine geeignete Siedlungseinheit gemäß Ziel 3.3 des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2018) zu entsprechen, ist ein großflächiger produzierender Betrieb, eine Mindestgröße von 3 ha und eine nicht mögliche Anbindung aus Gründen der Ortsbildgestaltung erforderlich.



Alle drei Punkte sind hier nach Ansicht der Gemeinde gegeben:

- Durch Flächenzukäufe konnte die Mindestgröße von 3 ha erreicht werden; diese Flächengröße ist für den geplanten mittelfristigen Ausbau zwingend erforderlich.
- Der Betrieb dient in nicht unerheblichem Maß der Lebensmittelproduktion:
Der Betrieb hat nach eigenen Angaben bislang bereits einen jährlichen Durchsatz von ca. 50000 Tonnen Kartoffeln, wobei ca. 6.000 Tonnen „Absortierung“ entstehen, welche bisher in Biogasanlagen verbracht wurden. Diese Absortierung soll zukünftig nochmals gewaschen, geschält, geschnitten, gekocht/gedämpft und dann zu Convenience-Produkten weiterverarbeitet werden. Diese Produktion soll dann in den Folgejahren weiter ausgebaut und die zu verarbeitenden Mengen sollen wesentlich erhöht werden. Mittelfristig ist auch eine Aufbereitung der derzeitigen Zwiebelabsortierung geplant.
- Für den An- und Abtransport der Roh- und der verarbeiteten Ware fallen lt. Betriebsangaben bereits derzeit ca. 20 Lkw/Tag an. In Zukunft wird mit einem deutlich höheren Lkw-Aufkommen gerechnet. Durch An- und Abfahrten mit Schaltvorgängen und Wendemanövern, Lkw-Kühlanlagen, Staplerverkehr und Lärm von Produktionsanlagen und Kühlgeräten der Kühlhallen erfolgen hohe Lärm-Emissionen, welche für unmittelbare Anwohner nicht tragbar wären.
Für die Anbindung eines solchen, ggfs. neu zu errichtenden produzierenden Gewerbebetriebes mit zudem mindestens zwei Hallen von über 160 m Länge (s. derzeitiger Gebäudebestand in Niederharthausen) steht auch aus Gründen der Ortsbildgestaltung in der Gemeinde keine geeignete Siedlungseinheit zur Verfügung.

Andere (angebundene) Standorte innerhalb der Gemeinde Aiterhofen scheiden aus Sicht der Gemeinde aus folgenden Gründen aus:

- Industriegebiet Sand:
Im Bereich der Gemeinde Aiterhofen stehen hier keine geeigneten, ausreichend großen Flächen mehr zur Verfügung; eine Belegung ist erfolgt durch die Fa. Kühne + Nagel, durch das gepl. KV-Terminal und Optionsflächen für weitere Betriebe.
Außerhalb des Industriegebietes befindet sich das Überschwemmungsgebiet der Donau, welches gewerbliche Ansiedlungen nicht zulässt.
- Ortsteil Niederharthausen:
Aufgrund der Siedlungsstruktur mit überwiegender Einfamilienhausbebauung, Betriebsleiterwohnhäusern und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden ist aus städtebaulichen Gründen ein 3 ha-Betrieb mit entsprechend großflächigen und großvolumigen Produktionshallen nicht ortsbildverträglich. Zudem ist im Umfeld aufgrund intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und besten Böden keinerlei Grunderwerb möglich, so dass die Gemeinde grundsätzlich keine Siedlungsentwicklung in diesem Ortsteil beabsichtigt.
- Gewerbegebietsstreifen zwischen Aiterhofen und B 20 bzw. B 8:
Aufgrund der jeweiligen Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung des Hauptortes ist ein Lkw- und lärmintensiver Betrieb nicht realisierbar. Nachdem selbst auf den bereits als GE ausgewiesenen Flächen kein Grunderwerb möglich ist, können derzeit auch keine erforderlichen Erschließungsstraßen für einen Betrieb der geplanten Größenordnung verwirklicht werden.



– Bereiche westlich Aiterhofen:

Eine gewerbliche Entwicklung scheidet hier aufgrund von Trinkwasserschutzgebieten aus.

Zudem können im vorliegenden Fall bereits vorhandene Hallen und Gebäude einer ehemaligen Legehennenhaltung im Gegensatz zum sonst fortdauernden Leerstand und Verfall ökologisch und ökonomisch sinnvoll weiter genutzt werden; damit ist auch keine Neuversiegelung mit einem Verlust von 3 ha landwirtschaftlichen Bodens an anderer Stelle der Gemeinde erforderlich.

Zulässiges betriebsbedingtes Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (Betriebsleiter und Mitarbeiter) ist betriebsspezifisch und produktionstechnisch notwendig, da regelmäßig auch nachts und am Wochenende kurzfristige (Nach-) Bestellungen der Kunden (Einzelhandelsketten) erfolgen, welche unmittelbar verarbeitet und zur Auslieferung gebracht werden müssen.

1.3 Planungsauftrag

Das Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in Bogen wurde vom Betreiber mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.



1.4 Übersichtslageplan TK 7141 und 7142, M ca. 1:25.000





1.5 Luftbildausschnitt – ohne Maßstab





2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Planung soll ein ehemaliger (landwirtschaftlicher) Betrieb für Geflügelhaltung zusammen mit westlich und nördlich angrenzenden derzeitigen Ackerflächen als Gewerbegebiet mit Beschränkung für die Ansiedlung eines großflächigen produzierenden Betriebes gemäß Ziel 3.3 des Landesentwicklungsprogramms 2018 ausgewiesen werden.

Die Firma Agrima GmbH & Co. KG als Betreiber will die vorhandenen ehemaligen Stallgebäude nutzen für Produktion, Aufbereitung, Veredelung, Sortierung, Verpackung und Vertrieb der landwirtschaftlichen Produkte Zwiebel und Kartoffel. Beliefert wird überwiegend der deutsche Lebensmitteleinzelhandel.

Es ist beabsichtigt, die bestehenden baulichen Anlagen im Wesentlichen weiter zu nutzen und durch zunächst zwei zusätzliche Hallen und einen weiteren Getreidesilo auf überwiegend bereits versiegelten Flächen zu ergänzen. Westlich des Gebäudebestandes sind untergeordnete Wohngebäude für Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen vorgesehen.

Der Betriebsstandort für Legehennenhaltung liegt zwar aktuell planungsrechtlich im Außenbereich, eignet sich jedoch durch die Umnutzung sowohl aus städtebaulicher, als auch infrastruktureller Sicht in besonderem Maße als Standort für den geplanten großflächigen produzierenden Betrieb. Zudem hätte eine Anbindung an die ca. 500 m westlich gelegene Ortschaft Niederharthausen – allein aufgrund der Flächengröße - erhebliche negative Folgen für das Ortsbild (vgl. Umweltbericht Kapitel 1.2).

Die verkehrstechnische Anbindung an die Kreisstraße SR 5 ist optimal gewährleistet, die noch nicht bebauten Teilflächen sind als reine Ackerflächen zudem naturschutzfachlich unproblematisch.

3. Bebauungs- und Erschließungskonzept

Als Erweiterungsmaßnahmen an der bestehenden Anlage sind zunächst ein neuer Getreidesilo und zwei Hallenanbauten geplant, letztere im Anschluss an den bestehenden nördlichen Stall in nordwestliche Richtung sowie als Lückenschluss zwischen dem bestehenden südlichen Stall und der an der Kreisstraße gelegenen Packstelle. Vier vorhandene Futtersilos werden abgebrochen.

Die traufseitige Wandhöhe wird mit max. 10,0 m, die Firsthöhe mit max. 14,0 m über FOK der Kreisstraße SR 5 festgesetzt. Punktuell ist für Bauteile, wie z. B. Kamine oder Getreidesilos eine max. Höhe von 17,0 m vorgegeben. Die Höhen orientieren sich damit an der bestehenden Betriebsstätte.

Die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes verbleibt bei den beiden vorhandenen Zufahrten von der Kreisstraße mit weiteren innerbetrieblichen Wegen. Alle vorhandenen und geplanten Hallen sind über eine Feuerwehrumfahrt erreichbar.



4. Private grünordnerische Maßnahmen

Die bestehende Randeingrünung im Osten sowie die Einzelbäume im Umfeld des Verwaltungsgebäudes mit z.T. älterem Gehölzbestand werden als zu erhalten festgesetzt. Zur weiteren Eingrünung entlang der Ost-, Nord- und Nordwestgrenze werden folgende private Eingrünungstreifen festgesetzt:

- Entlang der Nordgrenze und der derzeit gehölzfreien Nordostgrenze: Ein 4 m breiter Grünstreifen mit 2-reihiger, durchgehender Strauchbepflanzung. Zudem werden hierhin die im Norden bereits vorhandenen Säulen-Hainbuchen versetzt.
- Entlang der Nordwestgrenze: Ein 4 m breiter Grünstreifen mit 3-reihiger, durchgehender Gehölzbepflanzung, bestehend aus 85% Sträuchern und 15% Bäumen 2. Wuchsklasse.

Für die beiden Erweiterungsflächen im Westen und Norden mit insgesamt ca. 0,9 ha ist eine (externe) Kompensationsfläche von ca. 0,45 ha erforderlich (s. Ermittlung unter Ziff. 2.3 des Umweltberichtes).

Sämtliche Aufwendungen in Zusammenhang mit der fachgerechten Gestaltung der Eingrünungs- und Ausgleichsflächen, wie Erd- Pflanz- und Ansaatarbeiten werden vom Anlagenbetreiber erbracht.

Die Ausgleichspflicht des Betreibers umfasst dabei auch die zur Herstellung der Biotopfunktionen erforderlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen und die Gewährleistung einer ungestörten Entwicklung der Ausgleichsfläche.

Für die Gemeinde Aiterhofen fallen - mit Ausnahme der Verwaltungs- bzw. Verfahrenskosten für die Durchführung der Bauleitplanverfahren - keine weiteren Kosten an.

Zur Kompensation evtl. artenschutzrechtlicher Eingriffe in den potentiellen Lebensraum bodenbrütender Vogelarten sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen vorgesehen.

5. Ver- und Entsorgung

Auf die einzuhaltenden Abstände sämtlicher geplanter Ver- und Entsorgungsleitungen zu festgesetzten Gehölzpflanzungen wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

5.1 Wasserversorgung

Die **Trink- und Brauchwasserversorgung** soll durch Anschluss an den Zweckverband zur Wasserversorgung der Irlbachgruppe erfolgen.

Die Löschwasserversorgung soll ebenfalls durch den o.g. Zweckverband erfolgen, soweit das Trinkwasserrohrnetz hierfür ausreichend ist. Sollte dies zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreichen, sind die Kosten für zusätzliche Maßnahmen dem Zweckverband durch den Vorhabensträger zu erstatten.



5.2 Abwasser- und Oberflächenwasserbehandlung

Die **Abwasserentsorgung** der Gemeinde Aiterhofen erfolgt über die Kläranlage der Stadt Straubing.

Unverschmutztes **Niederschlagswasser** von Dach- und versiegelten Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

5.3 Energieversorgung

Die **Stromversorgung** ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG mit entsprechenden Erweiterungen vorgesehen.

5.4 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW) gewährleistet bzw. wird betrieblich organisiert.

Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind vom Bauherrn zu beachten.

6. Immissionsschutz

Durch Umnutzung des ehemaligen landwirtschaftlichen Legehennenbetriebes in eine gewerbliche Produktionsstätte für landwirtschaftliche Produkte wie Zwiebeln und Kartoffeln verbessert sich die Immissionssituation erheblich.

Die durch den geplanten pflanzenproduzierenden und -verarbeitenden Betrieb zu erwartenden Staubimmissionen sind im Vergleich zur früheren Tierhaltungsanlage vernachlässigbar.



7. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsstelle, Landshut
2. Regionaler Planungsverband Donau-Wald
3. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
7. Staatliches Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf
8. Amt für Ländliche Entwicklung, Landau a. d. Isar
9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
10. Bayerischer Bauernverband, Straubing
11. Bayernwerk AG, Vilshofen
12. Stadtwerke Straubing
13. Zweckverband zur Wasserversorgung der Irlbachgruppe
14. Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
15. Deutsche Post Bauen GmbH, Nürnberg
16. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
17. Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Straubing-Bogen
18. Bayerischer Jagdverband, Kreisgruppe Straubing
19. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW), Straubing
20. Kreisbrandrat Albert Uttendorfer
21. Gewerbeaufsichtsamt Landshut
22. Industrie- und Handelskammer für Niederbayern, Passau
23. Handwerkskammer Niederbayern/Oberpfalz, Regensburg
24. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG (ESB), München
25. Katholisches Pfarramt Aiterhofen-Geltolfing
26. Benachbarte Kommunen: Straßkirchen, Oberschneiding, Salching, Straubing.



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.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Eine bestehende Betriebsanlage für Geflügelhaltung soll zusammen mit unmittelbar angrenzenden Erweiterungsflächen als Gewerbegebiet mit Beschränkung für die Ansiedlung eines großflächigen produzierenden Betriebes umgenutzt werden. Der Betreiber will die vorhandenen Gebäude nutzen für Produktion, Aufbereitung und Vertrieb der landwirtschaftlichen Produkte Zwiebel und Kartoffel.

Die Flächen sind derzeit als „Außenbereich“ bzw. „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Im Bereich der bestehenden baulichen Anlage sind zunächst zwei Hallen sowie ein weiteres Getreidesilo auf z.T. bereits versiegelten Flächen vorgesehen. Vier vorhandene Futtersilos sollen abgerissen werden. Westlich des Gebäudebestandes sind untergeordnete Wohngebäude für Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen vorgesehen.

1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

➤ **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018)**

Gem. Strukturkarte Anhang 2:

Ausweisung als allgemeiner ländlicher Raum

Leitbild: 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot (Auszug)

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(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,

- (...)



Berücksichtigung:

Die o.g. Ausnahmevoraussetzungen sind erfüllt:

Das geplante Gewerbegebiet mit Beschränkung weist eine Flächengröße von 3 ha auf und dient einem großflächigen produzierenden Betrieb. Eine Anbindung an die ca. 500 m westlich gelegene Ortschaft Niederharthausen hätte – allein aufgrund der Flächengröße - erhebliche negative Folgen für das Ortsbild und würde den Charakter der Ortschaft wesentlich verändern. Durch die Umnutzung der bereits bestehenden baulichen Anlage mit Erschließung kann vermieden werden, dass weitere landwirtschaftliche oder sonstige Flächen andernorts versiegelt werden.

➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12, Stand: 30.04.2016)**

Als fachliches Ziel gem. Teil B I - Natur und Landschaft – ist die Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen in landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten genannt.

Berücksichtigung:

Die Kompensation erfolgt durch Ausweisung einer privaten Ausgleichsfläche, ggf. durch Zuordnung einer Teilfläche aus dem gemeindlichen Ökokonto.

➤ **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan als verbindliche Planungsvorgabe für diesen Bebauungs- mit Grünordnungsplan ist das Plangebiet als Außenbereich dargestellt.

Mit Deckblatt Nr. 29 soll der Planbereich als Gewerbegebiet mit Beschränkung ausgewiesen werden.

➤ **Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan finden sich für das überplante Gebiet folgende Darstellungen:

- Beim geplanten Gewerbegebiet mit Beschränkung handelt es sich derzeit um ausgewiesene Flächen für die Landwirtschaft bzw. um eine Bebauung im Außenbereich
- Für den vorhandenen Geflügelhaltungsbetrieb sind entlang der Südgrenze folgende Zielaussagen getroffen: Gestaltungsmaßnahmen notwendig; Eingrünung offener Ortsränder

Mit Deckblatt Nr. 18 soll der Planbereich als Gewerbegebiet mit Beschränkung ausgewiesen werden.



➤ **Naturschutzrecht**

Von der Planung sind keine gesetzlich geschützten Flächen nach dem BNatSchG betroffen. Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind gem. Art. 4 BayNatSchG im vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan berücksichtigt.

➤ **Bodendenkmalschutzrecht**

Gemäß Flächennutzungsplan und „BayernViewer-denkmal“ wird im Untersuchungsgebiet kein Bodendenkmal vermutet. Aufgrund der Nähe zu in der näheren Umgebung bekannten Bodendenkmälern ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich auch im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden. Daher ist so frühzeitig wie möglich vor dem Beginn der Baumaßnahme eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufelzuführen, um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung der evtl. Bodendenkmäler besser abschätzen zu können. Diese Erdbewegungen müssen unter der Aufsicht einer Fachkraft stehen.

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen vor Beginn von geplanten Bauarbeiten ist erforderlich, um das weitere Vorgehen abzustimmen und um Bauverzögerungen zu vermeiden.

Sollten die Sondagen ein bedeutendes Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers (Vorhabensträger) eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind grundsätzlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Kreisarchäologie des Landratsamtes Straubing-Bogen zu melden.

➤ **Wasserrecht**

Eine wasserrechtliche Gestattung ist nicht erforderlich, da u.a. weder Grundwasser angeschnitten noch ein Gewässer hergestellt wird.

➤ **Immissionsschutz**

Von der Kreisstraße SR 5 ausgehende Emissionen sind für die Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet nicht relevant.

Für Betriebsleiter- oder Mitarbeiterwohnungen sind ggfs. geeignete Vorkehrungen gegenüber Verkehrslärm vorzunehmen.



2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

➤ Natürliche Gegebenheiten

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Gäulandschaften im Dungaue“ (064-C) zugerechnet.

Der Straubinger Gäu, welcher den Kernraum des Dungaues bildet, ist eine lößlehmbedeckte, schwach zur Donau hin geneigte Terrassenebene, die 2 bis 10 m über dem Geländeneiveau der Donauniederung liegt. Sie wird von der Kleinen Laber, der Aiterach und weiteren kleineren Fließgewässern durchzogen, welche zur Donau entwässern (STMUGV 2007).

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 400 m südlich des Schambaches. Es ist leicht nach Nordost geneigt, mit Höhen von ca. 332,30 m ü.NN im Westen und ca. 331,50 m ü.NN im Osten.

Böden:

In der Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000, Umweltatlas Bayern) werden die Böden als überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) angesprochen.

Wasser: Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Gemäß „Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ befindet sich das Plangebiet auch außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Gebieten und wird nur am äußersten nördlichen Rand von einem sog. „wassersensiblen Bereich“ tangiert.

Die **Potenziell natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT (2009) der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

Bestandsprägende Baumarten sind demnach v. a. Rotbuche, Hainbuche, Esche, Stiel-Eiche und Berg-Ahorn.

Das **Klima** des Dungaubeckens ist kontinental geprägt, mit hohen Sommertemperaturen, hohen Jahres- und Tagestemperaturschwankungen und Kaltluftansammlungen im Winter. Die jährlichen Niederschläge liegen bei 700 mm.



➤ **Arten- und Biotopschutz**

Natura-2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. Naturdenkmale befinden sich nicht im Geltungsbereich. Ebenso sind keine amtlich ausgewiesenen Biotope bzw. nach Art. 23 BayNatSchG / § 30 BNatSchG geschützte Strukturen vorhanden.

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen (ABSP 2007) befindet sich der Geltungsbereich außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes. Lokale bis landesweit bedeutsame Biotopkomplexe wurden auch im weiteren Umfeld nicht festgestellt.

Als grundsätzliches Ziel schlägt das ABSP die Optimierung, den Verbund und die Neuanlage von Kleinstrukturen (Waldinseln, Feldgehölze, Hecken, Waldränder, Saumstrukturen u. a.) in verarmten landwirtschaftlich genutzten Gebieten südlich der Donau vor.

Gesonderte Untersuchungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden bislang nicht vorgenommen. Es ist daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht auszuschließen, dass bodenbrütende Vogelarten, wie Kiebitz, Feldlerche und Schafstelze im Planungsgebiet vorkommen (vgl. Kapitel 2.2).

➤ **Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen**

Die noch nicht bebauten Teilflächen werden derzeit landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt.

Im Geltungsbereich sind keine naturnahen Strukturen vorhanden.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind nicht bekannt.

2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

○ **Mensch, Gesundheit, Immissionsschutz**

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 bis 600 m von den nächsten Ortschaften (Niederharthausen im Westen, Lindhof im Osten). Es hat hinsichtlich von Wohn- oder Erholungsfunktionen keine Bedeutung.

Durch die geplante Umnutzung der bestehenden Anlage entfallen die mit der Legehennenhaltung verbundenen Emissionen, wie Gerüche, Ammoniak, Staub, Keime und Endotoxine. Die Umnutzung des tierhaltenden Betriebes zu einem pflanzenproduzierenden und -verarbeitenden Betrieb für die landwirtschaftlichen Produkte Kartoffel und Zwiebel führt insgesamt zu einer deutlichen Verbesserung der Emissionssituation.

Zusätzliche Lärmbelastigungen während der Bautätigkeiten sind aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die Kreisstraße SR 5 und einer Entfernung von mind. 500 m von der nächsten Wohnbebauung zu vernachlässigen.

➔ geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“



o **Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Die bestehende Anlage weist bislang keine adäquate Eingrünung im Norden und im Süden auf. Die vorhandene Faulbaumhecke entlang der Westgrenze wurde mittlerweile überwiegend umgeschnitten. Vorhandene Einzelgehölze im Bereich des derzeitigen Bürogebäudes stellen zumindest hier eine gewisse Einbindung dar.

Die entlang der Nordgrenze lückig vorhandenen Säulen-Hainbuchen sollen – unter Ergänzung einer zweireihigen Strauchbepflanzung - an die neue Nord- und Nordostgrenze des Geltungsbereiches versetzt werden.

Die entlang eines Wirtschaftsweges verlaufende Nordwestgrenze wird mit einer dreireihigen Gehölzbepflanzung, bestehend aus Sträuchern und Bäumen 2. Wuchsordnung, eingegrünt.

Spezieller Artenschutz:

Gesonderte Untersuchungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden (bislang) nicht vorgenommen. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Straubing-Bogen kann unter Anwendung eines Worst Case-Szenarios für die bodenbrütenden Vogelarten Kiebitz, Feldlerche und Schafstelze auf weitere Kartierungen verzichtet werden, wenn für diese bodenbrütenden Vogelarten die Gestaltung von 12 sog. „Lerchenfenstern“ (6 Fenster je Brutpaar bei 2 angenommenen Paaren) unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Punkte festgesetzt wird:

- Anlage von 12 Lerchenfenstern à ca. 20 m²; max. 5 Fenster / ha; Umkreis von max. 2 km zum Betriebsstandort
- Einhaltung von mind. 25 m Abstand zu Feldrändern und 50 m zu Gebäuden, Hecken oder Wald
- Zeitraum der Gestaltung: ab 2020
- keine mechanische Unkrautbekämpfung
- Anlage außerhalb der Fahrgassen
- ein Rotieren der Lerchenfenster über die Jahre ist möglich.

Unter Beachtung dieser genannten Ausgleichsmaßnahmen wären dann keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) einschlägig.

Alternativ wäre im Frühjahr 2019 durch fachlich qualifizierte Biologen oder Ornithologen mit mehreren Ortseinsichten der Nachweis zu erbringen, dass im westlichen, nördlichen und östlichen Umfeld des Geltungsbereiches keine bodenbrütenden Vogelarten vorzufinden sind.

➔ keine oder unerhebliche neue Beeinträchtigung



○ **Boden**

Durch das geplante Gewerbegebiet mit Beschränkung werden für die Vergrößerung der bestehenden Anlage in westliche und nördliche Richtung ca. 0,90 ha derzeit landwirtschaftliche Flächen der bisherigen Nutzung entzogen und überwiegend versiegelt.

Die Überbauung ist als Versiegelung mit dauerhaftem Verlust der Bodenstruktur mit ihrem Regenerations- und Absorptionsvermögen zu werten. Im Vergleich zu einem evtl. Neubau an anderer Stelle wären zusätzlich mehr als 2 ha Fläche dauerhaft verloren.

➔ erhebliche Beeinträchtigung

○ **Wasser**

Mit der zukünftig möglichen Bebauung geht Versickerungsfläche verloren, wodurch die Grundwasserneubildung in diesen überbauten Bereichen verringert wird.

Anfallendes Oberflächenwasser ist trotzdem auf vorhandenen und geplanten Grünflächen oder mittels Rigolen zur Versickerung zu bringen.

Erhebliche negative Beeinträchtigungen sind für das Schutzgut Wasser demnach nicht zu erwarten.

Die häusliche Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die entlang der Kreisstraße SR 5 verlaufende Druckwasserleitung zur Kläranlage Straubing vorgesehen.

➔ mittlere Beeinträchtigung

○ **Klima, Luft**

Durch die geplante weitere Überbauung des Bodens und den damit verbundenen Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche kommt es kleinräumig zu einer stärkeren und schnelleren Erwärmung und einer verminderten Verdunstung.

Da die von diesen Veränderungen betroffene Fläche in ihrer Umgebung mit weiterhin landwirtschaftlich genutzten Grundstücken insgesamt als vergleichsweise kleinräumig anzusehen ist, sind größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas nicht zu befürchten.

➔ geringe Beeinträchtigung

○ **Landschaft(-sbild), Fernwirkung**

Das Landschaftsbild ist vorbelastet durch das vorhandene Betriebsgelände; die Umgebung ist geprägt durch großflächige Ackerschläge. Landschaftsprägende Strukturen (Gehölze, markante Geländeformen, ...) mit besonderer Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft fehlen weitgehend.



Zusätzliche Eingriffe in das Landschaftsbild erfolgen im Wesentlichen durch den Neubau von Hallenanbauten (z.T. nicht einsehbar innerhalb des bestehenden Gebäudekomplexes), einem weiteren Getreidesilo (Höhe bis max. 17,0 m) sowie von Betriebsleiter- bzw. Mitarbeiter-Wohngebäuden.

Durch die an die vorhandenen Baukörper angrenzende Lage erfolgt keine neue Zersiedlung von bislang unbelasteten oder unzerschnittenen Landschaftsbereichen.

Aufgrund der ebenen, weit einsehbaren Lage verbleibt allerdings eine störende Fernwirkung und mit den geplanten Neubauten ist mit weiteren Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild zu rechnen. Mit zusätzlichen Eingrünungsmaßnahmen kann jedoch in nordwestlicher und nördlicher Richtung mittelfristig eine bessere Einbindung der vorhandenen und der geplanten Baukörper in die Umgebung erreicht werden.

→ hohe Beeinträchtigung

○ **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Auf dem zukünftigen Gewerbegebiet mit Beschränkung sind keine bedeutenden kulturhistorischen Landschaftselemente oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt. Für den Fall evtl. auftretender Bodendenkmäler sind entsprechende Maßnahmen vorgesehen und zu ergreifen.

○ **Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

Die geplanten Maßnahmen der Versiegelung, aber auch die geplanten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung von (Ausgleichs-) Flächen stehen in direktem Zusammenhang mit der Veränderung von Bodentypen, der Artenzusammensetzung von Tier- und Pflanzenwelt und den kleinklimatischen Verhältnissen.

Zusätzliche Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind aus hiesiger Sicht daher nicht zu erwarten.

2.3 Bewertung der Umweltauswirkungen anhand des „Leitfadens“

§ 8a Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Zur Überprüfung evtl. Beeinträchtigungen bei Baugebietsausweisungen wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen der Leitfaden **„Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“** – ergänzte Fassung vom Januar 2003 – herausgegeben.



Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ nicht angewandt werden, da dieses Verfahren nur für Wohn-, nicht aber für Gewerbegebiete anwendbar ist.

Damit ist nach dem sog. **Regelverfahren** mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Bei den beiden Erweiterungsflächen im Westen und Norden des bestehenden Betriebsgeländes handelt es sich um intensiv genutzte Ackerflächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild - **Kategorie I**.

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ist das Planungsgebiet dem **Typ A** - Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad - zuzuordnen.

3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Überlagerung der Bestands-Kategorie I mit Typ A ergibt sich Feld AI der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,3 - 0,6.

Durch die Nutzung vorhandener baulicher Anlagen sowie der vorhandenen erschließungstechnischen Infrastruktur kann die zusätzliche Bodenversiegelung geringer als bei einer bislang unbekanntem Ausgangsfläche gehalten werden. Zur grünordnerischen Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft werden nur im Nordwesten und Norden private Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt. Eine weitere innere Durchgrünung fehlt, der Versiegelungsanteil wird auch künftig hoch sein.

Es wird daher ein Kompensationsfaktor von 0,5 für angemessen erachtet.

Bestandstyp	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensationsfläche
AI	GEmB – Erweiterungsflächen (Fl. Nr. 153/T und 153/2) 9.054 m ²	0,5	4.527 m ² gerundet: 0,45 ha

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Eine entsprechend große Ausgleichsfläche wird durch Abbuchung vom Ökokonto Fl.Nr. 449/T Gmkg. Aiterhofen verbindlich festgesetzt.

Die Fläche ist zur Eintragung in das Ökoflächen-Kataster mit Übersichtslageplan und detaillierter Lageskizze an das Bayer. Landesamt für Umwelt zu melden.



2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ Bei Durchführung der Planung

Durch zusätzliche Versiegelungen sind v.a. die o. g. negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Erhebliche negative Auswirkungen auf vorhandene Biotopstrukturen sind nicht festzustellen. Verbleibende Beeinträchtigungen v.a. hinsichtlich des Landschaftsbildes werden mit einem entsprechenden Kompensationsfaktor ausgeglichen.

➤ Bei Nichtdurchführung der Planung

Der seit 1970 bestehende Betrieb für Geflügelhaltung könnte nach wie vor mit bis zu 420.000 Legehennen zur Eierproduktion aufgestellt und wieder betrieben werden bzw. die vorh. Hallen und Gebäude würden - bei keiner weiteren landwirtschaftlichen Nutzung - verfallen.

Die derzeitigen Ackerflächen würden in vollem Umfang weiterhin einer intensiven ackerbaulichen Nutzung mit allen Begleiterscheinungen wie Düngemittel- und Pflanzenbehandlungsmaßnahmen sowie mechanischer Bodenbearbeitung unterliegen.

2.5 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ Vermeidungsmaßnahmen

- Kein zusätzlicher Erschließungsaufwand durch Nutzung der vorhandenen Infrastruktur
- Örtliche Versickerung allen anfallenden Oberflächenwassers.
- Rechtzeitige Abstimmung der erforderlichen Bodeneingriffe/Baumaßnahmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Vermeidung evtl. Eingriffe bzw. Sicherung von Bodendenkmälern

➤ Verringerungsmaßnahmen

- Verringerung der Bodenversiegelung durch Umnutzung vorhandener baulicher Anlagen
- Einzelbaum – Versetzungen (Säulen-Hainbuchen) zur landschaftlichen Einbindung der Baukörper entlang der Nordseite

➤ Ausgleichsmaßnahmen

- Eine geeignete Ausgleichsfläche wird durch Abbuchung vom Ökokonto Fl.Nr. 449/T Gmkg. Aiterhofen verbindlich festgesetzt.



2.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen neuen Standorten innerhalb der Gemeinde folgende günstige Standortfaktoren auf:

- Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz der Tierhaltungsanlage
- gute verkehrstechnische Erreichbarkeit über bereits vorhandene Straßen (Kr SR 5)
- Lage ca. 500 m von der nächsten Wohnbebauung entfernt, damit kein unmittelbares Konfliktpotential zu Wohngebieten
- Ergänzung der bestehenden baulichen Anlage auf ökologisch unsensiblen, landwirtschaftlich genutzten Ausgangsflächen.

Insgesamt sind am gewählten Standort keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Beibehaltung der Legehennenhaltung sowie der landwirtschaftlichen Nutzung anzuführen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Naturschutz (Fis-Natur)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen 2007)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Aiterhofen
- Kommunaler Landschaftsplan der Gemeinde Aiterhofen
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Eska (2018)
- Bayerischer Denkmal-Atlas.

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.



3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitorings bestimmt die Gemeinde selbst; folgende Maßnahmen sind z.B. möglich:

- Überwachung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Pflege) von qualifiziertem Personal zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen, z. B. Einhaltung einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.
- Überwachung der Umsetzung gesonderter Freiflächen- und/oder Pflanzpläne für alle Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.
- Durchführung gemeinsamer Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der Unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen zur Erfolgskontrolle der Erstgestaltungsmaßnahmen.
- Überprüfung der Ausgleichsfläche, der zur Eingrünung vorgesehenen Gehölzpflanzungen sowie der erforderlichen Lerchenfenster hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.



3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Planung soll ein ehemaliger Betrieb für Geflügelhaltung zusammen mit westlich und nördlich angrenzenden derzeitigen Ackerflächen in einen Betrieb für Produktion, Aufbereitung und Vertrieb der landwirtschaftlichen Produkte Zwiebel und Kartoffel umgenutzt werden. Der gesamte Geltungsbereich weist eine Fläche von 3 ha auf.

Die bestehende, derzeit planungsrechtlich im Außenbereich befindliche Anlage soll mit den ackerbaulich genutzten Erweiterungsflächen als Gewerbegebiet mit Beschränkung festgesetzt werden. Eine Anbindung an die ca. 500 m westlich gelegene Ortschaft Niederharthausen hätte – allein aufgrund der Flächengröße - erhebliche negative Folgen für das Ortsbild und würde den Charakter der Ortschaft wesentlich verändern.

Andere geeignete Standorte stehen in der Gemeinde derzeit nicht zur Verfügung.

Schützens- bzw. erhaltenswerte Lebensräume befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wären – z.B. bei Gestaltung der festgesetzten 12 Lerchenfenster - auszuschließen.

Neben Gehölzpflanzungen zur Einbindung in die Umgebung ist eine erforderliche Ausgleichsfläche zum dauerhaften Erhalt bereitzustellen, um verbleibende Eingriffe zu kompensieren.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand mit Ausnahme der Schutzgüter Boden und Landschaftsbild keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Wasser, Klima, oder sonstige Güter zu erwarten.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Zusammenfassung über die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch, Gesundheit, Immissionsschutz	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	gering
Boden	hoch
Wasser	mittel
Klima, Luft	gering
Landschaft(-sbild), Fernwirkung	hoch
Kultur- und sonstige Sachgüter	nicht betroffen (außer bei auftretenden Bodendenkmälern)