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

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
"KIRCHFELD II"

Gemeinde Aiterhofen
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 11.11.2013
Billigungsbeschluss vom 09.04.2014
Satzungsbeschluss vom 24.06.2014

Planungsträger:

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

.....
Manfred Krä
Erster Bürgermeister

Aufgestellt:

Büro Dipl.-Ing.
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Elsa-Brändström-Str. 3
D-94327 Bogen
Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51
info@eska-bogen.de

.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
LANDSCHAFTS-ARCHITEKT BY AK 154 792

13-35-01-P

Inhaltsverzeichnis

Seite

BEGRÜNDUNG 4

1. Allgemeines 4
1.1 Planungsanlass und Verfahren 4
1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation 4
1.3 Planungsauftrag 4
1.4 Übersichtslageplan TK 7141 - Auszug, M ca. 1:25.000 5
1.5 Luftbildausschnitt – ohne Maßstab 6

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung 7
2.1 Städtebauliches Konzept 7
2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept 7
2.3 Grünordnungskonzept 8
2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen 8
2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen 9

3. Ver- und Entsorgung 9
3.1 Wasserversorgung 9
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung 9
3.3 Energieversorgung 10
3.4 Abfallentsorgung 10

4. Flächenübersicht 11
4.1 Öffentliche Flächen 11
4.2 Private Flächen 11

5. 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 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 19
2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen 20
2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten 20

3. Zusätzliche Angaben 21

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung 21
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) 21
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 22

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Die Gemeinde Aiterhofen beabsichtigt am Hauptort die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes „Kirchfeld I“ um 9 zusätzliche Bauparzellen, um der anhaltenden Nachfrage nach örtlichem Bauland Rechnung zu begegnen. Damit soll die Funktion des Ortes als Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes befindet sich im nordöstlichen Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Kirchfeld I“ und umfasst die Flurnummern 217, 218 und 219 der Gemarkung Aiterhofen. Das Plangebiet weist eine Flächengröße von ca. 0,85 ha auf und erstreckt sich mit einer Länge von ca. 110 m in nordöstliche Richtung, bei einer Breite von ca. 75 m.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Aiterhofen (genehmigt mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 21.07.1986) ist das Plangebiet ein kleiner Teilbereich eines großflächig ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes im Südwesten der Ortschaft Aiterhofen.

In den mit Bescheid des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 26.03.1998 genehmigten Landschaftsplan wurde die Darstellung der geplanten Wohnbauflächen übernommen.

Der Bebauungs- mit Grünordnungsplan wird somit aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

Der Gemeinderat hat dazu in der Sitzung vom 11.11.2013 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss getroffen.

1.3 Planungsauftrag

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

1.4 Übersichtslageplan TK 7141 - Auszug, M ca. 1:25.000

1.5 Luftbildausschnitt – ohne Maßstab

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Das geplante Allgemeine Wohngebiet stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung im Südwesten der Ortschaft Aiterhofen dar, im westlichen Anschluss an das bestehende Dorfgebiet und im nordöstlichen Anschluss an die bestehende Wohnbebauung. Etwa 70 m weiter nördlich beginnt das Klostergelände der Franziskanerinnen von Aiterhofen.

Die Ausgangsflächen werden derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt, liegen außerhalb von Tallagen oder anderen ökologisch sensiblen Bereichen und sind daher aus wasserwirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Sicht als unproblematisch einzustufen.

Die Planung ist für 9 Baugrundstücke mit großzügigen Baufenstern für Einzel- oder Doppelhäuser bei weitgehend freien Gebäudestellungen und Dachformen konzipiert. Die Grundstücke sind beidseitig der mittigen Erschließungsstraße angeordnet.

Entlang der nördlichen und der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine landschaftsgerechte Eingrünung durch neue, öffentliche Gehölzpflanzungen vorgesehen.

2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept

Die Erschließung des Wohngebietes soll durch Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraße des südwestlich angrenzenden Wohngebietes „Kirchfeld I“ mit Wendehammer erfolgen.

Der Straßenquerschnitt wird analog zum bisherigen Baugebiet mit ca. 4,75 m (Asphaltbreite) zzgl. 0,95 m breitem öffentlichem Rand- bzw. Ausweichstreifen ausgebildet. Gegenüber erhält er einen 2,50 m breiten, wasserdurchlässig gepflasterten oder als Wiesenstreifen ausgebildeten öffentlichen Mehrzweckstreifen. Letzterer dient einer ersten Oberflächenwasserreinigung und -versickerung und wird für die raumwirksame innere Durchgrünung mit Einzelbäumen überstellt sowie als Pkw-Stellflächen gestaltet. Der Bereich des Wendehammers soll als abschließende Parkfläche durch Befestigung mit Betonpflaster vom sonst durchlaufenden Asphaltband optisch hervorgehoben werden.

Die Ausweisung von großzügigen „Baufenstern“ innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ermöglicht flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen auch zur Nutzung der Sonneneinstrahlung für Photovoltaik- und Warmwasseranlagen. Der gewünschten aufgelockerten Bebauung trägt die relativ niedrige, für eine Einzelhausbebauung aber ausreichend bemessene Grundflächenzahl von 0,35 Rechnung.

Zur Ermöglichung einer ortstypischen zweigeschossigen Bauweise wird die traufseitige Wandhöhe mit max. 6,50 m ab OK angrenzender Erschließungsstraße festgesetzt; die Firsthöhe wird generell auf max. 7,80 m begrenzt, um keine zu starke Verschattung benachbarter Grundstücke zu verursachen.

2.3 Grünordnungskonzept

2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Das Grünordnungskonzept des angrenzenden 1. Bauabschnittes (WA „Kirchfeld I“) wird durch Ausweisung eines 10 m breiten öffentlichen Grünstreifens im Südosten und eines sich auf 4 m verjüngenden Grünstreifens im Nordwesten fortgesetzt. In diesen beiden öffentlichen Grünflächen sind abschnittsweise Gehölzpflanzungen festgesetzt.

Zur Straßenraumgestaltung sowie zu einer optisch wirksamen, inneren Durchgrünung ist im Bereich des 2,50 m breiten Mehrzweckstreifens sowie in der abschließenden Wendefläche die Pflanzung von klein- bis mittelgroßen Einzelbäumen als Hochstämme festgesetzt. Großkronige Bäume haben sich in der Vergangenheit aufgrund des nur begrenzt zur Verfügung stehenden Wurzelraumes nicht bewährt. Weitere (höhere) Strauchunterpflanzungen sind hier nicht vorgesehen, um die Sichtverhältnisse v.a. bei den Grundstücksein- und -ausfahrten nicht zu beeinträchtigen. Teilbereiche können aus gestalterischen Gründen zur Erhöhung der Attraktivität des Baugebietes jedoch mit geeigneten niedrigwachsenden Bodendeckern (Blütenstauden, niedrige Rosen, Gräser etc.) gestaltet werden.

Eine Freihaltung dieses 2,50 m breiten Seitenstreifens mit den darin festgesetzten Baumstandorten von jeglichen längsverlaufenden Leitungstrassen ist erforderlich, um ausreichende Abstände zu Bäumen einzuhalten und um spätere Verletzungen der Bäume durch evtl. notwendige unterirdische Reparaturarbeiten auszuschließen (zulässiger Bereich für sämtliche Sparten s. Schnittdarstellung im Plan!).

2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen

Pro 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zur inneren Durchgrünung zu pflanzen.

Aufgrund der beiden geplanten öffentlichen Grünstreifen werden keine weiteren privaten Pflanzungen verpflichtend vorgegeben; Nadelgehölzhecken als Grundstückseinfriedungen sind allerdings ausgeschlossen.

Weitere grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund sind in Kap. 2.2 (Gestaltung der Garagen und Nebengebäude), Kap. 2.3 (Einfriedungen), Kap. 2.4 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) und Kap. 3 der Festsetzungen enthalten.

3. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen vor den festgesetzten Baumstandorten im öffentlichen Raum wird hiermit ausdrücklich hingewiesen (s. Festsetzungen durch Text).

3.1 Wasserversorgung

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

3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem - mit Schmutzwasserableitung zur kommunalen Kläranlage Straubing.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von privaten Dach- und versiegelten Flächen sollte auf den Baugrundstücken soweit möglich - z.B. über Zisternen zur Wiederverwendung - aufgefangen oder über belebte Bodenzonen in den Untergrund versickert werden.

Oberflächenwasser der Erschließungsstraße kann im straßenbegleitenden Grünstreifen zur Versickerung gelangen. Überschüssiges Oberflächenwasser kann in den vorhandenen Rückhalteteich südlich des Geltungsbereiches abgeleitet werden.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m² mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen ist möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig zu versickern bzw. in Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

3.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG mit entsprechenden Erweiterungen vorgesehen. Die genaue Lage der erforderlichen Niederspannungskabel wird im Zuge der Erschließungsplanung mit der Bayernwerk AG abgestimmt.

Eine das Baugebiet querende 20-kV-Freileitung ist vor Errichtung von Wohngebäuden zurückzubauen.

Die Bauwerber haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln auf ihren Privatflächen (Pflanzenabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten in Leitungsnähe) beim Versorgungsunternehmen zu erfragen.

3.4 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW).

Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof gesammelt und von privaten Unternehmen fachgerecht recycelt.

4. Flächenübersicht

Alle Angaben sind ca.-Angaben, aus dem Plan M = 1 : 1.000 mittels CAD ermittelt.

4.1 Öffentliche Flächen

4.1.1	Gepl. Straßenverkehrsflächen (bituminös befestigt, incl. Pflastergliederungen)	785 m² =	9,2 %
4.1.2	Gepl. Rand- und Ausweichstreifen	305 m² =	3,6 %
4.1.3	Gepl. Eingrünung im Nordwesten	500 m² =	5,9 %
4.1.4	Gepl. Eingrünung im Südosten	1.160 m² =	13,7 %
		2.750 m² =	ca. 32,4 %

4.2 Private Flächen

Vorläufige Parzellengrößen Nr. 1 mit 9 mit Einzelgrößen von ca. 540 bis ca. 940 m²; durchschnittliche Parzellengröße: ca. 640 m²:

Nr. 1	838 m²	Nr. 5	940 m²	Nr. 9	540 m²
Nr. 2	602 m²	Nr. 6	540 m²		
Nr. 3	605 m²	Nr. 7	540 m²		
Nr. 4	600 m²	Nr. 8	545 m²		

5.750 m² = ca. 67,6 %

Gesamtfläche Geltungsbereich	**8.500 m²=**	**100 %**

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

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
3. Regionaler Planungsverband Donau-Wald im Landratsamt Straubing-Bogen
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
7. Bayerischer Bauernverband, Straubing
8. Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern, Landau a.d. Isar
9. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23 – Bauleitplanung, Postfach 10 02 03, 80076 München
10. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
11. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
12. Bayernwerk AG, Netzcenter Vilshofen
13. Zweckverband zur Wasserversorgung der Irlbachgruppe
14. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW)
15. Kreisbrandrat Albert Uttendorfer
16. Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd PTI 12
17. Deutsche Post AG
18. Benachbarte Gemeinden: Straubing, Salching, Strasskirchen

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.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan regelt die bauliche Entwicklung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes, seine Einbindung in die Umgebung, berücksichtigt dabei ortstypische Bauweisen und Bepflanzungen und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und –vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

- **Lage und Ausdehnung**

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Aiterhofen, ca. 70 m westlich der Kreisstraße SR 11. Es grenzt im Osten an das vorhandene Dorfgebiet und im Südwesten an vorhandene Wohnbebauung und befindet sich somit in angebundener Lage. Im Nordwesten und Nordosten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 217, 218 und 219 der Gemarkung Aiterhofen mit insgesamt ca. 8.500 m^2.

1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

- **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**
  Verordnung vom 22.08.2013, in Kraft ab 01.09.2013

Als fachliche Ziele und Grundsätze in Teil 2 - Raumstruktur sind unter Ziff. 2.2.5 für die Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes u.a. festgelegt:

- Nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung seiner Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum
- Versorgung seiner Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit
- Bewahrung seiner eigenständigen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur und Sicherung seiner landschaftlichen Vielfalt

Der Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen sowie der eigenständigen Siedlungsstrukturen bzw. des jeweiligen Siedlungscharakters ist notwendige Aufgabe der öffentlichen Hand.

Fachliche Ziele und Grundsätze in Teil 3 - Siedlungsstruktur - sind u.a.

- Nachhaltige Siedlungsentwicklung, Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend zur Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft sowie bandartiger Siedlungsstrukturen
- Anbindung neuer Siedlungsflächen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten

Fachliche Ziele und Grundsätze in Teil 7 - Freiraumstruktur - sind u.a.

- Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft - einschließlich regionaltypischer Landschaftsbilder - als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum der Menschen
- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden
- Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden
- Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

Berücksichtigung:

Maßvolle örtliche Siedlungsentwicklung, Anbindung an vorhandene Siedlungseinheit, ökologisch unsensible Ausgangsflächen, Erschließung teilweise bereits vorhanden.

- **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)**
  Stand: 11. Juni 2011
  - Lage im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll (gem. Karte „Raumstruktur“), sowie im Nahbereich des Oberzentrums Straubing (gem. Karte „Nah- und Mittelbereiche“)
  - Lage an einer Entwicklungsachse (Straubing – Burghausen)

Als fachliches Ziel und Grundsatz gem. Teil B II – Siedlungswesen – ist die organische Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region genannt.

Berücksichtigung:

Maßvolle Flächenausweisung in angebundener Lage

➢ Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich ist sowohl im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, als auch im Landschaftsplan bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ gekennzeichnet.

Berücksichtigung:

- Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

➢ Naturschutzrecht

Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. Art. 3 Abs. 2 ff. BayNatSchG im Bebauungs- und Grünordnungsplan getroffen.

➢ Denkmalschutzrecht

Bodendenkmäler

Gemäß Bayern-Viewer-Denkmal und Angabe des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege befindet sich im Untersuchungsgebiet das Bodendenkmal D-2-7141-0112 - Siedlungen der Linearbandkeramik und des Mittelneolithikums (Stichbandkeramik, Oberlauterbacher Gruppe), Siedlung, Bestattungsplatz des Jungneolithikums (Münchshöfener Kultur), Siedlung und Grabenwerk des Spätneolithikums (Badener Kultur), Bestattungsplatz des Endneolithikums (Schnurkeramik), Siedlungen der frühen und mittleren Bronzezeit, der Urnenfelder- und Hallstattzeit.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler hat aus Sicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege Priorität.

Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Im Planbereich muss daher so frühzeitig wie möglich von Baubeginn auf Kosten des Bauträgers eine unter der Aufsicht einer Fachkraft stehende, bauvorgreifende Sondagegrabung durchgeführt werden. Hierzu hat eine kurzfristige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Kreisarchäologen Hr. Dr. Husty bereits stattgefunden.

Archäologische Ausgrabungen fanden bereits in den Erschließungsstraßen statt und sollen 2014 auf die Bauparzellen erweitert werden.

Sollte die Sondage ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

Bau- und Kunstdenkmäler

In der Nähe des Plangebietes (ca. 200 m nördlich und außerhalb des Darstellungsbereiches des vorliegenden B-Planes) befindet sich das Baudenkmal/Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG D-2-78-113-2, Kath. Pfarrkirche St. Margaretha, dreischiffige romanische Basilika, 1. Viertel 13. Jh., 1883 purifiziert, mit Ausstattung; ehem. Karner, wohl 17. Jh., mit hohem Turm; Friedhofsmauer mit zwei spitzbogigen Toren, wohl 16. Jh.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Sichtbezügen wird vom Planungsträger aufgrund der o.g. Entfernung zwischen Kirche und nördlichem Rand des geplanten Baugebietes und dem bereits derzeitigen Vorhandensein mehrerer, auch höherer Gebäude sowie von älteren und dichten Gehölzgruppen nicht gesehen.

- **Wasserrecht**

Eine wasserrechtliche Gestattung ist nicht erforderlich; Grundwasser wird nicht angeschnitten.

2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

- **Natürliche Gegebenheiten, derzeitige Nutzung**

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Dungau“ und hier der Untereinheit „Gäulandschaften im Dungau“ (064-C) zugerechnet.

Es handelt sich dabei um pleistozäne Hochterrassen, die von bis zu 6 m mächtigen Löss- und Lösslehmdecken überlagert sind. Die fruchtbaren Parabraunerden sind Ursache für die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die mittlerweile nahezu vollständig ausgeräumte, strukturarme Landschaft (Arten- und Biotopschutzprogramm 2007).

Das intensiv ackerbaulich genutzte Gelände ist relativ eben und weist eine Höhe von ca. 338 m ü.NN auf.

Böden: In der Übersichtsbodenkarte werden die Böden des Plangebietes fast ausschließlich als Parabraunerden und Braunerden aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) angesprochen (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, http://www.bis.bayern.de).

Wasser: Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Gemäß „Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ befinden sich die Plangebiete außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Gebieten oder sog. „wassersensiblen Bereichen“.

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; örtlich

mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder vereinzelt Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

Bestandsprägende Baumarten sind demnach v. a. Buche, Stiel-Eiche, Esche, Hainbuche, 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 des Deckblattes außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes. Lokale bis landesweit bedeutsame Biotopkomplexe sind auch in der näheren Umgebung des Bearbeitungsgebietes nicht vorhanden.

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.

- **Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen**

Die überplanten Flächen werden derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Naturnahe Strukturen sind nicht vorhanden.

- **Altlasten** in Form ehemaliger Deponien nicht nicht bekannt.

2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

§ 18 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.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner ergänzten Fassung vom Januar 2003.

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 Verein-

fachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren wäre die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste sowie eine Baugebietsgröße von nur bis zu ca. 0,5 ha Fläche.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ aufgrund der geplanten Größe des Baugebietes von ca. 0,85 ha nicht angewandt werden.

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

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich wird daher insgesamt als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – **Kategorie I** - eingestuft.

Artenschutzrechtliche Bewertung

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

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 ist das Planungsgebiet dem **Typ B** - Flächen mit niedrigem Versiegelungs- und Nutzungsgrad - zuzuordnen.

Am Eingriffsort werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt (vgl. Kapitel 2.4).

3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Überlagerung der Bestands-Kategorie I mit Typ B ergibt sich **Feld BI** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 und 0,5.

Aufgrund der Festsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen wird für den vorliegenden Bebauungsplan ein Kompensationsfaktor von **0,3** als angemessen betrachtet.

Bestands-typ	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensations-fläche
BI	Gesamtfläche gepl. WA mit zugehöriger Erschließungsstraße (8.500 m²), abzgl. geplanter öffentlicher Grünstreifen (1.660 m²) 6.840 m²	0,3	2.052 m² = ca. 2.050 m²

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Kompensation wird wie folgt erbracht:

- Ausweisung eines 10 m breiten Grünstreifens entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze (Grundstücke Fl.Nr. 217/T, 218/T und 219/T Gmkg. Aiterhofen): 1.160 m² (Anerkennungsfaktor 1,0)
- Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Aiterhofen (Fl.Nr. 290 Gmkg. Geltolfing); 445 m² reale Fläche; 890 m² anerkannte Fläche (Anerkennungsfaktor: 2,0) - verbindliche Aufnahme unter Ziff. 3.4 der Festsetzungen durch Text
- Kompensationsfläche gesamt: 2.050 m²

Die Flächen sind zur Eintragung in das Ökoflächen-Kataster mit Übersichtslageplan und detaillierter Lageskizze an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➢ Bei Durchführung der Planung

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen etc. und die Errichtung von Wohngebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich.

Teile der Grundstücke werden zukünftig bis max. GRZ 0,35 überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur überwiegend intensiven Nutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen innerhalb sowie außerhalb des Baugebietes kompensiert.

Durch die Umsetzung des Baugebietes erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Ortsabrundung im Südwesten von Aiterhofen.

➢ **Bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan bereits als geplantes Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Bei fehlender Flächennachfrage nach Bauland unterläge das Gebiet weiterhin einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➢ **Vermeidungsmaßnahmen**

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ von max. 0,35
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhen auf örtliche Verhältnisse
- Versickerung von Oberflächenwasser in Grünflächen und im angrenzenden Rückhalteteich als umweltverträgliche Regenwasserbehandlung

➢ **Verringerungsmaßnahmen**

- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurchgrünung (hier: Einzelbaumpflanzung)
- Festsetzung öffentlicher grünordnerischer Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes und der Erschließungsstraße
- Verwendung von standortgerechtem, autochthonem Pflanzgut zumindest bei öffentliche Maßnahmen
- Ausschluss von durchlaufenden Zaun- oder Fundamentsockeln zur Vermeidung von Wanderungsbarrieren für Kleinsäuger.

➢ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Ausweisung von geeigneten Ausgleichsflächen.

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

- siedlungsstrukturelle Anbindung
- ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsflächen.

Am gewählten Standort sind zudem keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Beibehaltung 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 Aiterhfofen
- Landschaftsplan der Gemeinde Aiterhofen
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Eska (2013)

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „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 Ausgleichsflächen sowie der zur Eingrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am südwestlichen Ortsrand von Aiterhofen ist die Erweiterung des Allgemeinen Wohnbaugebietes „Kirchfeld I“ auf einer Fläche von ca. 0,85 ha um 9 zusätzliche Bauparzellen geplant.

Das Plangebiet befindet sich in fast ebener Lage. Es wird derzeit intensiv als Acker genutzt und befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche.

Die Art und Dichte der Bebauung entspricht ortstypischen Dimensionen.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch die Höhe des Kompensationsfaktors und damit die Größe und Qualität der Ausgleichsflächen kompensiert.

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