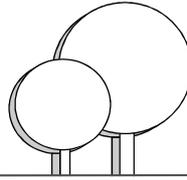




**GEMEINDE  
AITERHOFEN**



**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) „HULM I“  
- GLEICHZEITIG VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NACH § 12 BAUGB -**

Gemeinde Aiterhofen  
Landkreis Straubing-Bogen  
Regierungsbezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**

Aufstellungsbeschluss vom 02.12.2015  
Billigungsbeschluss vom 15.06.2016  
Satzungsbeschluss vom 24.08.2016

**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 0942278054-51  
info@eska-bogen.de



.....  
Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1.1 Anlass und Planungsinhalt .....	3
1.2 Übersichtslageplan M ca. 1:25.000 .....	4
1.3 Luftbildausschnitt- ohne Maßstab.....	5
1.4 Planungsrechtliche Ausgangsvoraussetzungen .....	5
1.5 Kurze Gebietsbeschreibung, derzeitige Nutzung.....	6
<b>2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Erschließung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>6</b>
<b>4. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB</b> .....	<b>7</b>
<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>8</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>8</b>
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes .....	8
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung .....	8
<b>2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen</b> .....	<b>12</b>
2.1 Bestandsaufnahme .....	12
2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge.	13
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	14
2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	15
2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	15
<b>3. Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>16</b>
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung .....	16
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) .....	16
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	17



## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Anlass und Planungsinhalt**

Die Gemeinde Aiterhofen beabsichtigt eine kleinflächige Nutzungsänderung im Bereich der östlichen Ortseinfahrt nach Aiterhofen vorzunehmen.

Eine ca. 1.570 m<sup>2</sup> große, bislang als Acker genutzte Teilfläche nördlich des dort befindlichen Kreisverkehrs soll zukünftig als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt werden.

Vorgesehen ist der Neubau einer kleinen Bankfiliale der Raiffeisenbank Straubing e.G.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 436T, 436/1 und 436/2 Gmkg. Aiterhofen; er hat eine Breite von ca. 27 m in Süd-Nord-Richtung bei einer Länge von knapp 75 m im Norden und knapp 45 m im Süden.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungs- mit Grünordnungsplan wird nach § 12 BauGB gleichzeitig Vorhaben- und Erschließungsplan.



## 1.2 Übersichtslageplan M ca. 1:25.000





### 1.3 Luftbildausschnitt - ohne Maßstab



### 1.4 Planungsrechtliche Ausgangsvoraussetzungen

Der mit Bescheid der Regierung von Niederbayern am 21.07.1986 genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Aiterhofen stellt das zwischen östlichem Ortsrand im Westen, Staatsstraße St 2142 im Süden und B20 im Osten befindliche Gebiet als „beschränkt bebaubarer Bereich, Immissionsschutzfläche“ dar.

Der mit Bescheid des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 26.03.1998 genehmigte Landschaftsplan (LP) stellt den Bereich als Ackerfläche mit Signatur „Bauflächenerweiterung möglich“ in Richtung B 20 dar.

Im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB sollen zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes gleichzeitig der FNP mit Deckblatt Nr. 27 und der LP mit Deckblatt Nr. 15 geändert werden.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.12.2015 die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse getroffen.

Dem Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in Bogen wurde der Auftrag zur Erstellung der erforderlichen Unterlagen erteilt.



### 1.5 Kurze Gebietsbeschreibung, derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich des vor kurzem errichteten Kreisverkehrs am östlichen Ortsrand von Aiterhofen. Er ist durch die Amselfinger Straße im Westen, den Kreisverkehr-begleitenden Gehweg und einen vorhandenen Anwandweg zur St 2142 im Süden begrenzt.

Das Grundstück hat eine Breite von ca. 27 m in Süd-Nord-Richtung bei einer Länge im Norden von knapp 75 m bzw. im Süden von knapp 45 m.

Die Fläche ist eben, liegt auf einer Höhe von ca. 332 m ü.NN und wird aktuell als Acker genutzt.

### 2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der geplanten Nutzungsänderung in ein eingeschränktes Gewerbegebiet für die Errichtung einer kleinen Bankfiliale wird in angebundener Lage eine sinnvolle Weiterentwicklung der Gemeinde erreicht. Die Fläche ist auf drei Seiten bereits von Straßen umgeben und bietet sich - wie auch südlich des Kreisverkehrs bzw. der Staatsstraße bereits im FNP und LP dargestellt - städtebaulich als gewerbliche Fläche an.

Damit werden u.a. Ziele des § 1 BauGB „nachhaltige städtebauliche Entwicklung...“ und Belange des Umweltschutzes wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden umgesetzt.

Vorgesehen ist die Errichtung eines eingeschossigen, ca. 150 m<sup>2</sup> großen Gebäudes mit punktuell höherer Betonung des Eingangsbereiches, einer Garage sowie ca. 7 Mitarbeiter- und Kunden-Stellplätzen.

Gemäß FiS-Natur Online (FiN-Web) sind keine ausgewiesenen Schutzgebiete von der Planung betroffen oder befinden sich in der näheren oder weiteren Umgebung. Es erfolgt eine angemessene Eingrünung des Grundstückes, Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück zur Versickerung gelangen.

### 3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die **Verkehrerschließung** ist über die Amselfinger Straße mit Zufahrt an der Nordwestecke des Grundstücks vorgesehen. Es erfolgt keine direkte Anbindung an den Kreisverkehr oder die Staatsstraße 2142.

Die **Stromversorgung** soll über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Straubing erfolgen. Die genaue Lage der erforderlichen Niederspannungskabel wird im Zuge der Erschließungsplanung mit den Stadtwerken abgestimmt.

Bauherr und Ausführungsfirmen haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln auf ihren Privatflächen Pflanzabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten in Leitungsnähe etc. beim Versorgungsunternehmen zu erfragen).

Die **Trink- und Löschwasserversorgung** ist durch den Anschluss an den Zweckverband zur Wasserversorgung der Irlbachgruppe geplant.



Ist das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des Löschwasserbedarfes nicht ausreichend, hat die Gemeinde dem Zweckverband die Kosten für zusätzliche Maßnahmen zu erstatten.

Die **Abwasserentsorgung** ist im Trennsystem durch Anschluss an vorh. Schmutzwasserleitungen und weiter zur kommunalen Kläranlage Straubing sichergestellt.

Unverschmutztes **Niederschlagswasser** von Dach- und versiegelten Flächen wird auf dem Grundstück versickert.

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

Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind zu beachten, Abfallgefäße sind an den Entleerungstagen an der Aiterhofener Straße bereitzustellen.

#### **4. 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. Staatl. Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf
5. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
8. Bayerischer Bauernverband, Straubing
9. Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern, Landau a.d. Isar
10. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23 – Bauleitplanung, Postfach 10 02 03, 80076 München
11. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
12. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
13. Stadtwerke Straubing
14. Zweckverband zur Wasserversorgung der Irlbachgruppe
15. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW)
16. Kreisbrandrat Albert Uttendorfer
17. Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd PTI 12
18. Deutsche Post AG
19. Energie Südbayern ESB, Arnstorf
20. E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG, München
21. Amplus AG, Teisnach
22. Benachbarte Gemeinden: Straubing, Salching, Strasskirchen, Oberschneiding



## 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 Gewerbegebietes, seine Ver- und Entsorgung, seine Einbindung in die Umgebung und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung sowie zum erforderlichen Ausgleich gem. § 15 BNatSchG.

##### ➤ Lage und Ausdehnung

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Aiterhofen, ca. 150 m westlich der Bundesstraße B 20. Es grenzt im Süden an die Staatsstraße St 2142 mit Kreisverkehr und im Westen an die Amselfinger Straße an. Nach Norden hin setzen sich landwirtschaftliche Nutzflächen fort.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 436T, 436/1 und 436/2 der Gemarkung Aiterhofen mit insgesamt ca. 1.600 m<sup>2</sup>.

#### 1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

##### ➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Stand 01.09.2013

Lage der Gemeinde Aiterhofen im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“, unmittelbar östlich angrenzend an das Oberzentrum Straubing und südlich angrenzend an den „ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen“ Straubing-Bogen.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

##### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*



(G) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

#### *1.1.3 Ressourcen schonen*

(G) *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

#### *1.2 Demografischer Wandel*

(Z) *Der demografische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.*

#### *3.1 Flächensparen*

(G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

(G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

#### *3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorh. Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

#### *3.3 Vermeidung von Zersiedelung*

(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.*

#### **Berücksichtigung:**

- Maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer kleinen gewerblichen Entwicklungsfläche entsprechend dem örtlichen Bedarf
- direkte Anbindung an den Hauptort als geeignete Siedlungseinheit;
- ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege, gesicherte Ver- und Entsorgung.

#### ➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)**

Stand 26.07.2014

- Gem. Karte Nah- und Mittelbereiche: Lage im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Straubing mit Mittelzentrum Bogen
- Aiterhofen selbst ist nicht als zentraler Ort ausgewiesen;



- In der gesamten Region soll auf eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt werden (B IV, Wirtschaft 4.1 (Z)).
- Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes soll in allen Gemeinden der Region sichergestellt werden (B IV, Wirtschaft 4.2 (Z)).

### **Berücksichtigung:**

Maßvolle örtliche gewerbliche Entwicklung, Anbindung an den Hauptort der Gemeinde als geeignete Siedlungseinheit, Erschließung ist gewährleistet.

#### ➤ **Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche, Immissionsschutzfläche und beschränkt bebaubarer Bereich dargestellt. Die Beschränkung bezieht sich auf die Nähe zur B 20 und damit einhergehende Emissionen auf eine evtl. Wohnbebauung.

#### ➤ **Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen LP als Ackerfläche mit Signatur „Bauflächen-Erweiterung möglich“ dargestellt.

### **Berücksichtigung:**

Ähnlich wie bei den südlich der Staatsstraße 2142 dargestellten gewerblichen Flächen bietet sich auch der vorliegende Bereich - zwischen vorh. Mischgebiets- bzw. Wohnbebauung im Westen und B 20 im Osten - städtebaulich für eine gewerbliche Nutzung an.

#### ➤ **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 werden gem. Art. 4 BayNatSchG im vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan getroffen.

#### ➤ **Denkmalschutzrecht**

##### Bodendenkmäler

Gemäß Bayern-Viewer-Denkmal befinden sich in der Nähe bekannte Bodendenkmäler. Es handelt sich

- südlich der St 2142 um Siedlungen des Jungneolithikums (Münchshöfener, Altheimer und Michelsberger Kultur), der Frühbronze-, Urnenfelder-, Hallstatt- und Latènezeit und des Mittelalters sowie Gräber des Erdneolithikums (Schnurkeramik) und des frühen Mittelalters (D-2-7141-0114)
- südöstlich der B 20 und der St 2142 um Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (D-2-7141-0126) und



- nördlich des Geltungsbereiches um eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung sowie Bestattungsplatz des Erdneolithikums (Schnurkeramik) (D-2-7141-0119)

Aufgrund dieser Nähe zu bekannten Bodendenkmälern ist nicht auszuschließen, dass sich auch im Geltungsbereich bislang unbekannte Denkmäler befinden.

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen 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.

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

#### ➤ **Wasserrecht**

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

Für die geplante Regenwasserversickerung sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten, s. Ziff. C.21 der Hinweise.

#### ➤ **Immissionsschutz**

Von der Bundesstraße B 20 bzw. der Staatsstraße St 2142 ausgehende Emissionen sind für die Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (ohne Betriebsleiterwohnungen) nicht relevant.



## 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 eben und weist eine Höhe von ca. 332 m ü.NN auf.

**Böden:** In der Übersichtsbodenkarte wird der Boden des Plangebietes 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“ befindet sich das Plangebiet außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Gebieten.

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**

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

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.



Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen (ABSP 2007) befindet sich der Geltungsbereich des Deckblattes außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes.

➤ **Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen**

Die überplante Fläche wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Naturnahe Strukturen sind nicht vorhanden.

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

**2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge**

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

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

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

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ aufgrund eines geplanten Gewerbegebietes 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 derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

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

**2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung**

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 ist das Planungsgebiet dem **Typ A** - Flächen mit hohem 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 A ergibt sich **Feld AI** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,3 und 0,6.

Aufgrund der Festsetzung geeigneter Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen und eines relativ hohen Grünflächenanteils wird für den vorliegenden Bebauungsplan der unterste Kompensationsfaktor von **0,3** als angemessen betrachtet.

Bestandstyp	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensationsfläche
AI	Gesamtfläche des Geltungsbereiches = 1.570 m <sup>2</sup>	0,3	471 m <sup>2</sup>

### 4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Kompensation soll wie folgt erbracht werden:

- Überplanung eines ausreichend großen Grundstücksteils am Ostrand des Baugrundstückes Fl.Nr. 436, Gmkg. Aiterhofen mit Baum- und Strauchpflanzungen
- Erforderliche Anerkennungsfläche: 471 m<sup>2</sup>

Die private Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern und mit Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Aiterhofen an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).

## 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 Gebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich.

Teile des Grundstücks werden zukünftig bis max. GRZ 0,60 überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich kleinflächig als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit eingriffsnahen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.



Durch die Ausweisung des kleinen Gewerbegebietes erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung am Ostrand von Aiterhofen.

➤ **Bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes bzw. bei fehlender Flächennachfrage nach Bauland unterläge das Gebiet weiterhin der bisherigen landwirtschaftlichen Ackernutzung mit Dünge- und Pflanzenbehandlungsmaßnahmen.

## **2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

➤ **Vermeidungsmaßnahmen**

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ von max. 0,6
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhen auf angemessene Verhältnisse
- Kein zusätzlicher Erschließungsaufwand aufgrund der Lage unmittelbar an einer geeigneten Erschließungsstraße (Amselfinger Straße)
- Örtliche Versickerung allen anfallenden Oberflächenwassers.

➤ **Verringerungsmaßnahmen / Eingriffsminimierende Maßnahmen**

- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstückseinbindung sowie zur inneren Durchgrünung
- Verwendung von standortgerechtem, autochthonem Pflanzgut
- Ausschluss von Einzäunungen oder Einfriedungen, u.a. zur Vermeidung von Wanderungsbarrieren für Kleinsäuger.

➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Ausweisung bzw. Zuordnung einer geeigneten Ausgleichsfläche

## **2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die ausgewählte Fläche weist im Vergleich zu anderen Standorten innerhalb der Gemeinde folgende günstige Standortfaktoren auf:

- siedlungsstrukturelle Anbindung an eine vorhandene Mischgebietsbebauung in Aiterhofen
- ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsfläche
- erschließungstechnisch optimales Grundstück im Hinblick auf Straßenanbindung sowie Ver- und Entsorgung.



### **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 Bestandsbeschreibung wurden u.a. folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen 2007)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Aiterhofen
- Landschaftsplan der Gemeinde Aiterhofen
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG)
- Bayerischer Denkmalatlas
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Eska (2015)

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 östlichen Ortsrand von Aiterhofen ist im Anschluss an ein bestehendes Mischgebiet auf ca. 1.600 m<sup>2</sup> die Ausweisung eines kleinen Gewerbegebietes mit Beschränkung für die Errichtung einer Bankfiliale vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich in ebener Lage und wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Es befindet sich außerhalb landschaftsökologisch oder wasserwirtschaftlich sensibler Bereiche.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen werden im parallel aufgestellten Bebauungs- mit Grünordnungsplan festgesetzt. Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch die Höhe des Kompensationsfaktors und damit die Größe und Qualität der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche(n) 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.