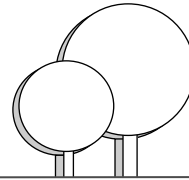




**GEMEINDE  
AITERHOFEN**



**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)  
„KREUZÄCKER II“, GELTOLFING**

Gemeinde Aiterhofen  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**

Aufstellungsbeschluss vom 23.04.2020  
Auslegungsbeschluss vom 08.07.2020  
Billigungsbeschluss vom .....

Satzungsbeschluss vom .....

**Vorhabensträger:**

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

.....  
Adalbert Hösl  
Erster Bürgermeister

**Aufgestellt:**

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska  
Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner

Elsa-Brändström-Str. 3

94327 Bogen

Tel. 09422/8054-50  
Fax 09422/8054-51  
info@eska-bogen.de



.....  
Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt



## Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1.1 Planungsanlass.....	4
1.2 Verfahren .....	4
1.3 Planungsauftrag .....	4
1.4 Übersichtslageplan .....	5
1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
1.6 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung .....	7
1.7 Luftbildausschnitt .....	8
<b>2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>9</b>
2.1 Begründung des Bauflächenbedarfes.....	9
2.2 Städtebauliches Konzept .....	14
2.3 Erschließungs- und Bauungskonzept.....	14
2.4 Grünordnungskonzept.....	16
2.4.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen .....	16
2.4.2 Private grünordnerische Maßnahmen .....	16
2.5 Immissionsschutz.....	17
<b>3. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>18</b>
3.1 Wasserversorgung.....	18
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung .....	18
3.3 Energie- / Gasversorgung .....	18
3.4 Telekommunikation .....	18
3.5 Abfallentsorgung .....	18
<b>4. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB.....</b>	<b>19</b>



<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>20</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>20</b>
1.1 Lage und Ausdehnung.....	20
1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes.....	21
1.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung.....	21
<b>2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen</b> .....	<b>29</b>
2.1 Natürliche Grundlagen .....	29
2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung.....	30
2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge .....	31
2.4 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes.....	36
2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	37
2.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	37
2.7 Eingriffsregelung .....	38
2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten .....	40
<b>3. Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>41</b>
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung.....	41
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) .....	41
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	42



## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Aiterhofen beabsichtigt im Ortsteil Geltolfing die Ausweisung weiterer Bauplätze im direkten Anschluss an das bestehende Baugebiet „Kreuzäcker“.

Durch die vorliegende Planung soll der enorme Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen in der Gemeinde zumindest verringert werden, um eine Ansiedlung unterschiedlicher Nutzergruppen zu fördern und damit eine weitere Stärkung der Gemeinde zu erzielen.

#### **1.2 Verfahren**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.04.2020 beschlossen, den vorliegenden qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) im förmlichen Verfahren aufzustellen und somit verbindliches Baurecht an dieser Stelle von Geltolfing zu schaffen.

In der Regel läuft das förmliche Verfahren eines Bebauungsplanes nach einem standardisierten Schema mit einer Umweltprüfung ab, dabei sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden.

Zudem ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes zu entwickeln, der die Nutzungen für die gesamte Gemeindefläche darstellt. In vorliegendem Fall ist dies derzeit noch nicht der Fall, der Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Deshalb werden zeitgleich im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB der Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 32 und der Landschaftsplan mittels Deckblatt Nr. 20 geändert.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes umfasst die Flurnummern 78/2, 78, 82/TF, 83, 72/5, 72/6, 72/9, 72/10, 77/2, 675/10/TF (B8), 81/0/TF (Weg) und 74/TF (Böschung KR SR23), jeweils der Gemarkung Geltolfing mit insgesamt ca. 4,01 ha.

#### **1.3 Planungsauftrag**

Das Landschafts- und Stadtplanungsbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in Bogen wurde von der Gemeinde mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.



## 1.4 Übersichtslageplan



Abbildung 1: Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas vom 04.07.2020 - Maßstab 1:25.000



## 1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Aiterhofen gemäß der Strukturkarte im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“, südöstlich des Oberzentrums Straubing.

In der Karte Raumstruktur des Regionalplanes Region „Donau-Wald“ (RP 12) ist Aiterhofen im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum des Oberzentrums Straubing dargestellt.

Mit vorliegender Planung erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine Stärkung und Sicherung des Wohnens an einem städtebaulich integrierten Standort. Mit der Lage südlich der Bundesstraße B 8, westlich der Kreisstraße SR 23 und des angrenzenden Wohngebietes „Kreuzäcker“ ist eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung, Ver- und Entsorgung möglich. Es erfolgt keine Zerschneidung bislang unbeeinträchtigter Landschaftsbereiche.

Der mit Bescheid der Regierung von Niederbayern am 21.07.1986 genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) sowie der mit Bescheid des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 26.03.1998 genehmigte Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Aiterhofen stellen das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

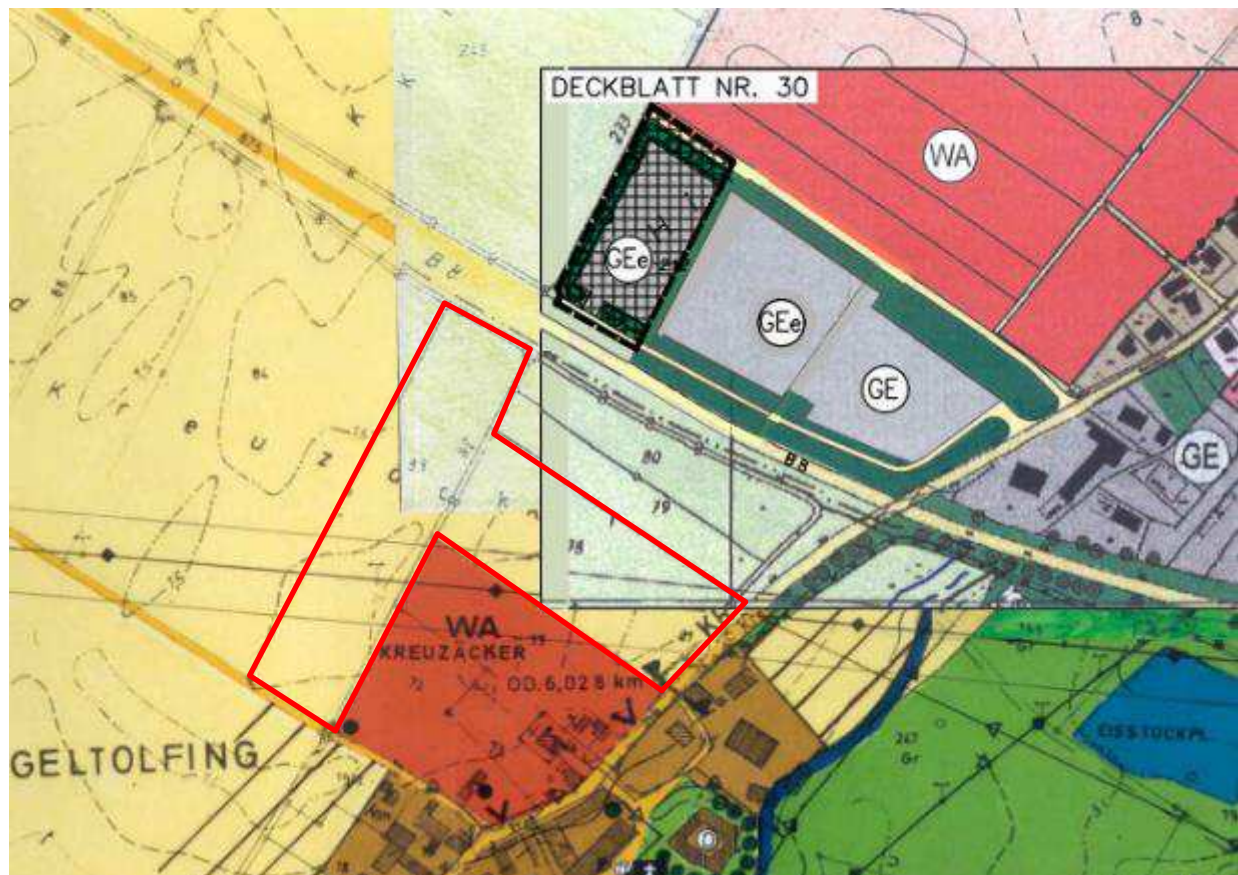


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Aiterhofen – Maßstab ca. 1:5.000



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Aiterhofen – Maßstab ca. 1:5.000

## 1.6 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von ca. 40.120 m<sup>2</sup> liegt südlich von Aiterhofen im Ortsteil Geltolfing. Die neuen Bauparzellen entstehen am nordwestlichen Ortsrand, auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen angrenzend an das bestehende Wohngebiet „Kreuzäcker“. Der Geltungsbereich weist ein relativ geringes Geländere relief mit Höhen zwischen ca. 340 und 342 m ü.NN auf.

Im Norden verläuft ein Anwandweg sowie die Bundesstraße B 8 mit einer zur B 8 hin abfallenden, teilweise bewachsenen Straßenböschung, welche als Biotop mit der Nr. 7141-0018-002 „Gehölzstreifen nördlich Geltolfing“ ausgewiesen ist. Im Nordosten und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Osten verläuft ein Feldweg zum Anwandweg entlang der B 8 mit anschließendem Böschungsbewuchs zur Kreisstraße SR 23 nach Aiterhofen mit ihrer Brücke über die B 8.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich selbst keine amtlich ausgewiesenen Biotop e oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten oder sog. „wassersensiblen Bereichen“. Der westliche Teilbereich des neuen Baugebietes liegt innerhalb der weiteren Schutzzone des Trinkwasserschutzgebietes der Stadt Straubing vom 26.09.1984.



## 1.7 Luftbildausschnitt

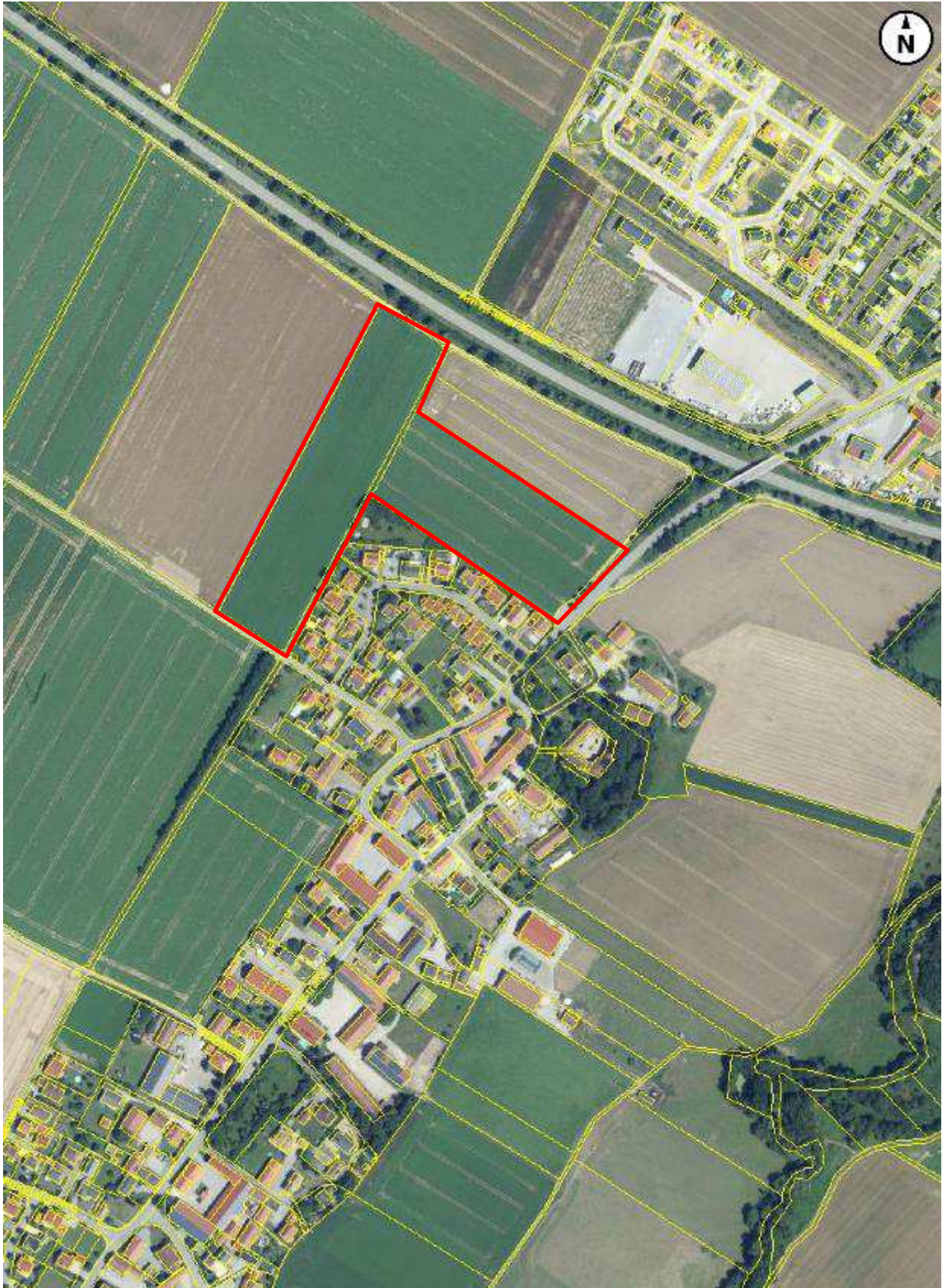


Abbildung 4: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 04.07.2020 - Maßstab 1:5.000





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

### **2.1 Begründung des Bauflächenbedarfes**

Um den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere erfordert das Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden.

Zur Berücksichtigung der Anforderungen an diese Bedarfsprüfung stellt die Bayerische Staatsregierung seit Anfang 2020 eine Auslegungshilfe zur Verfügung, welche Grundlage der nachfolgenden Ausführungen ist („Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ - Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Stand: 07. Januar 2020).

#### *Allgemeines*

Durch die Nähe zum Oberzentrum Straubing und die optimale Verkehrsanbindung (Nähe zu den Bundesstraßen B 8 und B 20 sowie zur Kreisstraße SR 23 weist Geltolfing eine große Attraktivität als Wohnort auf. Mit der Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen im direkten Anschluss an bestehende Wohnbebauung soll eine größere Breite unterschiedlicher Wohnraumsprüche und -nachfragen abgedeckt werden. Jungen Familien soll mit Einfamilien- und Doppelhausgrundstücken weiterhin die Möglichkeit geboten werden, sich in unmittelbarer Nähe zu ihren Familien und ihrem Arbeitsort anzusiedeln. Daneben wird mit mehreren Parzellen in verdichteter, flächensparender und bis zu dreigeschossiger Bauweise auch der Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten Rechnung getragen. Langfristig soll die Neuausweisung dem Ortsteil Geltolfing zu einer zukunftsfähigen, altersgemischten Einwohnerstruktur verhelfen.

#### 1. Strukturdaten (gemäß Statistik kommunal 2019 / Strukturdaten 2019/2020)

Im Landkreis Straubing-Bogen stieg die Einwohnerzahl um 3,6% in den letzten 10 Jahren. Für den gesamten Landkreis Straubing-Bogen wird im Rahmen der Bevölkerungsvorausberechnung eine Zunahme um 5,6% für das Jahr 2038 im Vergleich zu 2018 berechnet.

In den letzten 10 Jahren hat auch die Gemeinde Aiterhofen einen stetigen Anstieg der Bevölkerung zu verzeichnen. Allein von 2017 auf 2018 stieg die Einwohnerzahl um 1,5 % auf 3.339 Einwohner und bis 31. Dez. 2019 nochmals um ca. 1,2 % auf 3.378 Personen. Gemäß dem Demographiespiegel der Gemeinde Aiterhofen von Juli 2019 (Hrsg.: Bayer. Landesamt für Statistik) wurde dagegen erst für Ende 2023(!) ein Bevölkerungsstand von 3.380 Personen prognostiziert, ein Stand, der bereits Ende 2019 - vier Jahre früher - erreicht war! Die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik nennt für Aiterhofen für das Jahr 2021 eine Einwohnerzahl von (nur) 3.360 Personen.



Im wirtschaftlichen Bereich weist der Landkreis bzw. die Region einen Anstieg in den letzten 10 Jahren um 41% bzw. 27% auf. Die Gemeinde weist hier ebenfalls einen leichten Anstieg in den letzten Jahren auf.

## 2. Bestehende Flächenpotenziale in der Gemeinde

Die Gemeinde verfügt derzeit nur noch über wenige Wohnbaugrundstücke in Geltolfing bzw. Aiterhofen.

Die aktuell noch nicht bebauten Wohnbauflächen und auch bereits ausgewiesene Baugrundstücke befinden sich ausschließlich in Privateigentum und sind zum jetzigen Zeitpunkt für die Gemeinde nicht zu erwerben. Somit ist es momentan nicht möglich, auf anderen Flächen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Um den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung decken zu können, hat der Gemeinderat daher am 23.04.2020 beschlossen, den vorliegenden Bereich als Wohnbaugebiet auszuweisen.

Im Jahr 2016 wurde in Zusammenarbeit mit dem Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern der Vitalitäts-Check erstellt, mit dem Leerstände und von Leerstand bedrohte Grundstücke festgestellt wurden. Auf Grundlage des Vitalitäts-Check wurde die Flächenmanagement-Datenbank (FMD) erstellt. Die FMD wird seither regelmäßig gepflegt.

In Ziff. 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Diese Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich (Straßen, Kanal, Wasser und Kabelnetze). Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen. Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels von zentraler Bedeutung für auch in Zukunft funktionsfähige und attraktive Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen.

Zur Erreichung dieser Ziele tragen auch Dorferneuerungsmaßnahmen bei (z.B. Straubinger Straße, Kirchweg Geltolfing).

Seit dem 2018 wurden in Aiterhofen einige dieser Ziele umgesetzt. Hier ist anzumerken, dass dies vor allem aus wirtschaftlichen Gründen der Eigentümer bzw. Investoren geschehen ist. Motor waren dabei teilweise die Dorferneuerungsmaßnahmen der Gemeinde in Verbindung mit dem Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern.

<u>Beispiele:</u>	Kirchmattinger Straße	3 Gebäude
	Obere Dorfstraße	2 Gebäude
	Untere Dorfstraße	2 Gebäude
	Amselfinger Straße	3 Gebäude
	Straubinger Straße	1 Gebäude



Insgesamt sind derzeit in Aiterhofen und Geltolfing ca. 11,14 ha an Flächen (WA-Flächen, unbebaute Flächen mit Baurecht, Baulücken, Leerstände, Flächen zur Nachverdichtung) vorhanden (siehe nachfolgende Tabelle 1). Diese Flächen liegen alle im Besitz privater Eigentümer. Die Grundstücksbesitzer werden immer wieder angesprochen und auf eine Nutzung zu Wohnraumzwecken befragt. Eine Bereitschaft, diese Grundstücke an die Gemeinde zu veräußern besteht derzeit nicht. Auch auf die Möglichkeit der Wohnbebauung durch die Eigentümer selbst wird immer wieder hingewiesen. Auch diese Möglichkeit wird durch die Grundstückseigentümer nicht genutzt.

Von Seiten der Gemeinde wird auch weiterhin vorrangig eine Innenentwicklung favorisiert um neue Baugebiete am Ortsrand nur maßvoll auszuweisen. Die Potentiale der Innenentwicklung werden dabei immer wieder auf den Prüfstand gestellt um dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht zu werden.



<b>Ortsteile</b>	<b>WA Flächen ohne BuGOP laut FNP</b>	<b>Unbebaute Flächen mit Baurecht</b>	<b>Baulücken</b>	<b>Brachen/ Konversions- flächen</b>	<b>Leerstand</b>	<b>Nach- verdichtung</b>
Ainbrach	0,00 ha	0,00 ha	0,06 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
Aiterhofen	1,44 ha	1,53 ha	0,68 ha	0,00 ha	0,25 ha	5,06 ha
Amselfing	0,00 ha	0,00 ha	0,47 ha	0,00 ha	0,00 ha	1,60 ha
Asham	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
Burgstall	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
Espermühle	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
Fruhstorf	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
Geltolfing	0,09 ha	0,23 ha	1,14 ha	0,00 ha	0,15 ha	0,57 ha
Hermannsdorf	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	4,95 ha	0,00 ha
Hunderdorf	0,00 ha	0,00 ha	0,22 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
Lindhof	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
Moosdorf	0,00 ha	24,68 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
Niederharthausen	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
Ödmühle	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
Rrohrhof	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
Sand	0,00 ha	0,20 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
<b>Gesamt</b>	<b>1,53 ha</b>	<b>26,64 ha</b>	<b>2,57 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>5,35 ha</b>	<b>7,23 ha</b>

Gesamtflächenpotenzial Gemeinde Aiterhofen:

43,32 ha

**Tabelle 1: Flächenpotenziale der Gemeinde Aiterhofen**



### 3. Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

Anhaltspunkte für den Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ergeben sich zunächst aus den Vorausberechnungen des Landesamtes für Statistik, welche für Aiterhofen mit + 10 Personen/Jahr (+ 100 Personen zw. 2020 - 3.350 EW und 2030 - 3.450 EW) eine zunehmende Tendenz ausweisen (Demographiespiegel für Bayern bis 2031).

Diese stellen nur eine Modellrechnung dar und sind bei der Beurteilung zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs im Kontext mit den weiteren Strukturdaten der Gemeinde zu sehen. Daneben sollten zur Einordnung der Entwicklung auch die Bevölkerungsprognosen für den jeweiligen Landkreis bzw. ggf. der Region herangezogen werden.

Nach Angaben des Bayer. Landeamtes für Statistik sind Bevölkerungsvorausberechnungen für Gemeinden mit wenigen Einwohnern (unter 5.000 Personen) auch schwieriger umzusetzen als für größere Gebietseinheiten, denn bei kleineren Kommunen haben Schwankungen in den Parametern Fertilität, Mortalität und Migration einen relativ starken Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl.

Die unmittelbare Nähe zum Oberzentrum Straubing mit Hafen, großem und vielseitigem Arbeitsplatzangebot, dem Status einer herausgehobenen Schul- und Universitätsstadt (Zweigstelle der Technischen Universität München) in Verbindung mit einer hervorragenden Verkehrsinfrastruktur (A 3 und B 8 in West-Ost-Richtung, B 20 in Nord-Süd-Richtung) sind maßgebliche Gründe, ein überdurchschnittliches Wachstum der Gemeinde zu rechtfertigen.

Weder Straubing noch die Umlandgemeinden können derzeit auch nur annähernd die konkreten Nachfragen nach Wohnraum für die unterschiedlichsten Gruppierungen wie Familien mit Kindern, berufstätige Einzelpersonen, kinderlose Paare oder auch Studenten decken.

Mit der Bereitstellung von Wohnraum für bis zu ca. 130 Personen<sup>1)</sup> in den kommenden ein bis zwei Jahren (je nach Erschließungsfortschritt) kann die Gemeinde Aiterhofen zumindest den dringendsten Nachfragen etwas begegnen.

Aufgrund der zahlreichen Vormerkungen für freie Wohnbaugrundstücke (derzeit 323 Vormerkungen – davon 81 aus dem Gemeindegebiet Aiterhofen – Stand September 2020) scheint es der Gemeinde als zwingend erforderlich neue Wohnbaugrundstücke durch die Erschließung des WA „Kreuzäcker II“ am Ortsrand von Geltolfing zu schaffen. Die Liste der Vormerkungen wird seit dem Jahr 2018 geführt.

Im geplanten Baugebiet wurde bewusst die Möglichkeit der Bebauung im Geschosswohnungsbau (4-, 6-, 8-Familienhäuser) vorgesehen um auch den Bedarf an Mietwohnungen im Gemeindebereich zu decken. Damit will die Gemeinde einerseits der Abwanderung der jüngeren Bevölkerung entgegenwirken und andererseits eine flächensparende Bauweise und Erschließungsform erreichen.

---

<sup>1)</sup> Bei angesetzten 2,5 Personen je Einfamilienhausgrundstück (25 Parzellen á 2,5 Pers. = ca. 63 EW), ca. 3,5 Pers. je möglichem Doppelhausgrundstück (8 Parz. á 3,5 Pers. = 28 EW ) sowie ca. 1,5 Pers. je Wohneinheit im Mehrfamilienhausbereich (26 WE á 1,5 Pers. = ca. 39 Pers.) kann Wohnraum für ca. 130 Personen geschaffen werden.



## 2.2 Städtebauliches Konzept

Das Planungsgebiet bietet aufgrund seiner günstigen Lage im direkten Anschluss an bestehende Wohnbebauung sowie vorhandene, überregionale Erschließungsstraßen gute Voraussetzungen für die Entwicklung von neuen Bauplätzen. Durch die vorliegende Planung wird an dieser Stelle der Ortsrand von Geltolfing etwas weiter nach Nordwesten verschoben. Mit der annähernden Lückenschließung der freien Fläche zur B 8 hin kann auch städtebaulich eine sinnvolle Lösung erzielt werden. Ein ausreichender Lärmschutz zur bzw. von der B 8 im Norden kann u.a. durch eine Lärmschutzwand entlang der Oberkante zur B 8 gewährleistet werden.

Das Baugebiet ist für ca. 25 Einzel-, 8 Einzel- oder Doppelhäuser sowie für fünf Bauparzellen mit Mehrfamilienhäusern in verdichteter, bis zu dreigeschossiger Bauweise konzipiert. Dabei sind v.a. parallel zur Bundesstraße B 8 im WA<sub>2</sub> je Bauparzelle Doppelhäuser möglich; im Zufahrtsbereich von der Kreisstraße SR 23 (WA<sub>3</sub>) sind die Mehrfamilienhäuser angeordnet.

Anfallendes Oberflächenwasser kann in zwei Regenrückhaltebecken an den Ortsrändern im Nordwesten und im Osten abgeleitet und dort ausreichend gepuffert werden.

Abgesehen von einer teilweisen Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes der Stadt Straubing sind keine Schutzgebiete von der Planung betroffen. Um Gefahren für das Grundwasser auszuschließen, werden zusätzliche Festsetzungen wie z. B. Ausschluss von risikobehafteten Anlagen und Nutzungen erforderlich.

## 2.3 Erschließungs- und Bebauungskonzept

Die Straßenanbindung erfolgt mittels einer im Längsverlauf immer wieder versetzten Stichstraße über die im Osten befindliche Kreisstraße SR 23/„Hauptstraße“ mit weiterem Anschluss am südwestlichen Baugebietsende in den „Innerhienthaler Weg“. Eine völlig neue Abfahrt von der Hauptstraße (Kreisstraße SR 23) ist dabei nicht notwendig, da an dieser Stelle aktuell bereits ein Feldweg abzweigt.

Für die Parzellen 15 bis 20 erfolgt die Erschließung ausgehend von der Haupterschließungsstraße mittels einer kurzen Stichstraße mit Wendehammer (Durchmesser 21 m) in Richtung Norden. Zwischen den Parzellen 24 und 27 entsteht ein weiterer kurzer, 5 m breiter asphaltierter Stich mit Wendepplatz (Breite 17 m).

Zwischen den Parzellen für die Mehrfamilienhäuser (Parzellen 34 bis 37) entsteht eine weitere Stichstraße; ausgehend von dieser ist auch eine spätere Erweiterung des Baugebietes auf ein derzeit noch nicht erwerbbares Grundstück in Richtung Norden möglich. Eine zweite Anbindungsmöglichkeit verbleibt zwischen den Parzellen 18 und 19.

Der Straßenquerschnitt der Haupt-Erschließungsstraße ist mit einer 4,50 m breiten asphaltierten Fahrbahn und einem 1,25 m breiten, wasserdurchlässig gepflastertem öffentlichem Rand- bzw. Ausweichstreifen für Versorgungstrassen, Straßenbeleuchtung, Schneeablagerung etc. vorgesehen (s. Regelquerschnitt im Plan). Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist ein 2,75 m breiter, als Multifunktionsstreifen ausgebildeter öffentlicher Grün- und Ausweichstreifen geplant. Dieser Bereich ist als Mulde auszubilden und dient einer ersten Oberflächenwasserreinigung und -versickerung. Zudem sind hier PKW-Stellplätze und Einzelbaumpflanzungen vorgesehen. An diesen



anschließend verläuft ein 1,50 m breiter öffentlicher Gehweg mit Pflasterbelag. Zur Erschließung der Parz. 22 ist ein kurzer Privatweg (als Teil dieser Parzelle) geplant.

Um dem unterschiedlichen Wohnbedarf gerecht zu werden, werden drei verschiedene Nutzungsbereiche (WA<sub>1</sub> mit WA<sub>3</sub>) festgesetzt. Es erfolgt dabei eine Abstufung hinsichtlich der Nutzungsdichte von der Kreisstraße im Osten zur offenen Feldflur nach Westen hin.

Im WA<sub>1</sub> sind ausschließlich Einzelhäuser mit maximal einer Wohneinheit, im WA<sub>2</sub> sind Einzel- und Doppelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten und im WA<sub>3</sub> Mehrfamilienhäuser unter Beachtung der gemeindlichen Stellplatzsatzung (StS) mit maximal 8 Wohneinheiten zulässig.

Die Festsetzung von durchlaufenden Baugrenzen über die entstehenden Baufelder bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 (Geschossflächenzahl max. 0,6 im WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> sowie max. 0,8 im WA<sub>3</sub>) ermöglicht flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen z.B. auch zur optimalen Nutzung der Sonneneinstrahlung für Photovoltaik- und Warmwasseranlagen.

Die traufseitige Wandhöhe im WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> wird entsprechend der angrenzenden Bebauung und unter Berücksichtigung der Ortsrandlänge auf max. 6,50 m, die maximal zulässige Firsthöhe auf 9,00 m festgesetzt, jeweils ab FOK fertige Erschließungsstraße; dies ermöglicht eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen. Die maximale Firsthöhe bei einteiligen Pultdächern beträgt 8,50 m, um bei dieser Dachform keine zu starke Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke durch Verschattung herbeizuführen.

Für die Mehrfamilienhäuser (WA<sub>3</sub>) wird die traufseitige Wandhöhe auf 9,00 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt, jeweils ab FOK fertige Erschließungsstraße; dies ermöglicht eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen. Die maximale Firsthöhe bei einteiligen Pultdächern beträgt hier 9,00 m.

Als zulässige Dachformen werden Sattel-, (Krüppel-) Walmdächer, einfache und versetzte Pultdächer in allen drei Nutzungsbereichen zugelassen. Die zulässige Dachneigung beträgt i.d.R. 20° bis 38°, wobei die Neigung durch die max. zulässige Firsthöhe begrenzt wird. Dadurch wird v.a. entlang des derz. Nordrandes des Geltungsbereiches - in Hinblick auf eine evtl. spätere Erweiterung - eine zu hohe Gebäudeentwicklung mit stärkerem Schattenwurf verhindert. Einfache und versetzte Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 5° bis 25° zulässig. Bei Garagen und Carports sind außerdem begrünte Flachdächer zulässig. Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton können in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen als Dacheindeckung verwendet werden.

Zum Inneren des Baugebietes, zum Kinderspielplatz wie auch zu den Ortsrändern sind mehrere, von den Straßenverläufen getrennte Fuß- und Radwegeverbindungen vorgesehen. Der bislang den westlichen Baugebietsrand begrenzende Feldweg wird z.T. als Fuß- und Radweg erhalten, z.T. aufgelöst und den benachbarten Parzellen zugeschlagen.



## 2.4 Grünordnungskonzept

### 2.4.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Zur Straßenraumgestaltung sowie zu einer optisch wirksamen, inneren Durchgrünung ist im Bereich des 2,75 m breiten Mehrzweckstreifens entlang der Stichstraßen die Pflanzung von klein- bis mittelgroßen Einzelbäumen als Hochstämme festgesetzt. Großkronige Bäume haben sich in der Vergangenheit aufgrund des hier nur begrenzt zur Verfügung stehenden Wurzelraumes nicht bewährt. Weitere (höhere) Strauchunterpflanzungen sind nicht vorgesehen, um die Sichtverhältnisse v. a. bei den Grundstücksein- und -ausfahrten nicht zu beeinträchtigen. Teilbereiche können hier aus gestalterischen Gründen zur Erhöhung der Attraktivität des Baugebietes jedoch mit geeigneten niedrigwachsenden Bodendeckern (Blütenstauden, niedrige Rosen, Gräser etc.) gestaltet werden.

Eine Freihaltung des 2,75 m breiten Seitenstreifens mit den darin festgesetzten Baumstandorten von jeglichen längsverlaufenden Leitungstrassen ist erforderlich, um ausreichende Abstände zu Bäumen (mind. 2,50 m) einzuhalten und um spätere Verletzungen der Bäume im Wurzelbereich durch evtl. notwendige unterirdische Reparaturarbeiten auszuschließen. Der für sämtliche Sparten zulässige Bereich ist in der Schnittdarstellung im Plan gekennzeichnet.

Entlang der Westseite des Baugebietes wird ein öffentlicher Wiesenstreifen festgesetzt, welcher wie auch bisher zur Längerschließung der angrenzenden Ackerfläche genutzt werden kann. Im Bereich der fußläufigen Verbindungen sind Grünflächen mit Einzelbaumpflanzungen vorgesehen. Zudem entstehen entlang der Erschließungsstraße mehrere kleine Grünflächen, welche ebenfalls mit Einzelbäumen überstellt werden und einer Steigerung der Wohnqualität dienen. Die beiden Absetzbecken werden standortgerecht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Für diese grünordnerischen Maßnahmen auf öffentlichem Grund sind Aussagen in den textlichen Festsetzungen Kap. 3.1 (öffentliche Grünflächen) enthalten.

An der Nordwestecke des bestehenden Baugebietes „Kreuzäcker“ und damit zukünftig innerhalb der beiden Baugebiete befindet sich bereits ein knapp 2.000 m<sup>2</sup> großes Spielplatzareal.

### 2.4.2 Private grünordnerische Maßnahmen

Einige grünordnerische Vorgaben für den privaten Bereich legen Mindestanforderungen für den Grünflächenanteil sowie für weitere (Obst-) Baumpflanzungen fest und sollen die öffentlichen Maßnahmen ergänzen.

Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum (als Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen. Zudem ist entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze (Parzellen 1 bis 3, 11 bis 17) ein mindestens 3 m breiter Grünstreifen anzulegen, welcher auf mindestens 50 % der jeweiligen Grundstückslängen 2-reihig mit Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern als Ortsrandeingrünung zu bepflanzen ist. Nadelgehölzhecken (Thujen, Fichten u. ä.) als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig.





Weitere grünordnerische Vorgaben auf privaten Grundstücken 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 (z. B. Auswahllisten zu verwendender Gehölze, Unzulässigkeit von Kies- und Schottergärten) enthalten.

## **2.5 Immissionsschutz**

Für den Geltungsbereich liegen ein Schallgutachten vom 28.06.2018 sowie eine schalltechnische Stellungnahme vom 09.05.2019 der IFB Eigenschenk GmbH vor (s. Anlage zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes).

In den beiden Gutachten wurden verschiedene Varianten des passiven bzw. aktiven Lärmschutzes betrachtet.

Zur Verringerung des von der Bundesstraße B 8 ausgehenden Lärmpegels wird entlang der Böschungsoberkante nördlich des Wirtschaftsweges (Flurnummer 81/0/T Gmkg. Geltolfing) - außerhalb des amtlich kartierten Biotops - eine mindestens 3 m hohe Lärmschutzanlage errichtet. Nach Westen wird die Lärmschutzwand mindestens um 37,50 m über die Grundstücksgrenze hinaus fortgesetzt. Die Länge der festgesetzten Lärmschutzwand beträgt insgesamt ca. 362 m.

Durch diese Anordnung der Lärmschutzwand können auf der Flurnummer 78 Gemarkung Geltolfing sowohl die Orientierungswerte nach DIN 18005, als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an allen gewählten Immissionspunkten eingehalten werden.

Zusätzlich sind die in Tabelle 2 der „Schalltechnischen Stellungnahme“ vom 09.05.2019 aufgeführten Schalldämmmaße für Außenfassaden einzuhalten. Die erforderlichen Schallschutzklassen (bei vorliegendem B-Plan: Klassen zwischen I und IV) sind bei den einzelnen Bauanträgen nachzuweisen.



### **3. Ver- und Entsorgung**

Auf die zwingend einzuhaltenden Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den festgesetzten Baumstandorten im öffentlichen Raum wird hiermit ausdrücklich hingewiesen (s. Ziff. 1.5 der Festsetzungen durch Text).

#### **3.1 Wasserversorgung**

Die Trink- und Löschwasserversorgung soll durch Anschluss an den Wasserzweckverband Straubing-Land erfolgen.

#### **3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung**

Die Abwasserentsorgung ist über die Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes zur Kläranlage Straubing geplant.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von privaten Dach- und befestigten Flächen ist auf den Baugrundstücken über einen Regenwasserkontrollschacht mit Sickerfunktion bestmöglich zu versickern. Eine Zuleitung auf öffentliche Flächen ist nicht zulässig.

Die geplanten Rand- und Ausweichstreifen (wasserdurchlässige Befestigung mit Rasenfugenpflaster / Schotterrasen bzw. Wiesenstreifen) entlang der Erschließungsstraße können bei der Straßenentwässerung durch entsprechende Gefälle-Ausbildung zusätzlich für eine mögliche Versickerung mit herangezogen werden, um den Oberflächenwasserabfluss zu verringern und die Grundwasser-Neubildung zu fördern.

Überschusswasser aus privaten und öffentlichen Flächen wird in die im Nordwesten bzw. im Osten geplanten Regenrückhaltebecken und entsprechend gedrosselt weiter zur Aiterach abgeleitet.

#### **3.3 Energie- / Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Straubing Strom und Gas GmbH bzw. der Energie Südbayern GmbH vorgesehen.

#### **3.4 Telekommunikation**

Ein Anschluss der Parzellen mit Breitband/Glasfaser über die Fa. R-KOM, Regensburg wird angestrebt.

#### **3.5 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 recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.



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

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen, (7-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie, Brandschutzbehörde/Kreisbrandrat)
3. Regionaler Planungsverband Donau-Wald im Landratsamt Straubing-Bogen
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Staatliches Bauamt Passau, Servicestelle 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., Kreisgruppe Straubing-Bogen
13. Stadtwerke Straubing Strom und Gas GmbH
14. Energienetze Bayern/ESB GmbH & Co. KG, Regional-Center Arnstorf
15. Wasserzweckverband Straubing-Land
16. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW)
17. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd PTI 12
18. Deutsche Post AG
19. Telefonica Germany GmbH, München
20. Amplus AG, Teisnach
21. R-Kom, Regensburg
22. Benachbarte Städte und Gemeinden: Feldkirchen, Oberschneiding, Salching, Straßkirchen und 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.

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

#### 1.1 Lage und Ausdehnung

Das geplante allgemeine Wohngebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Geltolfing, einem Ortsteil der Gemeinde Aiterhofen sowie südlich der Bundesstraße B 8. Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze grenzen Wohnbauflächen an. Nordöstlich und westlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes umfasst mit einer Fläche von 40.120 m<sup>2</sup> die Flurnummern 78/2, 78, 82/TF, 83, 72/5, 72/6, 72/9, 72/10, 77/2, 675/10/TF (B8), 81/0/TF (Weg) und 74/TF (Böschung KR SR 23), jeweils der Gemarkung Geltolfing.



Abbildung 5: Luftbildauschnitt aus dem BayernAtlas vom 04.07.2020 - ohne Maßstab



## 1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Der vorliegende Bebauungs- mit Grünordnungsplan regelt die zukünftige städtebauliche Ordnung des allgemeinen Wohngebietes, die landschaftsgerechte Einbindung in seine Umgebung, berücksichtigt dabei ortstypische Bauweisen und Bepflanzungen und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

Dadurch soll eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Ortes erreicht werden, wodurch auch die Funktion von Geltolfing als Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden kann.

## 1.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

### ➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020

Die Gemeinde Aiterhofen liegt 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 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

##### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

###### 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.*

###### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

(Z) *Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.*

(G) *Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.*



### 1.1.3 Ressourcen schonen

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

## 1.2 Demografischer Wandel

### 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) *Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.*

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

### 1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) *Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*

(G) *Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*

- *zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
- *zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.*

### 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) *Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.*

## 1.3 Klimawandel

### 1.3.1 Klimaschutz

(G) *Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch*

- *die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung...*

## 3 Siedlungsstruktur

### 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:

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Es besteht eine Anbindung an bestehende Wohnbebauung als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung sowie eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung über bereits vorhandene Anlagen und Einrichtungen.

#### ➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)** Stand 13. April 2019

In der Karte Raumstruktur des Regionalplanes Region „Donau-Wald“ (RP 12) ist Aiterhofen im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum des Oberzentrums Straubing dargestellt.

Gemäß der Karte Nah- und Mittelbereiche liegt die Gemeinde im Nahbereich des Oberzentrums Straubing.

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

#### *A I - Leitbild*

1

(Z) *Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donaoraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.*



2

- (G) *Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen ist anzustreben.*

#### *A II – Raumstruktur*

##### *1 Ökonomische Erfordernisse*

1.2

- (G) *Es ist anzustreben, die Stadt- und Umlandbereiche Deggendorf/Plattling, Passau und Straubing als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte der ländlichen Region zu entwickeln.*

*Dabei ist eine ausgewogene Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung zwischen den Kernstädten und den Umlandgemeinden und die Berücksichtigung der jeweiligen räumlichen Beziehungen von besonderer Bedeutung.*

#### *B II – Siedlungswesen*

##### *1 Siedlungsentwicklung*

1.1

- (G) *Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.*

1.2

- G *Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.*

1.3

- G *Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.*

##### *2 Siedlungsgliederung*

2.1

- (G) *Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden*

#### Berücksichtigung:

Es erfolgt eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.





Es besteht eine Anbindung an bestehende Wohnbebauung als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung, Ver- und Entsorgung. Für eine Ein- und Durchgrünung werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen. Ein knapp 2.000 m<sup>2</sup> großer, gut begrünter Spielplatz bleibt als - zukünftig innerörtliche - Grünstruktur erhalten.

#### ➤ **Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

#### Berücksichtigung:

Im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB soll mit Deckblatt Nr. 32 eine entsprechende Änderung in ein allgemeines Wohngebiet vorgenommen werden. Aufgrund der bereits direkt angrenzenden Wohnbebauung bietet sich eine städtebauliche Erweiterung an dieser Stelle an. Durch die bauliche Entwicklung kann eine sinnvolle Weiterentwicklung des Ortsteiles erfolgen.

#### ➤ **Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich ist auch im rechtskräftigen Landschaftsplan derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

#### Berücksichtigung:

Im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB soll mit Deckblatt Nr. 20 eine entsprechende Änderung in ein allgemeines Wohngebiet vorgenommen werden. Aufgrund der bereits direkt angrenzenden Wohnbebauung bietet sich eine städtebauliche Erweiterung an dieser Stelle an. Durch die bauliche Entwicklung kann eine sinnvolle Weiterentwicklung des Ortsteiles erfolgen.

#### ➤ **Naturschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale.

Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotop oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Im Norden grenzt an den vorhandenen Feldweg die als amtlich kartiertes Biotop erfasste, z.T. mit Gehölzen bewachsene Böschung zur Bundesstraße B 8 an.

#### Berücksichtigung:

Die am Rand des Geltungsbereichs liegende, als Biotop kartierte Böschung zur B 20 hin wird durch die erforderliche Lärmschutzwand am oberen Rand der Böschung allenfalls gering betroffen.

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden gem. Art. 4 BayNatSchG im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan getroffen.



## ➤ **Denkmalschutzrecht**

### Bodendenkmäler

Auf den Fl.Nrn. 78, 82 und 83 Gmkg. Geltolfing wurden von Juli mit Dezember 2019 sowie im März und April 2020 unter der Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen, vertreten durch Herrn Dr. Ludwig Husty durch die Fa. ARCHAIOS, Archäologische Dienstleistungen GmbH aus 93161 Sinzing archäologische Untersuchungen durchgeführt und abgeschlossen.

Bei den dokumentierten Funden „handelte es sich vor allem um Pfostengruben und Siedlungsgruben unterschiedlicher Form und Größe, aber auch mehrere großflächige Grubenkomplexe, die wohl überwiegend als Materialentnahmegruben zu interpretieren sind. Im Norden der Untersuchungsfläche wurde ein außergewöhnliches Grab des Endneolithikums mit umgebenden Kreisgraben aufgedeckt...“.

Viele Befunde erbrachten Fundmaterial, das chronologisch gut dem Neolithikum (Münchshöfener Kultur, Schnurkeramik- und Glockenbecherzeit) bis in die Metallzeiten (Frühbronzezeit und Urnenfelderkultur) einzuordnen ist.

Mit Schreiben des Landratsamtes Straubing-Bogen Az: 23-324 vom 07.05.2020 erfolgte seitens der Kreisarchäologie die Freigabe der o.g. Grundstücke für eine weitere Nutzung.

Unabhängig davon wird auf die Meldepflicht zum Auffinden von Bodendenkmälern oder Funden gem. Art. 8 DSchG hingewiesen.

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas ist innerhalb des Geltungsbereiches nach den bereits erfolgten archäologischen Grabungen kein Bodendenkmal mehr verzeichnet. Allerdings ist die nördlich zur B 8 hin liegende Ackerfläche weiterhin als Bodendenkmal dargestellt.

### Berücksichtigung:

Der ungestörte Erhalt von Bodendenkmälern hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität.

Bodeneingriffe sind daher grundsätzlich 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 waren daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

### Bau- und Kunstdenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich keine bekannten Baudenkmäler/Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG. Beim nächstgelegenen Baudenkmal handelt es sich um das Schoss Geltolfing in ca. 150 m Entfernung in südöstlicher Richtung (Denkmal-Nr. D-2-78-113-8), allerdings ohne Blickbezug zum geplanten Baugebiet.



### Berücksichtigung:

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalers auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

### ➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Erst ca. 450 m weiter östlich verläuft die Aiterach als Gewässer 2. Ordnung.

### ➤ **Wasserschutz /-recht**

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.

Der westliche Bereich des Geltungsbereiches liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes der Stadt Straubing.

Entsprechende Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes bzw. der Stadtwerke Straubing sind zu beachten und werden im Aufstellungsverfahren berücksichtigt.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem BayernAtlas mit Darstellung des Trinkwasserschutzgebietes vom 04.07.2020 - ohne Maßstab

### ➤ **Immissionsschutz**

Von der nördlich verlaufenden Bundesstraße B 8 ausgehende Emissionen sind für die Nutzung als allgemeines Wohngebiet planungsrelevant.

Für den Geltungsbereich liegen ein Schallgutachten vom 28.06.2018 sowie eine schalltechnische Stellungnahme vom 09.05.2019 der IFB Eigenschenk GmbH vor (s. Anlage zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes).

In den beiden Gutachten wurden verschiedene Varianten des passiven bzw. aktiven Lärmschutzes betrachtet.



Zur Verringerung des von der Bundesstraße B 8 ausgehenden Lärmpegels wird entlang der Böschungsoberkante nördlich des Wirtschaftsweges (Flurnummer 81/0/T Gmkg. Geltolfing) - außerhalb des amtlich kartierten Biotops - eine mindestens 3 m hohe Lärmschutzanlage errichtet. Nach Westen wird die Lärmschutzwand mindestens um 37,50 m über die Grundstücksgrenze hinaus fortgesetzt. Die Länge der festgesetzten Lärmschutzwand beträgt insgesamt ca. 362 m.

Durch diese Anordnung der Lärmschutzwand können auf der Flurnummer 78 Gemarkung Geltolfing sowohl die Orientierungswerte nach DIN 18005, als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an allen gewählten Immissionspunkten eingehalten werden.

Zusätzlich sind die in Tabelle 2 der „Schalltechnischen Stellungnahme“ vom 09.05.2019 aufgeführten Schalldämmmaße für Außenfassaden einzuhalten. Die erforderlichen Schallschutzklassen (bei vorliegendem B-Plan: Klassen zwischen I und IV) sind bei den einzelnen Bauanträgen nachzuweisen.



## 2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

### 2.1 Natürliche Grundlagen

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Gäulandschaften im Dungaue“ (064-C) zugerechnet.

Der Dungaue liegt als Becken zwischen dem Donau-Isar-Hügelland im Süden und dem Falkensteiner Vorwald im Norden. Als recht breites, von Nordwest nach Südost reichendes Band wird er in seiner gesamten Länge von der Donau durchflossen. Der Übergang zum Donau-Isar-Hügelland im Süden ist fließend. Zum Falkensteiner Vorwald ist die markant ausgebildete Trennlinie an einigen Stellen durch tiefe Tertiärbuchten aufgelöst. Im Landkreis werden die folgenden zwei Untereinheiten unterschieden:

Zwischen dem Donau-Isar-Hügelland im Süden und den Donauauen im Norden liegen die Gäulandschaften des Dungaues. Es handelt sich um pleistozäne Hochterrassen, die von bis zu 6 m mächtigen Löss- und Lösslehmdecken überlagert sind. Auf diesen haben sich fruchtbare Parabraunerden und örtlich auch schwarzerdeähnliche Böden ausgebildet, die Ursache intensiver landwirtschaftlicher Nutzung sind. Deswegen werden die Gäulandschaften auch häufig „die Kornkammer Bayerns“ genannt. In der Folge entstand in den vergangenen Jahrzehnten eine nahezu vollständig ausgeräumte, naturferne Landschaft, die über zahlreiche kritisch bis stark verschmutzte Fließgewässer zur Donau hin entwässert wird. Die naturräumliche Untereinheit setzt sich in den angrenzenden Landkreisen Regensburg und Deggendorf fort.

Das **Klima** des gesamten Dungaubeckens, und insbesondere das der Gäulandschaften, ist kontinental geprägt. Es weist hohe Sommertemperaturen, hohe Jahres- und Tages Temperaturschwankungen und Kaltluftansammlungen im Winter auf. Damit ist es das am stärksten kontinental getönte Klima Bayerns. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge beträgt 700 mm, es ist also noch trocken bis mäßig feucht. Insgesamt weist diese naturräumliche Einheit aufgrund ihrer Beckenlage mehr Nebeltage und kalte Tage als die umgebenden Gebiete auf; im Frühling und Sommer werden aber höhere Temperaturen und eine längere Vegetationsperiode erreicht.

Der Straubinger Gäu ist bedingt durch die guten landwirtschaftlichen Ertragsbedingungen extrem arm an **naturnahen Strukturen**. In der Biotopkartierung konnten nur einzelne Biotopflächen erfasst werden. Ihr Flächenanteil liegt mit 0,7 % wie bereits im Donau-Isar-Hügelland (dort 0,9 %) weit unter dem für eine Mindestausstattung mit artreichen Lebensräumen erforderlichen Wert. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

**Altlasten** in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde nicht bekannt.



## 2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine tiergruppenbezogene Potenzialabschätzung anhand mehrerer Geländebegehungen im Zeitraum 2018 bis 2020. Artsspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt.

### Brutvögel und Fledermäuse:

Bäume mit Baumhöhlen oder –spalten, welche Bedeutung für höhlenbewohnende Tierarten, wie bestimmte Vögel, Fledermäuse oder auch kleine Säugetiere (Siebenschläfer, Baumratter, Eichhörnchen) hätten, sind nicht vorhanden.

Für Bodenbrüter (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Wiesenschafstelze) ist der Planbereich aufgrund der direkt angrenzenden Bebauung mit Gehölzstrukturen (Kulissenwirkung), Wirtschaftswegen, der im Norden verlaufenden B 8 sowie der im Osten verlaufenden Kreisstraße SR 23 mit den davon ausgehenden Scheuchwirkungen ungeeignet.

### Zauneidechse:

Die thermophile Zauneidechse besiedelt strukturreiche, wärmebegünstigte Flächen mit offenen Rohbodenstandorten, Sonnenplätzen und Versteckstrukturen. Diese Strukturen fehlen im Planungsgebiet. Während der Begehung konnten keine Individuen der Zauneidechse festgestellt werden.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

### Tagfalter, Nachtfalter:

Ein Vorkommen des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*), dessen Blüten potentielle Eiablageplätze der beiden Tagfalterarten Dunkler (*Maculinea nausithous*) und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea teleius*) darstellen, kann aufgrund der ackerbaulichen Nutzung ausgeschlossen werden. Auch für den Nachtkerzenschwärmer fehlen im Vorhabensbereich geeignete Habitate.

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

### Lurche:

Laichgewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore sind nicht vorhanden bzw. werden nicht berührt. Ein Vorkommen kann im Wirkraum der Maßnahme ausgeschlossen werden.

### Ergebnis:

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



## 2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

### 2.3.1 Schutzgut Boden

#### Beschreibung:

In der Übersichtsbodenkarte werden die **Böden** überwiegend als Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) angesprochen (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>). In der Bodenschätzungskarte wird die Bodenart für Äcker als Lehm mit einer mittleren Ertragsfähigkeit, entstanden aus Verwitterungsböden angegeben (Bodenschätzungskarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>). Im Bestand handelt es sich um anthropogen überprägte Flächen, die unter Dauerbewuchs stehen.



Links: Abbildung 7: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte des Umweltatlas Bayern, ohne Maßstab vom 11.07.2020



Rechts Abbildung 8: Ausschnitt aus der Bodenschätzungskarte des Umweltatlas Bayern, ohne Maßstab vom 11.07.2020

#### Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Parzellen und der Erschließungsstraßen verändert oder versiegelt, der Oberboden wird hier großflächig abgetragen und z.T. andernorts wieder aufgetragen. Durch die Baumaßnahmen werden Erdbewegungen unvermeidbar, wodurch die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert wird.

Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in nicht überbauten Bereichen wieder angedeckt. Somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert.



Ergebnis:

Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungsgrundlagen	Bewertung	Wertstufen
Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)	Übersichtsbodenkarte, Bodenschätzungskarte <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a>  Moorbodenkarte: kein Eintrag <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a>  iüG: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, sowie von wassersensiblen Bereichen	Carbonathaltige bis carbonatreiche Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen (keine trockene bzw. vernässte Extremstandorte)  (Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss))	3 (mittel)
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	Übersichtsbodenkarte <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a>  iüG: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, sowie von wassersensiblen Bereichen	Lehm, Durchlässigkeit gering bis mittel  mittleres Rückhaltevermögen	3 (mittel)
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	Wasserkörper-Steckbrief Grundwasserkörper (1_G086 Quartär – Straubing) <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a>	Chemischer Zustand des Grundwasserkörpers: ohne Überschreitung des Schwellenwerts für Schwermetalle  hohes Bindungsvermögen	4 (hoch)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	Bodenschätzungskarte: L3Lö, mittlere Zustandsstufe (Acker-Wertzahlen 82-74)	hohe bis sehr hohe natürliche Ertragsfähigkeit	4 (hoch) bis 5 (sehr hoch)
Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Geotope: Kein Eintrag <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a>	/	/





Potenzielle Erosions- gefährdung	ABAG	Geringer Bodenabtrag	1 (sehr ge- ring) bis 2 (gering)
<b>Gesamtwert</b>			<b>3 (mittel)</b>

Der Gesamtwert der einzelnen Bodenfunktionen ist im Planungsgebiet arithmetisch als mittel zu bewerten (mittlere Funktionserfüllung). Es wird eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden festgestellt.

Gemäß dem Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einzustufen.

Die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. § 12 BBodSchV sind zu beachten, eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten.

### 2.3.2 Schutzgut Wasser

#### Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Außerdem liegt das Gebiet außerhalb von überschwemmungsgefährdeten oder wassersensiblen Bereichen. Allerdings liegt der westliche Bereich in der äußeren Schutzzone eines Trinkwasserschutzgebietes. Mit hohem Grundwasserstand ist nicht zu rechnen; ein erhöhtes Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen besteht nicht.

Der Geltungsbereich wird als ein Gebiet mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser (Trinkwasserschutzgebiet im Westen: I oberer Wert; östlicher Teilbereich: I unterer Wert) eingestuft.

#### Auswirkungen:

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

#### Ergebnis:

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

### 2.3.3 Schutzgut Klima/Luft

#### Beschreibung:

Es kann aufgrund der direkt angrenzenden, bestehenden Bebauung und der ebenen Lage davon ausgegangen werden, dass es sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

#### Auswirkungen:

Von der Bebauung gehen voraussichtlich keine klimatisch relevanten Emissionen aus. Ein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Gebietes ist nicht zu erwarten.



### Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind Umweltauswirkungen durch die Bebauung und Erschließung nur mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

### 2.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

#### Beschreibung:

Das Planungsgebiet stellt sich im Bestand als Ackerflächen dar.

#### Auswirkungen:

Die bestehenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen haben nur eine geringe Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Durch die Planung wird in diesen qualitativ geringen Lebensbereich eingegriffen bzw. werden diese Flächen zerstört. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in dem Gebiet nicht zu erwarten. Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert sowie versiegelt. Durch die Anlage von Gartenflächen mit Gehölzpflanzungen im neuen Baugebiet werden Teilflächen im Vergleich zur vorhandenen intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche für das Schutzgut Arten und Lebensräume aufgewertet.

#### Ergebnis:

Gemäß Leitfaden wird das Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume erfasst.

### 2.3.5 Schutzgut Landschaft

#### Beschreibung:

An das geplante Wohngebiet schließt im Südosten bestehende Wohnbebauung an. Nördlich verläuft die Bundesstraße B 8, weiter östlich verläuft die Kreisstraße SR 23. Landwirtschaftliche Nutzflächen befinden sich nordöstlich und westlich.

Das geplante Sondergebiet weist ein relativ geringes Geländere Relief auf. Die Höhen liegen bei ca. 340 m ü.NN bis ca. 342 m ü. NN.

Die bestehende Bebauung, die direkte Lage an der Bundesstraße B 8 sowie die strukturarme Agrarlandschaft stellen bereits eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes dar.

#### Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die Bundesstraße B 8 und die bestehende Wohnbebauung stellen bereits eine Beeinträchtigung und damit Vorbelastung des Landschaftsbildes dar. Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Die Auswirkungen werden durch eine Ein- und Durchgrünung minimiert.



### Ergebnis:

Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Die anlagebedingten Auswirkungen können durch eine Ein- und Durchgrünung minimiert werden.

Gemäß Leitfaden ist das Baugebiet in Liste 1a mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

### 2.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

#### Beschreibung:

Durch die angrenzende Bebauung sowie der Lage unmittelbar an der Bundesstraße B 8 und der ausgeräumten, strukturarmen Agrarlandschaft ist eine Erholungswirkung durch eine unbebaute freie Landschaft bereits derzeit nicht gegeben. Das Gebiet weist somit nur einen geringen Wert für die Erholung auf.

#### Auswirkungen:

Während der Bauphase treten vorübergehend optische Störungen und Beeinträchtigungen auf. Die neue Bebauung schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an, so dass die Baukörper keine wesentliche Verschlechterung des Gesamteindruckes mit sich bringen.

#### Ergebnis:

Es sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Erholung) nur in geringem Umfang Umweltauswirkungen zu erwarten.

### 2.3.7 Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen)

#### Beschreibung:

Das Gebiet ist v.a. durch Lärmemissionen der nördlich verlaufenden Bundesstraße B 8 bereits vorbelastet.

#### Auswirkungen:

Durch geeignete Schallschutzmaßnahmen wie die geplante Lärmschutzwand entlang der Böschung zur Bundesstraße kann die geplante Bebauung überhaupt erst ermöglicht werden.

Mit der Bauphase wird es im Zuge der Errichtung der Gebäude und der Erschließungsstraßen vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung kommen.

#### Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind die baubedingten Auswirkungen von geringer Erheblichkeit, die langfristige Straßenverkehrslärm-Situation wird durch die geplante Lärmschutzwand - auch für das bereits bestehende Wohngebiet - deutlich verbessert.



### 2.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter (Bodendenkmäler) wurden mit den bereits stattgefundenen archäologischen Grabungen bereits gesichert. Es sind keine weiteren negativen Auswirkungen zu erwarten.

### 2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche, sich gegenseitig verstärkende Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

## 2.4 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

<b>Schutzgut</b>	<b>Einstufung des Bestands</b>
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs, hohe Ertragsfunktion → mittlere Bedeutung
Wasser	Trinkwasserschutzgebiet (westlicher Bereich) → mittlere Bedeutung Kein Eintragsrisiko von Nähr- und Schafstoffen / Gebiet ohne hohen intakten Grundwasserflurabstand (östlicher Bereich) → geringe Bedeutung
Klima / Luft	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → geringe Bedeutung
Arten und Lebensräume	Ackerfläche → geringe Bedeutung
Landschaft	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft → geringe Bedeutung
Mensch (Erholung)	Kein erholungswirksamer Landschaftsraum → geringe Bedeutung
Mensch (Lärm)	Verbesserung durch Lärmschutzmaßnahmen → geringe Bedeutung
Kultur- u. Sachgüter (Bodendenkmäler)	Archäolog. Grabungen bereits abgeschlossen → keine Bedeutung (mehr)
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt, Landschaftsbild und die Schutzgüter</b>



## 2.5 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 0,4 überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur überwiegend intensiven ackerbaulichen Nutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes kompensiert.

Durch die Umsetzung des Baugebietes erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung im Ortsteil Geltolfing der Gemeinde Aiterhofen.

### ➤ Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Bei einer Beibehaltung der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung bliebe der ungünstige Stoffeintrag in den Boden, in die angrenzenden Flächen und ins Grundwasser bestehen.

Zudem würde sich bei einer Nichtdurchführung der Planung die Verfügbarkeit von wohnbaulich nutzbaren Grundstücken in Geltolfing weiter verschärfen. Anderweitige Wohnbauflächen in ausreichendem Umfang können in dem Ortsteil unter den derzeitigen Voraussetzungen nicht angeboten werden. Der Ortsteil wäre in seinen städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt. Ansiedlungswillige Personen und Familien müssten in andere Orte oder Städte ausweichen.

## 2.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

### ➤ Schutzgut Arten und Lebensräume

- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Öffentliche Durchgrünung des Baugebietes durch Baumpflanzungen und Gehölzpflanzungen entlang der Erschließungsstraße
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: Einzelbaumpflanzungen und Ortsrandeingrünung)
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. von Sockelmauern bei Zäunen
- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen unter Verkehrsflächen außerhalb zukünftiger Baumstandorte



➤ **Schutzgut Wasser**

- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge
- Berücksichtigung von erforderlichen Auflagen in Zusammenhang mit dem Trinkwasserschutzgebiet

➤ **Schutzgut Boden**

- Anpassung der Straßenhöhen an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch z.T. verdichtete Bauweise
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggs. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung

➤ **Schutzgut Landschaftsbild**

- Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Straßengeleitende Baumpflanzungen
- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung entlang der Grundstücksgrenzen

➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Ausweisung von geeigneten Ausgleichsflächen oder entsprechenden Pflegevereinbarungen mit Landwirten hinsichtlich einer ökologisch ausgerichteten Bewirtschaftung (sog. „PIK-Maßnahmen“) bis zur öffentlichen Auslegung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

## **2.7 Eingriffsregelung**

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 dem 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 nur bis zu ca. 0,5 ha Fläche.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ nicht angewandt werden, da ein Wohngebiet mit einer Fläche von ca. 4 ha Größe und einer maximal zulässigen GRZ von 0,4 ausgewiesen wird. 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 als Acker genutzt.

Der Geltungsbereich wird aufgrund der Schutzgutbeschreibung und -bewertung (s. 2.3 und 2.4) insgesamt als Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I) für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft.

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

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist das Planungsgebiet folgendermaßen zuzuordnen:

- Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von max. 0,4  
→ **Typ A** - Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad –

Die Erschließungsflächen sowie die beiden Regenrückhaltebecken als technische Einrichtungen werden ebenfalls mit als Eingriff gerechnet.

### 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 einiger Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wird ein Kompensationsfaktor (unterhalb des Durchschnittswertes von 0,45) mit 0,4 als angemessen betrachtet.

Bestandstyp	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensationsfläche
AI	Geltungsbereich 40.120 m <sup>2</sup>	0,40	16.048 m <sup>2</sup>



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

Die baurechtliche Kompensation wird auf einer externen Ausgleichsfläche und/oder entsprechenden Pflegevereinbarungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit Satzungsbeschluss durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

#### **2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten**

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

- siedlungsstrukturelle Anbindung an vorhandenes Wohngebiet
- ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsfläche
- erschließungstechnisch optimales Grundstück im Hinblick auf Straßenanbindung sowie Ver- und Entsorgung.

Am gewählten Standort sind zudem keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung anzuführen.

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung und Anordnung der Bauparzellen innerhalb des Geltungsbereiches sind aufgrund des Zuschnittes des Geltungsbereiches kaum gegeben. Die gewählte Straßenführung ermöglicht einen sparsamen Flächenverbrauch.





### **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)
- Umweltatlas Boden Bayern
- Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG Bayern)
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen 2007)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Donau-Wald (RP 12)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Aiterhofen
- Landschaftsplan der Gemeinde Aiterhofen
- Mehrere örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Eska (2018-2020)

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 Ein- und Durchgrünung 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 nordwestlichen Ortsrand von Geltolfing, einem Ortsteil der Gemeinde Aiterhofen soll südlich der Bundesstraße B 8 ein neues Baugebiet mit 38 Bauparzellen für ca. 130 Einwohner auf derzeit intensiv ackerbaulich genutzten Flächen entstehen. Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze grenzen Wohnbauflächen an. Nordöstlich und westlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der Geltungsbereich umfasst mit einer Fläche von 40.120 m<sup>2</sup> die Flurnummern 78/2, 78, 82/TF, 83, 72/5, 72/6, 72/9, 72/10, 77/2, 675/10/TF (B8), 81/0/TF (Weg) und 74/TF (Böschung KR SR23), jeweils der Gemarkung Geltolfing.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche oder landschaftsbildprägender Oberflächenformen.

Am Westrand ragt das Wasserschutzgebiet der Stadt Straubing in den Geltungsbereich hinein.

Die Art und Dichte der Bebauung entspricht den bisherigen örtlichen Gegebenheiten.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch die Höhe des Kompensationsfaktors und damit des Umfangs und der Qualität von Ausgleichsmaßnahmen 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.