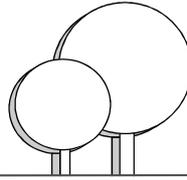




**GEMEINDE  
AITERHOFEN**



**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

**DECKBLATT NR. 7  
ZUM  
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
„KIRCHFELD I“ – ERWEITERUNG**

Gemeinde Aiterhofen  
Landkreis Straubing-Bogen  
Regierungsbezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**

Aufstellungsbeschluss vom 24.01.2018  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 14.05.2018  
Satzungsbeschluss vom 25.06.2018

**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>4</b>
<b>1. Allgemeines.....</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass und Planungsinhalt.....	4
1.2 Planungsrechtliche Ausgangsvoraussetzungen .....	4
1.3 Verfahren.....	4
1.4 Übersichtslageplan .....	5
1.5 Luftbildausschnitt .....	6
1.1 Kurze Gebietsbeschreibung, derzeitige Nutzung.....	6
1.2 Planungsauftrag.....	7
<b>2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>7</b>
2.1 Städtebauliches Konzept .....	7
2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept .....	7
2.3 Grünordnungskonzept .....	8
2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen.....	8
2.3.2 Private/gewerbliche grünordnerische Maßnahmen.....	8
<b>3. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>8</b>
3.1 Wasserversorgung.....	8
3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung.....	9
3.3 Energieversorgung .....	9
3.4 Telekommunikation.....	9
3.5 Abfallentsorgung.....	9
3.6 Belange des Staatlichen Bauamtes Passau, Servicestelle Deggendorf .....	9
3.7 Belange des Kreisbrandrates.....	10
3.8 Belange des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf .....	11
<b>4. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB.....</b>	<b>12</b>



<b>UMWELTBERICHT.....</b>	<b>13</b>
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>13</b>
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes .....	13
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung.....	14
<b>2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen ....</b>	<b>19</b>
2.1 Bestandsaufnahme .....	19
2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge.....	20
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	22
2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	23
2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten .....	23
<b>3. Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>24</b>
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung.....	24
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	24
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	25



## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Allgemeines**

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

Die Gemeinde Aiterhofen beabsichtigt westlich des bestehenden eingeschränkten Gewerbegebietes Kirchfeld I am südwestlichen Ortsrand die Ausweisung einer weiteren eingeschränkten Gewerbegebietsfläche nach § 8 BauNVO. Vorgesehen sind die Errichtung von Garagengebäuden und zwei Betriebsleiter-Wohnhäuser.

#### **1.2 Planungsrechtliche Ausgangsvoraussetzungen**

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Aiterhofen im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“, unmittelbar südöstlich angrenzend an das Oberzentrum Straubing und südlich angrenzend an den „ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen“ Straubing-Bogen.

Laut der Karte Nah- und Mittelbereiche bzw. Raumstruktur des Regionalplanes Region „Donau-Wald“ (RP 12) liegt die Gemeinde im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Straubing mit Mittelzentrum Bogen.

Mit vorliegender Planung erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine Stärkung und Sicherung des Gewerbes an einem städtebaulich integrierten Standort. Aufgrund der Lage an der Bundesstraße B8, eines vorhandenen Erschließungsweges und westlich eines bestehenden eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung, Ver- und Entsorgung.

Für die Gemeinde Aiterhofen liegt ein mit Bescheid der Regierung von Niederbayern am 21.07.1986 genehmigter Flächennutzungsplan (FNP) vor. Dieser stellt den Bereich derzeit noch als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Der mit Bescheid des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 26.03.1998 genehmigte Landschaftsplan (LP) stellt den Bereich als Ackerfläche mit einem Hinweis auf fehlende Ortsrandeingrünung im Westen dar. Der Gehölzbestand entlang der Bundesstraße B 8 ist als Biotop dargestellt.

#### **1.3 Verfahren**

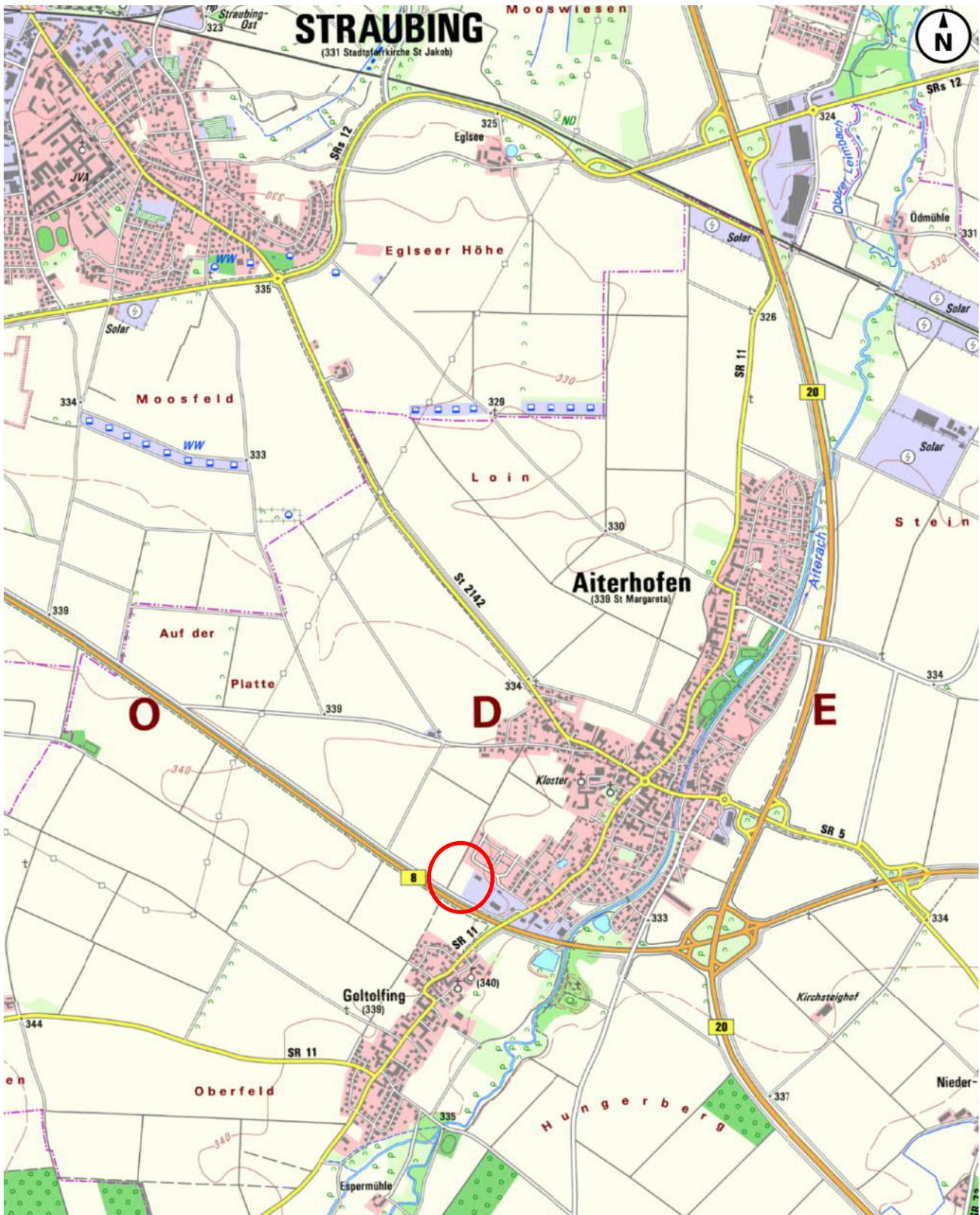
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.01.2018 beschlossen, das vorliegende Deckblatt Nr. 7 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kirchfeld I“ - Erweiterung aufzustellen und somit verbindliches Baurecht zu schaffen.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan sollen zeitgleich im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB mittels Deckblatt Nr. 30 bzw. 17 geändert werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 212 und nach Südwesten hin angrenzende Teilflächen der Gemarkung Aiterhofen mit insgesamt ca. 9.615 m<sup>2</sup>.



## 1.4 Übersichtslageplan



Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas vom 09.02.2018 – Maßstab 1:25.000



## 1.5 Luftbildausschnitt



Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 09.02.2018 – Maßstab 1:10.000

### 1.1 Kurze Gebietsbeschreibung, derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der Bundesstraße B 8 und westlich des bestehenden eingeschränkten Gewerbegebietes „Kirchfeld I“ - Erweiterung am südwestlichen Ortsrand von Aiterhofen. Er ist außerdem durch einen Feldweg im Westen und das Wohngebiet im Norden begrenzt.

Die Fläche ist eben, liegt auf einer Höhe von ca. 340 m ü.NN und wird aktuell landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Im Süden quert ein vorhandener Erschließungsweg parallel zur Bundesstraße B 8 das Planungsgebiet. Zwischen diesem und der Bundesstraße befinden sich Gehölze, die als Biotop mit der Nr. 7141-0018-001 kartiert wurden, aber von der geplanten gewerblichen Nutzung nicht weiter betroffen und zudem Teil des Bundesstraßen-Grundstückes sind. Weitere amtlich ausgewiesene Biotop- oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen sowie ausgewiesene Landschaftsschutzgebiete, Natu-



ra-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale sind nicht vorhanden.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich im Geltungsbereich das Bodendenkmal mit der Nr. D-2-7141-0112. Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG sind nicht bekannt.

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 nicht vorhanden.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

## **1.2 Planungsauftrag**

Das Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in Bogen wurde mit der Erstellung der erforderlichen Deckblatt-Unterlagen für die drei Bauleitplanungen beauftragt.

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

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Mit der geplanten Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes für die Errichtung von zwei Betriebsleitergebäuden sowie Garagengebäuden wird in angebundener Lage eine sinnvolle gewerbliche Weiterentwicklung und ein Abschluss der Bautätigkeit an dieser Stelle der Gemeinde erreicht. Die Fläche bietet sich städtebaulich als gewerbliche Erweiterungsfläche an, da der Geltungsbereich direkt westlich an das bestehende eingeschränkte Gewerbegebiet „Kirchfeld I“-Erweiterung angrenzt und sich auch nach Norden hin an der Westgrenze des dort entstehenden Allgemeinen Wohngebietes orientiert.

Es erfolgt eine angemessene Eingrünung des Grundstückes, die Verlängerung des Lärmschutzwalles dient auch einer optischen Abgrenzung zum angrenzenden Wohngebiet, Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück zur Versickerung gelangen.

### **2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept**

Die Verkehrserschließung ist ausgehend von der Oberen Dorfstraße im Osten über eine parallel zur Bundesstraße B 8 verlaufende asphaltierte Erschließungsstraße geplant. Es besteht somit keine direkte Anbindung an die Bundesstraße B 8.

Es wird ein Gewerbegebiet mit Einschränkung des maximal zulässigen Flächenbezogenen Schalleistungspegels mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 1,6 im Norden und max. 0,8 im Süden festgesetzt.



Im südlichen Bereich sind für den Bau von Garagengebäuden eingeschossige Baukörper mit einer maximalen traufseitigen Wandhöhe von 4,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 8,00 m zulässig.

Im nördlichen Bereich sind maximal zweigeschossige Baukörper für Betriebsleitergebäude mit Garagen mit einer maximalen traufseitigen Wandhöhe von 6,50 m und eine Firsthöhe von maximal 8,50 m zulässig.

## **2.3 Grünordnungskonzept**

### **2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen**

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Gewerbegebietes ist der erforderliche Lärmschutzwall zur Einbindung bzw. Eingrünung mit mindestens 5 Gehölzreihen zu bepflanzen.

### **2.3.2 Private/gewerbliche grünordnerische Maßnahmen**

Entlang der (westlichen und südlichen) Grundstücksgrenzen des Gewerbegebietes sind zur Einbindung bzw. Eingrünung mindestens 3- bzw. 5- reihige Hecken zu pflanzen.

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

Auf die zwingend einzuhaltenden Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den lagemäßig festgesetzten Gehölzpflanzflächen wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

### **3.1 Wasserversorgung**

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

Der Zweckverband übernimmt die Aufgabe der Bereitstellung des leitungsgebundenen Löschwassers im Rahmen der technischen Regeln des DVGW, soweit dadurch die Hauptaufgabe der Trinkwasserversorgung nicht gefährdet oder eingeschränkt wird und nur innerhalb der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Wasserversorgungsanlage (Wasserleitungsnetz).

Ist das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des Löschwasserbedarfes nicht ausreichend, hat die Gemeinde dem Zweckverband die Kosten für zusätzliche Maßnahmen zu erstatten (bei Erweiterung oder Verbesserung der Wasserversorgungsanlagen).

Für zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung der Löschwasserversorgung, die in keiner Verbindung mit dem Trinkwasserrohrnetz stehen (Erstellung von Löschwasserentnahmestelle, Löschwasserteich, Löschwasserspeicher, Löschwasserzisterne usw.) ist ausschließlich die Gemeinde/der Erschließungsträger zuständig.



### **3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung**

Die Schmutzwasserentsorgung ist über die Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes zur örtlichen Kläranlage geplant.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten (Fahr-) Flächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Die übrigen (Parkplatz-) Flächen sind sickerfähig auszugestalten.

Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

### **3.3 Energieversorgung**

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Straubing Strom und Gas GmbH vorgesehen.

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

### **3.4 Telekommunikation**

Ein Anschluss der Parzellen mit Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG 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 Wertstoffhof gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.

### **3.6 Belange des Staatlichen Bauamtes Passau, Servicestelle Deggendorf**

Die Anbauverbotszone von 20 m zum bituminösen Fahrbahnrand der Bundesstraße ist zu beachten, wie in den Planunterlagen dargestellt.

Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und Pkw-Stellplätzen darf den Entwässerungseinrichtungen der Bundesstraße nicht zugeleitet werden.

Werbeanlagen, die auf die B 8 ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße beeinträchtigen könnten, sind nicht zulässig.



Die eventuelle Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße nicht beeinträchtigen.

Es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der B 8 durch die Beleuchtung von Fahrzeugen im Bereich des Baugebietes nicht geblendet oder irritiert werden.

Für die B 8 wurde 2015 im Bereich Aiterhofen eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV´15) von 8.940 Kfz/24h mit etwa 16 % Schwerverkehr ermittelt. Diese Verkehrszahlen sind Lärmberechnungen zugrunde zu legen. Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.

Vorsorglich weist das Amt darauf hin, dass es als Straßenbaulastträger der Bundesstraße auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Gemeinde Aiterhofen oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem oben genannten Baugebiet gestellt werden, ablehnen wird.

Maßnahmen an der Straße und im Bereich der Straße bzw. mit Auswirkungen auf die vom Staatlichen Bauamt zu vertretenden Belange (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit etc.) sind in jedem Einzelfall mit dem Bauamt auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären.

### **3.7 Belange des Kreisbrandrates**

#### Feuerwehrezufahrt:

Die Zufahrten zu den Objekten sind auf 14 to auszubauen. Bei einer Sackgasse muss ein Wendehammer nach DIN errichtet werden.

#### Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes des Gewerbegebietes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 1.600 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen.

Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängigen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen. Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr ist lt. Stellungnahme des Kreisbrandrates dem Schutzbereich angepasst.



### **3.8 Belange des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf**

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte nicht gesammelt, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

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

Bei Gewerbegebieten ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich.

Etwaige Abgrabungen/Schwächungen der bündigen Deckschicht der Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 845, Gmkg. Parkstetten) sind dem Wasserwirtschaftsamt zu melden.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Es wird empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen oder das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggfs. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

#### **➤ Bodenschutz**

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge von Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiellrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Flächen i.d.R. nicht gegeben.



Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

#### **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., Kreisgruppe Straubing-Bogen
13. Stadtwerke Straubing Strom und Gas GmbH
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.

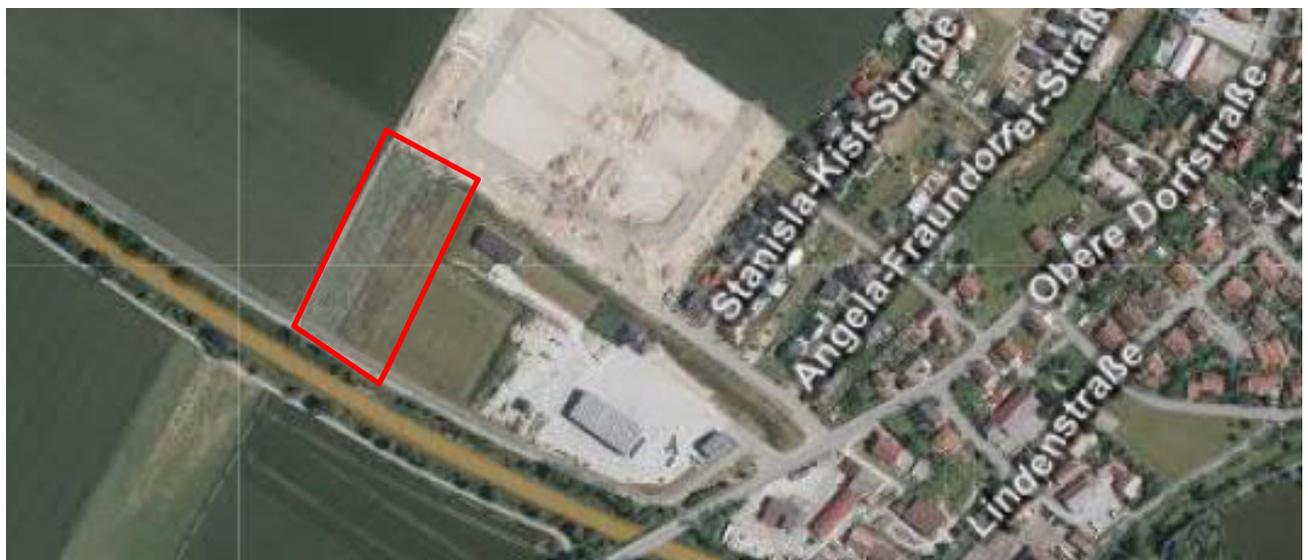
##### ➤ Inhalt und Ziele

Mit der vorliegenden Planung wird die Erweiterung des Gewerbegebietes mit Beschränkung „Kirchfeld I“ – Erweiterung angestrebt.

##### ➤ Lage und Ausdehnung

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Aiterhofen. Südlich davon verläuft die Bundesstraße B 8. Im Norden grenzen bestehende Wohnbebauung und im Osten bestehende Gewerbegebietsflächen an. Weiter nach Westen schließen ein Feldweg sowie landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 212, Gemarkung Aiterhofen mit insgesamt ca. 7.825 m<sup>2</sup> sowie die südlich angrenzende Erschließungsstraße.





## **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 südöstlich 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.*

##### 1.1.3 *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.*

##### 1.2.2 *Abwanderung vermindern*

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

#### 2. *Raumstruktur*

##### 2.2 *Gebietskategorien*

##### 2.2.5 *Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums*

(G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*



- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

### 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:

Maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für eine Gewerbegebietserweiterung entsprechend dem örtlichen Bedarf. Es besteht eine direkte Anbindung an bestehende Bebauung (Wohnen und Gewerbe) als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich integrierte Lage). Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Es erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege. Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

#### ➤ **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;

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

#### **B IV – Wirtschaft**

##### **2 Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung**

- 2.1 (G) Hierzu ist es von besonderer Bedeutung, dass zum Ausgleich des innerregionalen Strukturgefälles, insbesondere im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in



*besonderem Maße gestärkt werden soll, qualifizierte und saisonunabhängige Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden.*

Berücksichtigung:

Schaffung von gewerblichen Nutzflächen und betriebsbezogenen Wohnraum.

➤ **Flächennutzungsplan**

Das Planungsgebiet wird vom derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Berücksichtigung:

Der vorliegende Bereich – westlich des bestehenden Gewerbegebietes mit Einschränkung – bietet sich städtebaulich für eine Erweiterung an.

Im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB soll zu vorliegendem Bebauungs- und Grünordnungsplan auch der Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 30 entsprechend fortgeschrieben werden.

➤ **Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich ist im rechtswirksamen Landschaftsplan als Ackerfläche mit einem Hinweis auf fehlende Ortsrandeingrünung im Westen dargestellt. Der Gehölzbestand entlang der Bundesstraße B 8 ist als Biotop kartiert, befindet sich als Bestandteil der Bundesstraße jedoch außerhalb des Geltungsbereiches.

Berücksichtigung:

Der vorliegende Bereich – westlich des bestehenden Gewerbegebietes mit Einschränkung – bietet sich städtebaulich für eine Erweiterung an. Es erfolgt eine angemessene Eingrünung der Erweiterungsfläche.

Im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB soll zu vorliegendem Bebauungs- und Grünordnungsplan auch der Landschaftsplan mittels Deckblatt Nr. 17 entsprechend fortgeschrieben werden.

➤ **Naturschutzrecht**

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

Im Geltungsbereich sind keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Berücksichtigung:

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



Es erfolgt eine Eingrünung des Gewerbegebietes, erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden in einem gesonderten Ausgleichsflächenplan festgesetzt.

### ➤ **Denkmalschutzrecht**

#### Bodendenkmäler

Gemäß Bayern-Viewer-Denkmal befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches das Bodendenkmal „Siedlungen der Linearbandkeramik und des Mittelneolithikums (Stichbandkeramik, Oberlauterbacher Gruppe), Siedlung und Bestattungsplatz des Jungneolithikums (Münchshöfener Kultur), Siedlung und Grabenwerk des Spätneolithikums (Badener Kultur), Bestattungsplatz des Endneolithikums (Schnurkeramik), Siedlungen der frühen und mittleren Bronzezeit, der Urnenfelder- und Hallstattzeit“ mit der Nr. D-2-7141-0112.

Auch die Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 845, Gmkg. Parkstetten befindet sich auf einem bekannten Bodendenkmal „Siedlung und unregelmäßige Einfriedungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung sowie verebnete vorgeschichtliche Grabhügel mit Kreisgräben“ mit der Nr. D-2-7041-0087.

Der ungestörte Erhalt dieser 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.

### ➤ **Bodenschutz**

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge von Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiellrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht



überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl  $> 60$  oder sonstigen schützenswerten Flächen i.d.R. nicht gegeben.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.



## 2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme

#### ➤ Natürliche Gegebenheiten

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65) und hier der naturräumlichen Einheit „Dungau“ (064) zugeordnet.

Der Dungau 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 zwei Untereinheiten „Donauauen“ und „**Gäulandschaften im Dungau**“ (064-C) unterschieden.

Zwischen dem Donau-Isar-Hügelland im Süden und den Donauauen im Norden liegen die Gäulandschaften des Dungau. 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 Fließgewässern zur Donau hin entwässert wird. Die naturräumliche Untereinheit setzt sich in den angrenzenden Landkreisen Regensburg und Deggendorf fort. (Arten- und Biotopschutzprogramm 2007).

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 (Arten- und Biotopschutzprogramm 2007).

Das intensiv ackerbaulich genutzte **Gelände** ist relativ eben und weist eine Höhe von ca. 340 m ü.NN auf.

In der Übersichtsbodenkarte wird der **Boden** des Plangebietes überwiegend als Parabraunerden und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonschluff (Löss) angesprochen (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.bis.bayern.de>).

Im Plangebiet befinden sich keine **Oberflächengewässer**. Gemäß „Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ befindet sich das Plangebiet außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Gebieten.



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 artenreichen Lebensräumen erforderlichen Wert (Arten- und Biotopschutzprogramm 2007).

Bezüglich der **gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten** (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der derzeitigen angrenzenden Nutzungen (B 8, Gewerbe- und Wohngebiet) keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

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

➤ **Altlasten**

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

➤ **Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen**

Die überplante Fläche wird derzeit größtenteils intensiv ackerbaulich genutzt. Im südlichen Teilbereich verläuft eine asphaltierte Erschließungsstraße parallel zur Bundesstraße B 8 sowie - außerhalb des Geltungsbereiches - das amtlich kartierte Biotop 7141-0018-001. Weitere naturnahe Strukturen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

<b>2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge</b>
--

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 im Bereich der geplanten gewerblichen Nutzung 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 0,80 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 wird für den vorliegenden Bebauungsplan der Kompensationsfaktor von **0,4** als angemessen betrachtet.

Bestandstyp	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensationsfläche
AI	Gesamtfläche des geplanten Gewerbegebietes = 9.615 m <sup>2</sup> abzgl. Eingrünung = 1.600 m <sup>2</sup> abzgl. öffentliche Grünfläche = 190 m <sup>2</sup>		
	anzurechnende Eingriffsfläche = 7.825 m <sup>2</sup>	0,4	3.130 m <sup>2</sup>

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

Die baurechtliche Kompensation wird auf folgender privater Ausgleichsfläche erbracht:

- Teilfläche Fl. Nr. 845, Gemarkung Parkstetten (s.a.. „Ausgleichsflächenplan“).



Die Ausgleichsfläche weist eine reale Flächengröße von 7.215 m<sup>2</sup> auf. Die hohe Entfernung zum Eingriffsort sowie ein ungünstiger Flächenzuschnitt wurden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (Fr. Kern) beim Anerkennungsfaktor durch eine Reduzierung berücksichtigt. Insgesamt stehen rechnerisch 6.910,50 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche zur Verfügung. Davon werden rechnerisch 3.130 m<sup>2</sup> (reale Fläche: 3.268 m<sup>2</sup>) für vorliegendes Bebauungsplan-Deckblatt verwendet. Es verbleibt damit ein Ausgleichsflächenüberschuss in Höhe von rechnerisch 3.780,50 m<sup>2</sup> (reale Fläche: 3.947 m<sup>2</sup>) für anderweitige Eingriffe.

Aufgrund fehlender Planungshoheit der Gemeinde Aiterhofen im Gemeindebereich Parkstetten ist die erforderliche verbindliche Regelung z.B. mit öffentlich-rechtlichem Vertrag zwischen der Gemeinde Aiterhofen und dem Grundstückseigentümer notwendig.

Die Sicherung der Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen erfolgt durch Eintragung einer dinglichen Sicherung mit Reallast.

Die Ausgleichsfläche ist mit Satzungsbeschluss durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 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 0,80 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 geeigneten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Gewerbegebietes kompensiert.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine städtebaulich und landschaftsplanerisch vertretbare Weiterentwicklung und ein städtebaulicher Abschluss an dieser Stelle.

#### **➤ Bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die gewerblich überplanten 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.



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

### ➤ **Vermeidungsmaßnahmen**

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhen auf angemessene Verhältnisse
- Kein zusätzlicher Erschließungsaufwand aufgrund der Lage unmittelbar an einer geeigneten Erschließungsstraße (Anwandweg)
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch teilweise Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Pflasterbeläge im Bereich von Stellplätzen)
- Örtliche Versickerung allen anfallenden Oberflächenwassers.

### ➤ **Verringerungsmaßnahmen / Eingriffsminimierende Maßnahmen**

- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstückseinbindung
- Verwendung von standortgerechtem, autochthonem Pflanzgut
- Ausschluss von Einzäunungen, Einfriedungen sowie durchgehender Zaunsockel 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 Gewerbegebietsbebauung in Aiterhofen
- erschließungstechnisch geeignetes Grundstück im Hinblick auf Straßenanbindung sowie Ver- und Entsorgung
- ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsfläche.

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



### **3. Zusätzliche Angaben**

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

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandsbeschreibung wurden u.a. folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- UmweltAtlas Bayern: Boden
- 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 Region Donau-Wald (RP 12)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Aiterhofen
- Landschaftsplan der Gemeinde Aiterhofen
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Eska (2017)

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

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

#### **3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)**

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

- Überwachung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Pflege) von qualifiziertem Personal zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen, z. B. Einhaltung einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.



- Überwachung der Umsetzung gesonderter Freiflächen- und/oder Pflanzpläne für alle Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.
- Durchführung gemeinsamer Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen zur Erfolgskontrolle der Erstgestaltungsmaßnahmen.
- Überprüfung der Ausgleichsflächen sowie der zur Eingrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Am südwestlichen Ortsrand von Aiterhofen ist im Anschluss an das bestehende eingeschränkte Gewerbegebiet „Kirchfeld I“ - Erweiterung die Ausweisung eines weiteren Gewerbegebietes mit Einschränkung hinsichtlich zulässiger Lärmemissionen (ca. 9.615 m<sup>2</sup>) für die Errichtung von Garagengebäuden sowie von Betriebsleitergebäuden vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich in ebener Lage und wird derzeit größtenteils als Ackerfläche genutzt. Es befindet sich außerhalb weiterer landschaftsökologisch oder wasserwirtschaftlich sensibler Bereiche. Parallel zur Bundesstraße B 8 verläuft eine asphaltierte Erschließungsstraße.

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 baurechtlichen Ausgleichsfläche 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.