



**DECKBLATT NR. 2  
ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGSPLAN  
„AM KRÄHWEG“**

Gemeinde Aiterhofen  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**

Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 18.04.2023  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 22.04.2025  
Satzungsbeschluss vom .....

**Vorhabensträger:**

Gemeinde Aiterhofen,  
vertreten durch Herrn Ersten  
Bürgermeister

Adalbert Hösl  
Straubinger Straße 4  
94330 Aiterhofen

Fon: 09421/9969-0  
Fax: 09421/9969-35  
Mail: bauamt@aiterhofen.de

.....  
Adalbert Hösl  
Erster Bürgermeister

**Bearbeitung:**

**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3  
94327 Bogen

Fon: 09422 805450  
Fax: 09422 805451  
Mail: info@la-heigl.de

.....  
Hermann Heigl  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

## Inhaltsverzeichnis

Seite

|   |           |
|---|-----------|
| <b>BEGRÜNDUNG.....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>1. Allgemeines.....</b>  | <b>4</b>  |
| 1.1 Planungsanlass und Ziel .....   | 4         |
| 1.2 Verfahren.....  | 5         |
| 1.3 Übersichtslageplan.....   | 5         |
| 1.4 Luftbildausschnitt.....   | 6         |
| 1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....   | 6         |
| 1.6 Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen.....  | 10        |
| <b>2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>                                   | <b>11</b> |
| 2.1 Begründung des Bauflächenbedarfes .....   | 11        |
| 2.2 Städtebauliches Konzept.....  | 11        |
| 2.3 Immissionsschutz.....   | 11        |
| 2.4 Ver- und Entsorgung, Erschließung .....   | 12        |
| 2.5 Abwehrender Brandschutz.....  | 13        |
| 2.6 Grünordnungskonzept.....  | 13        |
| 2.6.1 Private Ortsrandeingrünung .....  | 13        |
| 2.6.2 Sonstige private Bepflanzungen.....   | 13        |
| <b>UMWELTBERICHT .....</b>  | <b>14</b> |
| <b>1. Einleitung .....</b>  | <b>14</b> |
| 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans .....  | 14        |
| 1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren<br>Berücksichtigung.....                       | 14        |
| <b>2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten<br/>Umweltauswirkungen.....</b> | <b>21</b> |
| 2.1 Natürliche Grundlagen.....  | 21        |
| 2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung.....  | 22        |
| 2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren<br>Wirkungsgefüge .....      | 23        |
| 2.4 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter.....   | 30        |
| 2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....   | 30        |
| 2.6 Geplante Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen .....  | 31        |
| 2.7 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung .....  | 32        |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| 2.8       | Alternative Planungsmöglichkeiten.....   | 33        |
| <b>3.</b> | <b>Zusätzliche Angaben.....</b>  | <b>34</b> |
| 3.1       | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung ..... | 34        |
| 3.2       | Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....   | 34        |
| 3.3       | Allgemein verständliche Zusammenfassung .....  | 35        |

**Anlage 1:** Immissionstechnischer Bericht Projekt Nr. 2021-3791: Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Krähweg“, Aiterhofen (IFB Eigenschenk GmbH vom 17.02.2025)

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Planungsanlass und Ziel**

Die Gemeinde Aiterhofen beabsichtigt in Abstimmung mit dem örtlichen Grundstücksbesitzer die aktuell noch als Immissionsschutzfläche festgesetzte Teilfläche des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Am Krähweg“ (Rechtskraft vom 14.06.1999) mit den Flurnummern 963/TF und 963/6, alle Gmkg. Aiterhofen, als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mittels Deckblatt Nr. 2 auszuweisen. Mit Deckblatt Nr. 2 wird das nördlich der vorhandenen Erschließungsstraße bereits bestehende Wohngebiet nach Süden in den Bereich dieser noch als Immissionsschutzfläche festgesetzten Teilfläche erweitert.

Die durch Deckblatt Nr. 1 (Satzungsbeschluss vom 15.02.2022) für dessen Geltungsbereich bereits vorgenommene Umwidmung der ehemaligen Immissionsschutzfläche in ein Allgemeines Wohngebiet bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes Nr. 2 grenzt im Westen an den Geltungsbereich von Deckblatt Nr. 1 und umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 963 sowie das östliche Flurstück Nr. 963/6, alle Gmkg. Aiterhofen mit einer Gesamtfläche von ca. 2.840 m<sup>2</sup>.

Gemäß Punkt 6.12 der Begründung zum Bebauungsplan „Am Krähweg“ dient die festgesetzte Immissionsschutzfläche als Pufferzone zur angrenzenden Landwirtschaft auf Fl. Nr. 963 Gmkg. Aiterhofen. Die Fläche ist nach der Begründung zum Bebauungsplan solange von Bebauung frei zu halten, wie die Landwirtschaft besteht, und kann nach der Einstellung des landwirtschaftlichen Betriebes auf Fl. Nr. 963 durch Deckblatt dem Baugebiet zugeschlagen werden. Mit Schreiben vom 21.05.2021 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Straubing, Hr. Menauer und nach Rücksprache mit den Eigentümern der Fl. Nr. 963, Gmkg Aiterhofen wird bestätigt, dass es zu keiner Wiederaufnahme der ursprünglich genehmigten Tierhaltung auf o. g. Flurnummer kommen wird. Die ehemalige Tierhaltung wurde endgültig aufgegeben. Der landwirtschaftliche Betrieb wird aber ohne Tierhaltung fortgesetzt.

Somit können auf den genannten Teilbereichen drei neue Grundstücke (mit Einzel- oder Doppelhäusern als Wohnnutzung) entstehen und zur Deckung des örtlichen Bedarfes an Wohnraum beitragen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes aus dem Jahr 1999 mit vorliegendem Deckblatt erforderlich. Für den Bereich der neu abzugrenzenden Flurstücke des bisherigen Bebauungsplanes wird die bauliche und grünordnerische Situation neu geregelt.

Das vorliegende Deckblatt Nr. 2 ersetzt für seinen räumlichen Geltungsbereich den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Krähweg" von 1999.

## 1.2 Verfahren

Das Deckblatt Nr. 2 zum vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan soll im Regelverfahren aufgestellt werden.

Die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), sind 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. In vorliegendem Fall ist der Bereich derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft und Immissionsschutzfläche (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) dargestellt. Deshalb wird zeitgleich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 39 geändert. Im Landschaftsplan ist der Änderungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18.04.2023 den Aufstellungsbeschluss für vorliegendes Deckblatt unter Einbeziehung der südlichen Fläche der Fl. Nr. 963 zur Änderung in ein Dorfgebiet (MD) beschlossen. Mit dem Auslegungs- und Billigungsbeschluss wird das zunächst beabsichtigte Plangebiet unter Berücksichtigung der Einwendungen und Stellungnahmen in der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 18.04.2023 im südlichen Bereich zurückgenommen und nur noch die Erweiterung des bestehenden Allgemeinen Wohngebietes (WA) angrenzend an die vorhandene Erschließungsstraße verfolgt. Der Aufstellungsbeschluss vom 18.04.2023 wird insoweit mit dem Auslegungs- und Billigungsbeschluss neu gefasst.

## 1.3 Übersichtslageplan

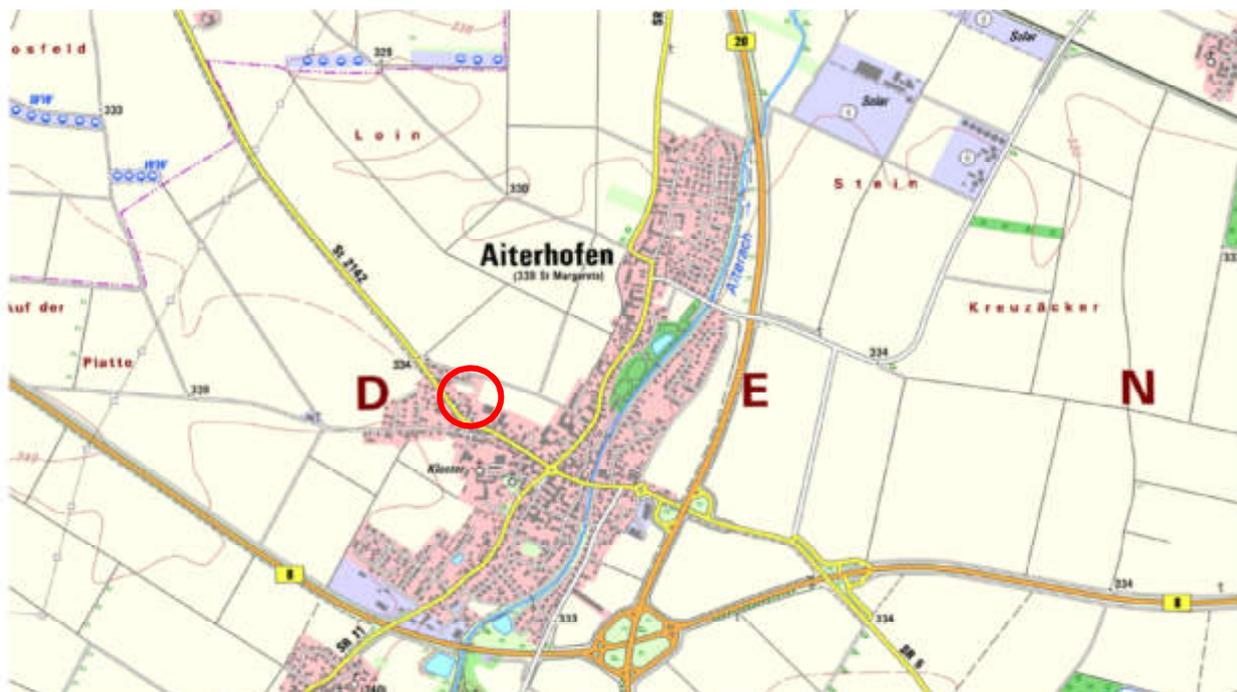


Abbildung 1: Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas vom 05.04.2022 – ohne Maßstab

## 1.4 Luftbildausschnitt

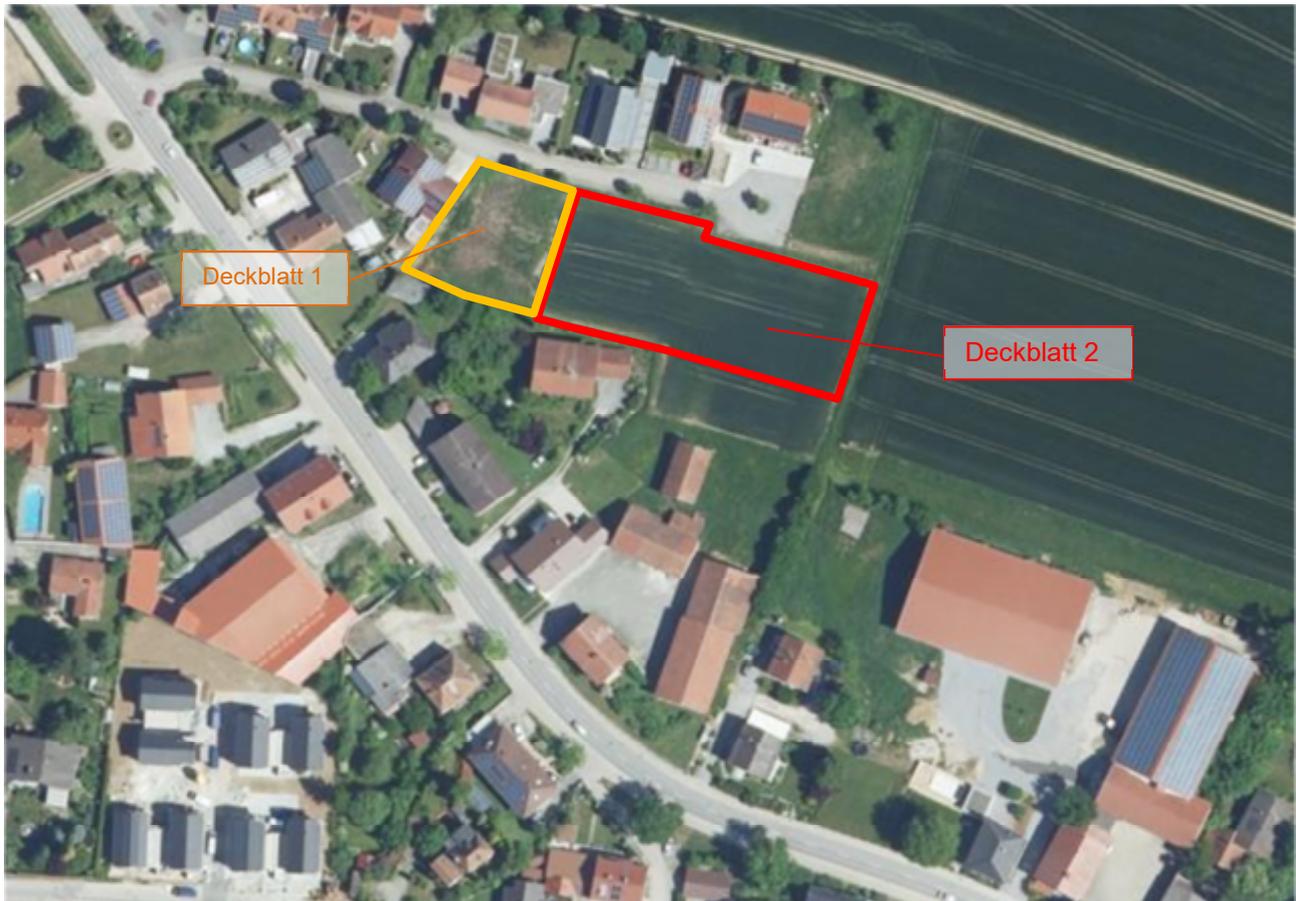


Abbildung 2: Luftbild aus dem BayernAtlas vom 15.04.2023 – ohne Maßstab

## 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 unmittelbaren Lage an der Erschließungsstraße eines bestehenden Wohngebietes erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung mit ressourcenschonender und wirtschaftlicher Erschließungsplanung sowie Ver- und Entsorgung. Es erfolgt keine Zerschneidung bislang unbeeinträchtiger Landschaftsbereiche.

Der mit Bescheid der Regierung von Niederbayern am 21.07.1986 genehmigte **Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Aiterhofen stellt das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft und Immissionsschutzfläche dar. Die westlich angrenzende Fläche stellt sich

noch als Immissionsschutzfläche dar, da das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Am Krähweg“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt wurde.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Aiterhofen – ohne Maßstab

Der mit Bescheid des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 26.03.1998 genehmigte **Landschaftsplan (LP)** der Gemeinde Aiterhofen stellt das Gebiet bereits als geplantes Allgemeines Wohngebiet dar.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Aiterhofen – ohne Maßstab

## Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplan „Am Krähweg“

Im Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan „Am Krähweg“ ist der Planbereich derzeit als freizuhaltende Immissionsschutzfläche ausgewiesen. Nach Einstellung der Tierhaltung ist der emittierende Grund entfallen, so dass die Fläche einer Bebauung zugeführt werden kann.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem gültigen Bebauungsplan von 1999 – ohne Maßstab

## Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Krähweg“

Im Deckblatt Nr. 1 wurde der westliche Teil der ehemaligen Immissionsschutzfläche bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan (Satzungsbeschluss: 15.02.2022) – ohne Maßstab

## **Naturschutzrecht:**

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

## **Artenschutzrecht:**

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

## **Denkmalschutzrecht**

### Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler. Allerdings sind in der näheren Umgebung Bodendenkmäler bekannt.

Es ist daher nicht auszuschließen, dass sich im Geltungsbereich bislang noch unbekannte Denkmäler befinden.

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

### Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich keine Baudenkmäler.

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

## **Überschwemmungsgefährdung / Wasser**

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas (Einsichtnahme: 13.02.2025) außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Erst ca. 500 m weiter östlich verläuft die Aiterach als Gewässer 2. Ordnung.

## Altlasten

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

### 1.6 Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von ca. 2.840 m<sup>2</sup> befindet sich im westlichen Ortsbereich von Aiterhofen. Die neuen Bauparzellen entstehen auf derzeit intensiv ackerbaulich genutzten Flächen, angrenzend an vorhandene Wohnbebauung im Norden, Westen und Südwesten. Die Erschließungsstraße und der Wendehammer des Wohngebietes „Am Krähweg“ grenzen im Norden unmittelbar an. Im Süden trennt eine schmale ackerbaulich genutzte Fläche den Geltungsbereich von einem landwirtschaftlichen Anwesen. Im südöstlichen näheren Umfeld befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, in östliche Richtung grenzen Ackerflächen an.

Etwas 50 m weiter westlich verläuft die Staatsstraße St 2142 (Straubinger Straße).

Das Gelände steigt von Nordost (ca. 334 m ü. NN.) nach Südwest (ca. 335 m ü. NN.) leicht an.



Abb. 7: Blick von der Erschließungsstraße Richtung Osten, rechts der geplante Änderungsbereich



Abb. 8: Blick vom Wendehammer Richtung Osten (gepl. Fuß- / Radweg)



Abb. 9: Blick von der Erschließungsstraße Richtung SO (links im Hintergrund best. Lagerhalle Fl. Nr. 967)



Abb. 10: Blick von der Erschließungsstraße auf das landw. Anwesen Fl.Nr.963/TF Gmkg. Aiterhofen

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

### **2.1 Begründung des Bauflächenbedarfes**

Die Gemeinde Aiterhofen weist seit Jahren einen kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahl auf und eine anhaltend hohe Nachfrage nach Bauplätzen.

Durch die geplante Baugebietsausweisung und Umwidmung der Immissionsschutzfläche in drei Wohnbauparzellen erfolgt eine nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes. Es werden Potenziale der Innenentwicklung genutzt.

### **2.2 Städtebauliches Konzept**

Mit der geplanten Umwidmung einer Immissionsschutzfläche in ein Allgemeines Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Am Krähweg“ erfolgt in angebundener Lage die Fortsetzung der städtebaulichen Entwicklung am westlichen Ortsrand von Aiterhofen, im Anschluss an bestehende Wohngebietsbebauung.

Der Änderungsbereich ist für 3 Einzel- oder Doppelhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise konzipiert. Damit lehnt sich die geplante Bebauung an den vorhandenen Maßstab der Baumasse und –höhe der vorhandenen Wohngebäude im Umfeld an.

Die neue Wohnanlage ist durch die nördlich angrenzende Erschließungsstraße des Baugebietes „Am Krähweg“ bereits erschlossen. Es handelt sich um eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes.

Kurzbeschreibung der geplanten Bauentwicklung:

- allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Grundflächenzahl max. 0,3
- Ermöglichen von 3 weiteren Bauparzellen.

### **2.3 Immissionsschutz**

Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Aiterhofen und ist über eine vorhandene Stichstraße mit Wendehammer von Norden bereits erschlossen. Nördlich der Stichstraße erstreckt sich das Allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplans „Am Krähweg“. Im südwestlichen und südlichen Anschluss an den Geltungsbereich erstrecken sich Dorfgebietsflächen. Im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auf der südöstlich des Planungsgebietes gelegenen Fl. Nr. 967, Gmkg. Aiterhofen befindet sich ein aktiver Landwirtschaftsbetrieb mit Kartoffel- und Getreidelagerung. Der landwirtschaftliche Betrieb darf in seinem Bestand und seiner Entwicklung nicht nachteilig eingeschränkt werden.

Zur Beurteilung der immissionsschutzfachlichen Verträglichkeit des ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes hinsichtlich der geplanten Allgemeinen Wohnnutzung wurde ein immissionstechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten Nr. 3211985 der ifb Eigenschenk GmbH vom 17.02.2025 liegt als Anlage 1 zum Deckblatt Nr. 2 bei.

Es wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose von Schallimmissionen, welche im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan „Am Krähweg“ durch den Landwirtschaftsbetrieb auf der Fl. Nr. 967, Gmkg.

Aiterhofen hervorgerufen werden, durchgeführt. Es handelt sich bei der vorliegenden Prognoseberechnung um eine detaillierte Prognose nach Nr. A 2.3 der TA Lärm. Dabei wird im Sinne einer Maximalwertabschätzung die Ausbreitungsrechnung unter Berücksichtigung einer Mitwind-Wetterlage ( $C_{met} = 0$ ) und reflektierendem Boden ( $G = 0$ ) auf dem Ausbreitungsweg berechnet.

Als Worst-Case-Szenario wurde der Erntebetrieb (Kartoffel oder Getreide) in der dem Vorhaben am nächsten gelegenen westlichen Lagerhalle mit gleichzeitigem Betrieb aller vorhandenen bzw. genehmigten Getreide- und Kartoffellüfter und einem durchgehenden täglichen Betrieb von 00:00 bis 24:00 Uhr betrachtet.

Um eine schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Wohngebietsnutzung mit dem anässigen landwirtschaftlichen Betrieb zu überprüfen und diesen in seinem Bestand und seiner Entwicklungsfähigkeit nicht nachteilig einzuschränken, wurden die prognostizierten Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet verglichen. Für die Beurteilung der Zumutbarkeit der von dem landwirtschaftlichen Betrieb der Familie Haberl ausgehenden Lärmimmissionen gilt die TA Lärm zwar nicht unmittelbar. Ihre Regelungen können jedoch aus gutachterlicher Sicht als Erkenntnisquelle zur Konkretisierung des Begriffs der „schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche“ herangezogen werden.

Die durchgeführte Prognoseberechnung zeigt, dass unter Berücksichtigung der bestehenden Auflagen zum Immissionsschutz (Genehmigungsbescheid vom 01.12.2011) in den geplanten Parzellen eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch den landwirtschaftlichen Betrieb zur Tagzeit (werktags und sonntags) und im Nachtzeitraum sowohl im Bestand als auch nach einer Erweiterung der westlichen Halle gegeben ist.

## **2.4 Ver- und Entsorgung, Erschließung**

Die Zufahrt sowie die Erschließung für sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt über die bereits vorh. Stichstraße mit Wendehammer „Am Krähkreuz“ bzw. über das südliche Grundstück Fl. Nr. 963, Gmkg. Aiterhofen.

Der Trinkwasseranschluss und die Abwasserableitung können über eine Verlängerung der vorh. Anlagen und Einrichtungen gesichert werden. Die Trink- und Löschwasserversorgung werden durch die bereits vorh. Leitungen und Hydranten des Wasserzweckverbandes Straubing-Land gesichert. Im öffentlichen Straßenbereich, Fl. Nr. 389/5 Gmkg. Aiterhofen verläuft eine Versorgungsleitung DN 100 des Zweckverbandes. Im Geltungsbereich Fl. Nr. 963, Gmkg. Aiterhofen befinden sich bereits zwei Teilanschlussleitungen DA 40, die für die geplanten Parzellen 2 und 3 verwendet werden. Für die Parzelle 1 kann ab der bestehenden Versorgungsleitung DN 100, Fl. Nr. 398/5, Gmkg. Aiterhofen ein Grundstücksanschluss DA 40 erstellt werden.

Gem. Vorgaben im Bebauungsplan ist eine Gesamtlöschwassermenge von 800 l/min. für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck von größer 1,5 bar bereitzustellen. Am 19.10.2022 wurde durch das technische Personal eine Druck- und Durchflussmessung an vorhandenen Unterflurhydranten durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Messung wurde bei einem Druck von 1,5 bar folgende Werte festgestellt:

Unterflurhydrant 1 (Am Krähkreuz, Fl. Nr. 389/5, Gmkg. Aiterhofen): 583 l/min  
Unterflurhydrant 2 (Straubinger Straße, Fl. Nr. 963, Gmkg. Aiterhofen): 800 l/min  
Bei zeitgleicher Öffnung Hydrant 1 und 2: 183 l/min bzw. 600 l/min

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist auf dem Baugrundstück bestmöglich z.B. mittels Rigolen-/Muldenversickerung zu versickern bzw. über kombinierte Retentions- und Speicherzisternen aufzufangen und zu puffern. Eine Zuleitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Die Stromversorgung kann durch Anschluss an das bereits Versorgungsnetz der Stadtwerke Straubing Strom und Gas GmbH erfolgen.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW) sichergestellt. Auf Anraten des Zweckverbandes sollte eine Parkverbotsbeschilderung im Bereich der Wendepalte errichtet werden. Die Abfallbehälter sind an den Entleerungstagen an der Ortsstraße bereit zu stellen. Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.

## **2.5 Abwehrender Brandschutz**

Der Brandschutz wird durch die örtliche Wehr, der Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr Aiterhofen sichergestellt. Die Feuerwehr ist gut ausgestattet und kann diese Aufgaben in vollem Umfang wahrnehmen. Die Löschwasserversorgung ist entweder durch den Bau einer Löschwasserszisterne oder der Verlängerung der Wasserleitungen noch sicherzustellen. Entsprechendes ist vor Baubeginn mit der Brandschutzdienststelle abzuklären. Gleiches gilt für die Anzahl der Hydranten.

## **2.6 Grünordnungskonzept**

### **2.6.1 Private Ortsrandeingrünung**

Zur erforderlichen Einbindung in die Umgebung wird entlang der Ostgrenze des Baugebietes ein Grünstreifen festgesetzt. Hier ist eine abschnitts- und gruppenweise Bepflanzung auf mind. 70% der östlichen Grundstückslänge mit Sträuchern und Heistern (ein- bis zweireihig) vorgesehen.

Für diese grünordnerischen Maßnahmen auf privatem Grund sind Aussagen in den textlichen Festsetzungen Ziff. 3 (Grünordnung) enthalten.

### **2.6.2 Sonstige private Bepflanzungen**

Im privaten Straßenbereich sind keine grünordnerischen Maßnahmen geplant.

Die nicht mit baulichen Anlagen, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Auf jeder Bauparzelle ist pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein hochwüchsiger heimischer Laubbaum oder Obstbaum zur weiteren inneren Durchgrünung zu pflanzen. Die private Grünfläche entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze bleibt für die Berechnung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume außer Ansatz.

Weitere grünordnerische Vorgaben auf privaten Grundstücken sind in Ziff. 3.4 (Nebengebäude, Stellplätze und Garagen), Ziff. 3.5 (Einfriedungen) und 3.6 der textlichen Festsetzungen (z. B. Auswahllisten zu verwendender Gehölze) enthalten.

## 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 Bauleitplans

Das geplante allgemeine Wohngebiet liegt am westlichen Ortsrand des Hauptortes Aiterhofen sowie östlich der Staatsstraße St 2142. Entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze grenzen Wohnbauflächen eines Allgemeinen Wohngebietes an, im Südwesten und im südlichen Umfeld befinden sich Dorfgebietsflächen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes zum Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan umfasst mit einer Fläche von ca. 2.840 m<sup>2</sup> die Flurnummern 963/TF und 963/6, jeweils der Gemarkung Aiterhofen.

Der vorliegende Änderungsbereich 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 Hauptortes erreicht werden und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden kann.

Im Weiteren hierzu wird auf die Ausführungen im Kapitel 2 der Begründung verwiesen.

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

##### ➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.06.2023

Die Gemeinde Aiterhofen liegt im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“, unmittelbar östlich angrenzend an das Oberzentren 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 mit möglichst hoher Qualität 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 und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, 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 und auf dem dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtendes Maß reduziert 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 und Verdrängung vermeiden*

- (G) *Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen 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 Wohn-, 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 Mobilitätsentwicklung ...*

### 3 Siedlungsstruktur

#### 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

##### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

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

##### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet 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 22.04.2021

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 Donaauraum 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.*

3 *Siedlungsstruktur*

## 2.7 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

### 3.2 Innentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

#### 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). Aus städtebaulicher Sicht kann die Bebauung an dieser Stelle als sinnvoller Lückenschluss bezeichnet werden. Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung sowie Ver- und Entsorgung. Für eine Ein- und Durchgrünung werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

#### ➤ **Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft und Immissionsschutzfläche (als Pufferzone zur südlich angrenzenden Landwirtschaft auf Fl.Nr. 963 Gmkg. Aiterhofen) ausgewiesen.

#### Berücksichtigung:

Die Tierhaltung auf dem südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb (Fl.Nr. 963 Gmkg. Aiterhofen) wurde eingestellt, und wird auch nicht wieder aufgenommen werden. Da der emittierende Grund entfällt, kann das Grundstück durch Änderung des Bebauungsplanes dem Baugebiet zugeschlagen werden.

Aufgrund der im Norden, Westen und Südwesten bereits direkt angrenzenden Wohnbebauung bietet sich eine städtebauliche Erweiterung an dieser Stelle an.

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll daher für den Geltungsbereich mit Deckblatt Nr. 39 eine entsprechende Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgenommen werden. Die südlich an den Geltungsbereich angrenzende ackerbaulich genutzte Fläche und die landwirtschaftliche Hofstelle mit den Wirtschafts- und Wohngebäuden werden mit Deckblatt Nr. 39 als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

### ➤ **Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan ist der Geltungsbereich bereits als geplantes Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

#### Berücksichtigung:

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

### ➤ **Naturschutzrecht**

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

Ebenso sind im Geltungsbereich 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 werden gem. Art. 4 BayNatSchG im Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan getroffen.

### ➤ **Denkmalschutzrecht**

#### Bodendenkmäler

Gemäß BayernAtlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Bodendenkmäler.

#### 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.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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

#### Bau- und Kunstdenkmäler

Gemäß Bayern-Atlas befinden sich im Geltungsbereich keine bekannten Baudenkmäler/Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG. Bei den nächstgelegenen Baudenkmälern handelt es sich um die Basilika St. Margaretha, das Mesnerhaus, das ehem. Schulhaus und das Pfarrhaus in ca. 500 m Entfernung in südöstlicher Richtung (Denkmal-Nr. D-2-78-113-1 bis -3), allerdings ohne Blickbezug zum geplanten Baugebiet.

#### Berücksichtigung:

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf

Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

### ➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas (Einsichtnahme: 13.02.2025) außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Erst ca. 500 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. 5.1.4 der textlichen Hinweise.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet der Stadt Straubing beginnt ab einer Entfernung von ca. 200 m nordöstlich des Plangebietes.

### ➤ **Immissionsschutz**

Auf der südöstlich des Planungsgebietes gelegenen Fl. Nr. 967, Gmkg. Aiterhofen befindet sich ein aktiver Landwirtschaftsbetrieb mit Kartoffel- und Getreidelagerung. Der landwirtschaftliche Betrieb darf in seinem Bestand und seiner Entwicklung nicht nachteilig eingeschränkt werden.

#### Berücksichtigung:

In einem schalltechnischen Gutachten der IFB Eigenschenk vom 17.02.2025 (Anlage 1) wurde die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Wohngebietsnutzung mit dem auf Fl.Nr. 967 Gmkg. Aiterhofen ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb überprüft. Die durchgeführte Prognoseberechnung zeigt, dass unter Berücksichtigung der bestehenden Auflagen zum Immissionsschutz (Genehmigungsbescheid vom 01.12.2011) in den geplanten Parzellen eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch den landwirtschaftlichen Betrieb zur Tagzeit (werktags und sonntags) und im Nachtzeitraum sowohl im Bestand, als auch nach einer Erweiterung der westlichen Halle gegeben ist.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

## 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 Dugau“ (064-C) zugerechnet.

Der Dugau 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 Dugau. 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 Dugaubeckens, 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 artenreichen 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

Es folgt eine artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung bezüglich der **gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten** (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie).

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine Potenzialabschätzung anhand einer Geländebegehung im April und Juli 2022. Artspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Auf die Erstellung einer Abschichtungsliste wurde verzichtet.

### Gefäßpflanzen

Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH-Richtlinie kommen im Wirkraum des Vorhabens nicht vor.

### Fledermäuse:

Aufgrund des weitgehend fehlenden Baumbestandes im nördlichen Geltungsbereich können potenzielle Quartierbäume ausgeschlossen werden. Die vorh. Bäume entlang der Erschließungsstraße im Norden sind zu jung, um als Quartiersbäume zu dienen. Eine Nutzung des Vorhabensbereiches als essentielles Jagdhabitat kann aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen werden.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden.

### Säugetiere ohne Fledermäuse:

Für Biber und Fischotter sowie die Haselmaus fehlen im Vorhabenwirkraum geeignete Habitate.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann damit ausgeschlossen werden.

### Reptilien/ Zauneidechse:

Die thermophile Zauneidechse besiedelt strukturreiche, wärmebegünstigte Flächen mit offenen Rohbodenstandorten, Sonnenplätzen und Versteckstrukturen und benötigt grabfähiges Substrat als geeignete Eiablageplätze. Diese Strukturen fehlen im Planungsgebiet.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

### Tagfalter, Nachtfalter:

Das Vorkommen des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*), dessen Blüten potentielle Eiablageplätze der beiden Tagfalterarten Dunkler (*Maculinea nausithous*) und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea teleius*) darstellen, kann – insbesondere aufgrund der intensiven Bewirtschaftung der Ackerfläche - nicht festgestellt werden. Auch für den Nachtkerzenschwärmer fehlen im Vorhabenbereich 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, Amphibien, Schnecken und Muscheln:

(Laich-) Gewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore sind nicht vorhanden bzw. werden nicht berührt. Ein Vorkommen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann im Wirkraum der Maßnahme ausgeschlossen werden.

## Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie:

### Artengruppe Bodenbrüter:

Die Ackerflächen im Planungsgebiet sind aufgrund der Kulissen- und Störfunktion der an drei Seiten angrenzenden Bebauung als Bruthabitate für bodenbrütende Vögel der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Wiesenschafstelze) nicht geeignet. In der Regel meiden die vorgenannten Vögel die unmittelbare Nähe zu Siedlungsrändern.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit der vorgenannten Arten kann daher ausgeschlossen werden.

### Artengruppe Heckenbrüter:

Im Planungsbereich befinden sich keine Gehölzstrukturen. Die an der vorhandenen Erschließungsstraße stehenden jungen Straßenbäume (außerhalb des Geltungsbereiches) können erhalten werden.

Etwaige Fällungen oder Rodungen erfolgen außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar.

Die geplanten Baum- und Heckenpflanzungen stärken die Lebensraumfunktion des Gebietes.

### Ergebnis:

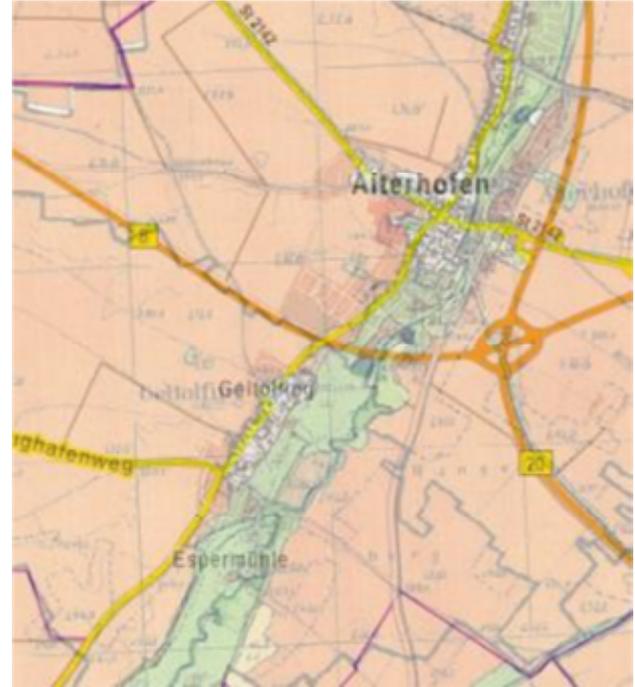
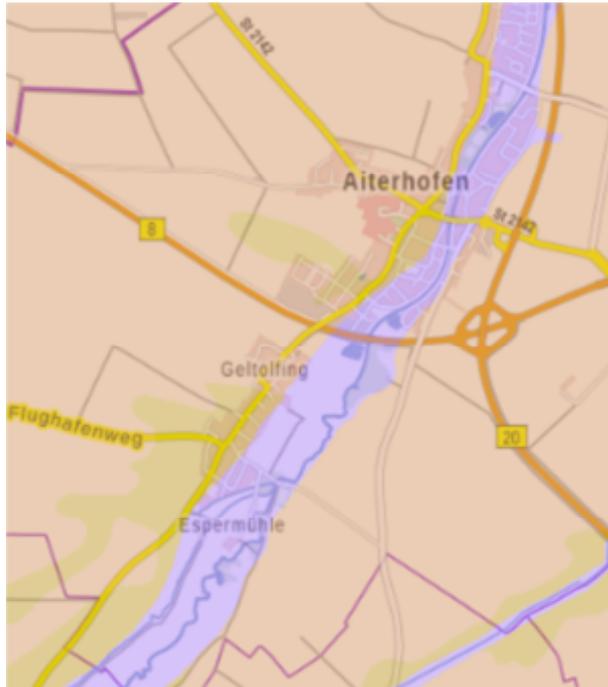
Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

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

### 2.3.1 Schutzgut Boden und Fläche

#### 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.



Abbildungen 11 und 12 : Ausschnitt links aus der Übersichtsbodenkarte des Umweltatlas Bayern, ohne Maßstab vom 20.08.2024 und rechts: Ausschnitt aus der Bodenschätzungskarte des Umweltatlas Bayern, ohne Maßstab vom 20.08.2024

**Auswirkungen:**

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Parzellen 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. Ebenfalls verursacht der Einsatz von Baumaschinen die Zerstörung der Bodenstruktur und kann eine Schadstoffbelastung/-eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl) bewirken. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Gründungsmaßnahmen und ggf. Bodenaustausch führen zur Zerstörung und Veränderung des Bodengefüges durch Fremdmaterial.

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<br><a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a><br><br>Moorbodenkarte: kein Eintrag<br><a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a><br><br>Lage außerhalb von HW- | Carbonathaltige bis carbonatreiche Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen (keine trockene bzw. vernässte Extremstandorte)<br><br>(Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)) | 3 (mittel) |

|  |   |   |                                |
|--|---|---|--------------------------------|
|  | Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, sowie von wassersensiblen Bereichen  |   |                                |
| Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen                | Übersichtsbodenkarte<br><a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a><br>Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, sowie von wassersensiblen Bereichen | Lehm, Durchlässigkeit gering bis mittel<br>mittleres Rückhaltevermögen  | 3 (mittel)                     |
| Rückhaltevermögen für Schwermetalle                            | Wasserkörper-Steckbrief Grundwasserkörper (1_G086 Quartär – Straubing)<br><a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a>   | Chemischer Zustand des Grundwasserkörpers: ohne Überschreitung des Schwellenwerts für Schwermetalle<br>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<br><a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a>  | /   | /                              |
| Potenzielle Erosionsgefährdung                                 | ABAG  | Geringer Bodenabtrag  | 1 (sehr gering) bis 2 (gering) |
| <b>Gesamtwert</b>  |   |   | <b>3 (mittel)</b>              |

Tabelle 1: Bewertung der Bodenteilfunktionen

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

Der Boden wird auf bis zu 30% der Fläche überbaut. Die Funktionen des Bodens als Lebensraum, die Regel- und Pufferfunktion sowie die Ertragsfunktion gehen dort überwiegend verloren. Die Garten- und Freiflächennutzung stellt gegenüber der aktuellen Ackernutzung keine Beeinträchtigung dar.

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

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

### Ergebnis:

Es ergeben sich Auswirkungen von **mittlerer** Erheblichkeit.

#### 2.3.2 Schutzgut Wasser

##### Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Außerdem liegt das Gebiet außerhalb von überschwemmungsgefährdeten oder wassersensiblen Bereichen. Mit hohem Grundwasserstand ist nicht zu rechnen; ein erhöhtes Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen besteht nicht.

##### Auswirkungen:

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

Das Niederschlagswasser wird oberflächlich direkt über die Freiflächen bzw. über eine Rückhalte- und Speicherzisterne versickert oder natürlichen Gewässern zugeführt und steht somit dem natürlichen Wasserkreislauf zur Verfügung. Die Überprüfung der lokalen Versickerfähigkeit sowie die Ausgestaltung der Regenwasserentsorgung liegen im Verantwortungsbereich des Bauherrn und sind im Bauantrag nachzuweisen.

##### Ergebnis:

Der Geltungsbereich wird als ein Gebiet mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser eingestuft.

Es ergeben sich Auswirkungen von **mittlerer** Erheblichkeit.

#### 2.3.3 Schutzgut Klima/Luft

##### Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt z.T. im innerörtlichen Bereich bzw. in Ortsrandlage. Aufgrund der direkt angrenzenden, bestehenden Bebauung und der ebenen Lage kann davon ausgegangen werden, dass es sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

##### Auswirkungen:

Durch die geplante Neuausweisung ist mit grundsätzlichen Veränderungen der Standortfaktoren, v.a. durch Überbauung auszugehen, die auch mikroklimatische Folgen nach sich ziehen. So ist im Bereich der versiegelten Flächen mit insgesamt ungünstigen kleinklimatischen Bedingungen (erhöhte Abstrahlung, verminderte Verdunstung) zu rechnen. Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen leisten einen Beitrag zum kleinklimatischen Ausgleich. Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporärer Luftbelastung kommen.

Die Entstehung von Heizanlagen für die neuen Gebäude kann betriebsbedingt zu einer Zunahme der Emissionen von Abgasen einschließlich CO<sub>2</sub> führen.

Da die von diesen Veränderungen betroffenen Flächen in ihrer Umgebung mit weiterhin landwirtschaftlich genutzten Grundstücken insgesamt als vergleichsweise kleinräumig an-

zusehen ist, sind größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas nicht zu befürchten.

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise, noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

#### 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 Ackerfläche dar, mit nur geringer Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Artenschutzrechtliche Konflikte werden nicht prognostiziert (vgl. Kapitel 2.2 zum Umweltbericht).

#### Auswirkungen:

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 Norden, Westen und Süden bestehende Wohnbebauung an. Das geplante Wohngebiet weist mit Höhen von ca. 334 mü.NHN bis ca. 335 mü.NHN ein relativ geringes Geländere Relief auf. Landschaftsprägende Elemente sind nicht vorhanden.

Das geplante kleine Baugebiet stellt einen sinnvollen Lückenschluss sowie eine sinnvolle Ortsabrundung zwischen bestehender Wohngebiets- und Dorfgebietsbebauung dar und ist nicht weit einsehbar.

Die bereits vorhandene Bebauung und die strukturarme Agrarlandschaft stellen bereits eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbilds dar.

Die Ausgangsfläche stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) dar.

### Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der wenig einsehbaren Lage wird sich das Landschaftsbild nicht wesentlich verändern.

### Ergebnis:

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

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

Durch die geplante Bebauung sind Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

## 2.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

### Beschreibung:

Durch die angrenzende Bebauung sowie die Lage unmittelbar an der Erschließungsstraße 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 (Immissionen)

### Beschreibung:

Im südlich gelegenen Dorfgebiet befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe.

Die frühere Vorbelastung durch die Tierhaltung auf dem südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb ist entfallen, da diese Nutzung aufgegeben wurde. Die Landwirtschaft wird ohne Tierhaltung fortgesetzt.

Die immissionsschutzfachliche Verträglichkeit des südöstlich, auf Fl.Nr. 967 Gmkg. Aiterhofen gelegenen Betriebes hinsichtlich der geplanten Allgemeinen Wohnnutzung wurde in einem Immissionstechnischen Gutachten untersucht.

### Auswirkungen:

Die im Immissionstechnischen Gutachten (Anlage 1) durchgeführte Prognoseberechnung zeigt, dass in den geplanten Parzellen eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch den landwirtschaftlichen Betrieb zur Tagzeit (werktags und sonntags) und im Nachtzeitraum sowohl im Bestand als auch nach einer Erweiterung der westlichen Halle gegeben ist.

### Ergebnis:

Insgesamt betrachtet ist von einer **geringen** Erheblichkeit auszugehen.

#### 2.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter (Bodendenkmäler) sind durch archäologische Grabungen zu sichern. Es sind keine 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

In nachfolgender Tabelle sind Bewertungen der Umweltzustände und der Umweltauswirkungen als Übersicht zusammengestellt:

| Schutzgut                              | Zustandsbewertung <sup>1)</sup>  | Erheblichkeit der Auswirkungen |
|--|--|--------------------------------|
| Boden                                  | mittlere Bedeutung (3)   | mittlere Beeinträchtigung      |
| Wasser                                 | mittlere Bedeutung (3)   | mittlere Beeinträchtigung      |
| Klima / Luft                           | geringe Bedeutung (2)  | geringe Beeinträchtigung       |
| Arten und Lebensräume                  | geringe Bedeutung (2)  | geringe Beeinträchtigung       |
| Landschaft                             | geringe Bedeutung (2)  | geringe Beeinträchtigung       |
| Mensch (Erholung)*                     | geringe Bedeutung (2)  | keine Beeinträchtigung         |
| Mensch (Lärm)*                         | geringe Bedeutung (2)  | geringe Beeinträchtigung       |
| Kultur- u. Sachgüter (Bodendenkmäler)* | geringe Bedeutung (2)  | keine Beeinträchtigung         |
| <b>Gesamtbewertung</b>                 | <b>Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</b> |                                |

Tabelle 2: Bewertung der Schutzgüter

\*Die Schutzgüter Mensch (Erholung, Lärm) sowie Kultur- und Sachgüter sind gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ für die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung nicht heran zu ziehen.

<sup>1)</sup> 1 sehr geringe Bedeutung, 2 geringe Bedeutung, 3 mittlere Bedeutung, 4 mittelhohe Bedeutung, 5 hohe Bedeutung für Naturhaushalt oder Landschaftsbild

## 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 0,3 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.

Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Sämtliches Niederschlagswasser soll auf der kompletten Fläche direkt über die Beläge bzw. unterirdische Rigolen oder Mulden und somit dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen eine städtebaulich und landschaftsplanerisch vertretbare Entwicklung an dieser Stelle im direkten Anschluss an die vorhandene Infrastruktur.

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

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Es wäre keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten. Die vorhandene Bodenstruktur und die Bodenfunktionen können erhalten werden, ebenso kann das Oberflächenwasser ungehindert versickern. Im Hinblick auf das Schutzgut Luft wird es zu keiner kleinklimatischen Erhöhung der Erwärmung/Aufheizung kommen. Das Landschaftsbild bleibt in der momentanen Situation unverändert. Bei einer Beibehaltung der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung bliebe der ungünstige Stoffeintrag in den Boden, in die angrenzenden Flächen und ins Grundwasser bestehen.

## **2.6 Geplante Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**

### ➤ **Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: allgemeine Begrünungspflicht, Einzelbaumpflanzungen und Ortsrandeingrünung)
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. von Sockelmauern bei Zäunen
- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen unter Verkehrsflächen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung

### ➤ **Schutzgut Wasser**

- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen

### ➤ **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
  - Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Luft**
- Schaffung von Grünflächen
  - Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
- **Schutzgut Landschaftsbild**
- Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen
  - Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern
  - Festsetzung einer Ortsrandeingrünung im Osten.

## 2.7 Naturschutzfachliche 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 fortgeschriebenen Fassung vom November 2021.

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 ist die Planung von Wohnbauflächen und die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste.

Im vorliegenden Fall kann dieses Vereinfachte Verfahren angewandt werden, da die Planungsvoraussetzungen wie folgt erfüllt sind:

1. Vorhabenstyp

Der Geltungsbereich weist eine Flächengröße von < 2 ha auf. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die festgesetzte GRZ hierfür wird nicht größer als 0,3 sein.

2. Schutzgut Arten- und Lebensräume

Im Satzungsgebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (intensiv genutztes Ackerland).

Lt. dem Bayer. Fachinformationssystem Naturschutz (FiS-Natur/FiN-Web) befinden sich keine geschützten Flächen im Geltungsbereich der Satzung. Geeignete Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sind in den Festsetzungen vorgesehen.

### 3. Schutzgut Boden und Fläche

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (Baugrenzen, Grundflächenzahl  $\leq 0,30$ ) begrenzt.

Der Gemeinde liegen keine Informationen über Altlasten innerhalb des Satzungsgebietes vor.

### 4. Schutzgut Wasser

Die zukünftigen Baukörper der Hauptgebäude werden nicht ins Grundwasser eindringen. Oberflächenwasser wird zur Versickerung gebracht, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen.

### 5. Schutzgut Luft / Klima

Durch die Planung sind aufgrund der bereits vorhandenen, benachbarten Bebauung weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.

### 6. Schutzgut Landschaftsbild

Das Satzungsgebiet grenzt im Westen, Süden und Norden bereits an bestehende Bebauung an. Es beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Maßgebliche Erholungsräume werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Für eine orts- und landschaftstypische Einbindung des Satzungsgebietes sind geeignete Pflanzmaßnahmen entlang der neuen östlichen Außengrenze festgesetzt.

Aufgrund der vorgefundenen Situation von Natur und Landschaft, dem direkt angrenzenden Siedlungsbestand und den in den Satzungstext aufgenommenen, städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen wird aus hiesiger Sicht kein weiterer Ausgleichsbedarf gesehen.

Eingriffe in baurechtlicher Hinsicht werden durch die grünordnerischen Festsetzungen minimiert und kompensiert. Zur Einbindung einer zukünftigen Bebauung in die Umgebung in Richtung der östlichen Ortsrandseite sind entsprechende private Grünflächen vorgesehen; hierzu werden in den Festsetzungen durch Planzeichen grundsätzliche Gestaltungsvorgaben getroffen.

## 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 Wohn- und Dorfgebiet
- 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
- 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
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Heigl (Juni 2021)

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“ (2021) 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 Baumstandor-

te 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 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**

Die Gemeinde Aiterhofen beabsichtigt in Abstimmung mit dem örtlichen Grundstücksbesitzer die Umwidmung einer im rechtskräftigen Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Am Krähweg“ festgesetzten Immissionsschutzfläche in ein Allgemeines Wohngebiet mittels vorliegendem Deckblatt Nr. 2.

Das Planungsgebiet befindet sich im Westen des Hauptortes Aiterhofen in angebundener Lage, außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche oder landschaftsbildprägender Oberflächenformen. Der Geltungsbereich umfasst mit einer Fläche von ca. 2.840 m<sup>2</sup> die Flurnummern 963/TF und 963/6, jeweils der Gemarkung Aiterhofen.

Die Voraussetzungen für die Umwidmung liegen vor, da die Tierhaltung auf dem landwirtschaftlichen Betrieb Fl. Nr. 963 Gmkg. Aiterhofen aufgegeben wurde, und die Funktion der Fläche als Pufferzone zum landwirtschaftlichen Betrieb nicht mehr erforderlich ist.

Ein weiterer landwirtschaftlicher Ackerbaubetrieb im südöstlichen Umfeld wurde im Hinblick auf seine immissionsschutzfachliche Verträglichkeit untersucht. Aus gutachterlicher Sicht ist eine schalltechnische Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle auch im Hinblick auf mögliches Erweiterungspotenzial gegeben.

Das geplante kleinflächige Baugebiet stellt städtebaulich eine sinnvolle Ergänzung an einer bereits bestehenden Erschließungsstraße am westlichen Ortsrand dar. Die Art und Dichte der Bebauung entspricht den bisherigen örtlichen Gegebenheiten. Maßnahmen zur Durch- und Eingrünung sowie zur ökologischen Durchgängigkeit bei Einfriedungen sind festgesetzt.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt in der vereinfachten Vorgehensweise, mit dem Ergebnis, dass kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht.

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.