



GEMEINDE
AITERHOFEN



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA „STRAUBINGER STRASSE“

Gemeinde Aiterhofen
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 06.08.2024
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 22.04.2025
Billigungs- und Satzungsbeschluss vom 04.08.2025

Vorhabensträger:

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

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung
Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen
Fon: 09422 805450
Fax: 09422 805451
Mail: info@la-heigl.de

gezeichnet im Original

.....
Adalbert Hösl
Erster Bürgermeister

.....
Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

	Seite
BEGRÜNDUNG.....	4
1. Allgemeines	4
1.1 Planungsanlass und Ziel	4
1.2 Verfahren.....	4
1.3 Übersichtslageplan	5
1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
1.5 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung	7
1.6 Luftbildausschnitt.....	10
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	11
2.1 Begründung des Bauflächenbedarfes	11
2.2 Städtebauliches Konzept.....	13
2.3 Erschließungs- und Bebauungskonzept.....	14
2.4 Grünordnungskonzept.....	15
2.4.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen	15
2.4.2 Private grünordnerische Maßnahmen	15
2.5 Immissionsschutz	15
3. Ver- und Entsorgung.....	17
3.1 Wasserversorgung	17
3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung	18
3.3 Energieversorgung/Beleuchtung	18
3.4 Telekommunikation	19
3.5 Abfallentsorgung	19
4. Abwehrender Brandschutz.....	19
5. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB	19

UMWELTBERICHT	20
1. Einleitung	20
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	20
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung	20
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen.....	27
2.1 Natürliche Grundlagen.....	27
2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung.....	28
2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge	30
2.4 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter.....	36
2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	37
2.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	37
2.7 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	38
2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	42
3. Zusätzliche Angaben.....	43
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	43
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	43
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	44

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Ziel

Die Gemeinde Aiterhofen beabsichtigt im Hauptort Aiterhofen die Ausweisung weiterer Bauplätze am bestehenden westlichen Ortsrand, im direkten Anschluss an vorhandene Wohnbebauung eines Mischgebietes, eines Allgemeinen Wohngebietes und der Ortsabrandungssatzung „Rennweg“.

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

Damit soll die Funktion des Ortes als Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden.

1.2 Verfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.08.2024 beschlossen, den vorliegenden qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) im förmlichen Verfahren aufzustellen und somit verbindliches Baurecht an dieser Stelle von Aiterhofen zu schaffen.

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

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

Zudem ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungs- und des Landschaftsplans zu entwickeln, der die Nutzungen für die gesamte Gemeindefläche darstellt. In vorliegendem Fall ist dies derzeit noch nicht der Fall, der Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem sind Baubegrenzungspfeile dargestellt, wohl aufgrund der damaligen Annahme einer Bevölkerungsstagnation bzw. einer geringen Bevölkerungszunahme. Insbesondere auch im Hinblick auf die überdurchschnittliche Bevölkerungszunahme der Gemeinde Aiterhofen erscheint die geplante städtebauliche Weiterentwicklung vertretbar.

Deshalb werden zeitgleich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 37 und der Landschaftsplan mittels Deckblatt Nr. 25 geändert.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes umfasst die Flurnummer 287 und eine Teilfläche von Flurnummer 286 der Gemarkung Aiterhofen, mit insgesamt ca. 0,59 ha.

1.3 Übersichtslageplan

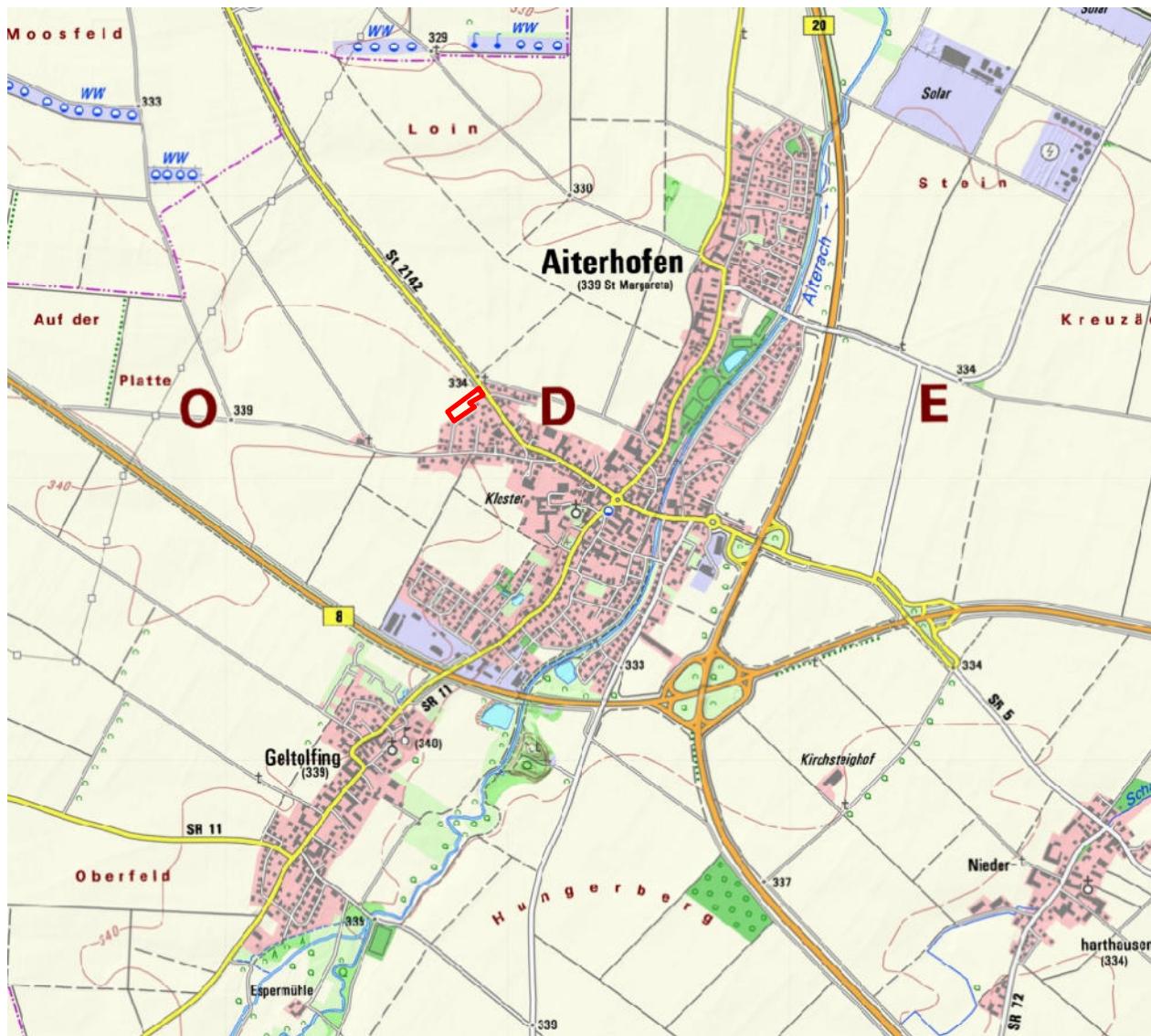


Abbildung 1: Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas vom 19.08.2024 – M 1:25.000

1.4 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 bestehender Bebauung eines Wohn- bzw. Mischgebietes sowie der Staatsstraße St 2142 im Nordwesten erfolgt eine städtebaulich sinnvolle

Erweiterung mit ressourcenschonender und wirtschaftlicher Erschließungsplanung sowie Ver- und Entsorgung. Es erfolgt keine Zerschneidung bislang unbeeinträchtigter 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 dar, angrenzend an ein entlang der Staatsstraße ausgewiesenes Mischgebiet und an ein Allgemeines Wohngebiet. Nördlich des Geltungsbereiches ist in der Nähe der Staatsstraße ein mittlerweile nicht mehr vorhandener Laubbaum dargestellt. In Richtung Straubing sind rote Baubegrenzungspfeile dargestellt. Zum damaligen Zeitpunkt wurde hinsichtlich der weiteren Siedlungsentwicklung mit einer Stagnation bzw. nur geringen Bevölkerungszunahme gerechnet.





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

1.5 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von ca. 5.926 m² liegt am westlichen Ortsrand von Aiterhofen. Die neuen Bauparzellen entstehen am nordwestlichen Ortsrand, auf derzeit intensiv ackerbaulich genutzten Flächen, angrenzend an ein bestehendes Mischgebiet (an der Staatsstraße St 2142), an ein bestehendes Wohngebiet sowie im Südwesten an vorhandene Wohnbebauung der Ortsabrandungssatzung „Rennweg“. Im Bereich der geplanten Zufahrt von der östlich gelegenen Staatsstraße befindet sich ein mittelalter, mehrstämmiger Kirschbaum.

Der Geltungsbereich weist ein relativ geringes Geländerelief mit Höhen zwischen ca. 335 mü.NHN im Osten und 338 m ü.NHN im Westen auf.

Im Nordosten verläuft ein entlang der Staatsstraße St 2142 verlaufender Geh- und Radweg. Der Radweg ist von der Staatsstraße durch einen z.T. gehölzbestandenen Grünstreifen getrennt.

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.

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas (Einsichtnahme: 24.03.2023) außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten, „wassersensiblen Bereichen“ und Trinkwasserschutzgebieten. Der Geltungsbereich grenzt im Norden und Westen an das mit Verordnung vom 29.12.1999 festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet der Stadt Straubing (Schutzzone WIIIA).

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



Abb. 4: Blick von der St 2142 Richtung Straubing im NW



Abb. 5: Blick vom Radweg Richtung Süden (gepl. private Erschließungsstraße)



Abb. 6: Blick von der St 2142 Richtung SW zur südl. Geltungsbereichsgrenze



Abb. 7: Blick vom SW-Eck entlang der Rennweg Richtung NO



Abb. 8: Blick von der Rennweg Richtung NO



Abb. 9: Blick von der Rennweg Richtung N

1.6 Luftbildausschnitt



Abbildung 10: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 19.08.2024 – M 1:1.000

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Begründung des Bauflächenbedarfes

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

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

Allgemeines

Durch die Nähe zum Oberzentrum Straubing und die optimale Verkehrsanbindung (Nähe zu den Bundesstraßen B 8 und B 20 sowie zur Staatsstraße St 2142) weist Aiterhofen eine große Attraktivität als Wohnort auf. Mit der Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen im direkten Anschluss an bestehende Wohnbebauung soll eine größere Breite unterschiedlicher Wohnraumansprüche und -nachfragen abgedeckt werden. Jungen Familien soll mit Einfamilien- und Doppelhausgrundstücken weiterhin die Möglichkeit geboten werden, sich in unmittelbarer Nähe zu ihren Familien und ihrem Arbeitsort anzusiedeln. Daneben wird mit zwei Parzellen in verdichteter, flächensparender und bis zu dreigeschossiger Bauweise auch der Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten Rechnung getragen. Langfristig soll die Neuausweisung der Ortschaft Aiterhofen zu einer zukunftsfähigen, altersgemischten Einwohnerstruktur verhelfen.

1. Strukturdaten (gemäß Statistik kommunal 2022 / Strukturdaten 2011/2021 / Daten der Gemeinde)

Im Landkreis Straubing-Bogen stieg die Einwohnerzahl um 6,4% in den letzten 10 Jahren. Für den gesamten Landkreis Straubing-Bogen wird im Rahmen der Bevölkerungsvorausberechnung eine Zunahme um 7% für das Jahr 2040 im Vergleich zu 2020 berechnet.

In den letzten 10 Jahren hat auch die Gemeinde Aiterhofen einen stetigen Anstieg der Bevölkerung zu verzeichnen. Im Zeitraum 2011 bis 2021 stieg die Einwohnerzahl um 7,4 % auf 3.451 Einwohner und bis 02. Januar 2023 nochmals um ca. 9,9 % auf 3.794 Personen. Der Bevölkerungsanstieg liegt damit über dem Durchschnittswert im Landkreis.

Der aktuelle Bevölkerungsstand (02.01.2023) liegt mit 3.794 Einwohnern bereits jetzt über dem für 2024 prognostizierten Wert: Gemäß dem Demographiespiegel der Gemeinde Aiterhofen vom August 2021 (Hrsg.: Bayer. Landesamt für Statistik) wurde für Ende 2024(!) ein Bevölkerungsstand von 3.450 Personen prognostiziert, ein Stand, der bereits Ende 2021 - drei Jahre früher - erreicht war! Die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik nennt für Aiterhofen für das Jahr 2021 eine Einwohnerzahl von (nur) 3.430 Personen.

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

2. Bestehende Flächenpotenziale in der Gemeinde

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

Zur Erfassung der Innenentwicklungspotenziale und zur Schätzung des Wohnbaulandbedarfs wurde daher durch die Gemeinde Aiterhofen im Jahr 2016 in Zusammenarbeit mit dem Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern ein Vitalitätscheck mittels Flächenmanagement-Datenbank (FMD 4.0) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt durchgeführt. Dabei wurden klassische Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke und Leerstände (Wohngebäude, Infrastruktureinrichtung, Hofstelle) erfasst.

Seither werden die Grundstücksbesitzer von Leerständen, unbebauten Flächen mit Baurecht und Baulücken immer wieder angesprochen und auf eine Nutzung zu Wohnraumzwecken befragt. Eine Bereitschaft, diese Grundstücke an die Gemeinde zu veräußern, besteht derzeit nicht. Auch auf die Möglichkeit der Wohnbebauung durch die Eigentümer selbst wird immer wieder hingewiesen. Auch diese Möglichkeit wird durch die Grundstückseigentümer nicht genutzt.

Die Gemeinde verfügt derzeit nur noch über wenige Wohnbaugrundstücke in Aiterhofen. Die aktuell noch nicht bebauten Bauparzellen befinden sich ausschließlich in Privateigentum und sind zum jetzigen Zeitpunkt für die Gemeinde nicht zu erwerben.

Die in der Ortschaft Geltolfing ausgewiesenen Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebiets „Kreuzäcker II“ sind – mit Ausnahme von zwei als Tauschflächen einbehaltenden Grundstücken – bereits vollständig verkauft. Das im Anschluss geplante Baugebiet WA „Kreuzäcker III“ befindet sich noch im Verfahren.

Bei der Gemeinde Aiterhofen gehen laufend Bauvoranfragen ein. Um den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung – auch im Bereich des Hauptortes Aiterhofen – decken zu können, hat der Gemeinderat daher am 06.08.2024 beschlossen, den vorliegenden Bereich als Wohnbaugebiet auszuweisen, zumal es sich um eine städtebaulich sinnvolle Ortsabrandung handelt. Mit der Erschließung und Vermarktung der Grundstücke soll bis zur Fertigstellung und fortgeschrittenen Bebauung des Baugebiets „Kreuzäcker III“ gewartet werden, um einen geordneten Zuwachs der Gemeinde und somit auch keine Überlastung der Kita sowie der Grundschule zu gewährleisten.

3. Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

Anhaltspunkte für den Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ergeben sich zunächst aus den Vorausberechnungen des Landesamtes für Statistik, welche für Aiterhofen mit + 7 Personen/Jahr (+ 90 Personen zw. 2020 - 3.430 EW und 2033 - 3.520 EW) eine zunehmende Tendenz ausweisen (Demographiespiegel für Bayern bis 2033).

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

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

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

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

Im geplanten Baugebiet wurde bewusst die Möglichkeit der Bebauung im Geschoßwohnungsbau (max. 3 Wohneinheiten) vorgesehen, um auch den Bedarf an kleineren Wohnungen im Gemeindebereich zu decken. Damit will die Gemeinde einerseits der Abwanderung der jüngeren Bevölkerung entgegenwirken und andererseits eine flächensparende Bauweise und Erschließungsform erreichen.

Mit der Bereitstellung von Wohnraum für bis zu ca. 30 Personen¹⁾ kann die Gemeinde Aiterhofen der Vielzahl an Nachfragen weiter begegnen. Eine Erschließung und Vermarktung der Grundstücke ist erst nach Fertigstellung und fortgeschrittener Bebauung des WA „Kreuzäcker III“ (Geltolfing) vorgesehen.

2.2 Städtebauliches Konzept

Mit der geplanten Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes „Straubinger Straße“ erfolgt in angebundener Lage die Fortsetzung der städtebaulichen Entwicklung am westlichen Ortsrand von Aiterhofen, im Anschluss an bestehende Wohn- und Mischgebietsbebauung. Im Südwesten grenzt Wohnbebauung der Ortsabrandungssatzung „Rennweg“ an.

Das kleinflächige Baugebiet ist für 6 Einzel- oder Doppelhäuser (WA₁) sowie für zwei Bauparzellen mit Mehrfamilienhäusern (WA₂) in verdichteter, bis zu dreigeschossiger Bauweise konzipiert.

Im an den neuen Ortsrändern gelegenen WA₁ ist mit den Einzel- oder Doppelhäusern maximal eine zweigeschossige Bebauung möglich. Die beiden Mehrfamilienhäuser mit möglicher dreigeschossiger Bebauung (WA₂) sind innen, angrenzend an bestehende, z.T. dreigeschossige Wohnbebauung, angeordnet. Somit lehnt sich die geplante Bebauung an den vorhandenen Maßstab der Baumasse und –höhe der vorhandenen Wohngebäude im Umfeld an.

Die neue Wohnanlage profitiert von einer günstigen Verkehrsanbindung an die vorhandene Staatsstraße St 2142 im Nordosten und den Rennweg im Süden.

Bei der geplanten ein- bis 2-reihigen Wohnbebauung handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Ortsabrandung in nordwestliche Richtung. Die südliche Baureihe kann auch als Lückenschluss betrachtet werden.

Die Darstellung der Baubegrenzungspfeile im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung (1986) resultiert noch aus der damaligen Annahme einer Bevölkerungsstagnation bzw. einer geringen Bevölkerungszunahme. Insbesondere auch im Hinblick auf die

¹⁾ Bei angesetzten 3,5 Personen je möglichem Doppelhausgrundstück (6 Parz. á 3,5 Pers. = 21 EW) sowie ca. 1,5 Pers. je Wohneinheit im Mehrfamilienhausbereich (6 WE á 1,5 Pers. = ca. 9 Pers.) kann Wohnraum für ca. 30 Personen geschaffen werden.

überdurchschnittliche Bevölkerungszunahme der Gemeinde Aiterhofen erscheint die geplante städtebauliche Weiterentwicklung vertretbar.

Kurzbeschreibung der geplanten Bauentwicklung:

- allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Grundflächenzahl max. 0,4
- Ermöglichen von 8 weiteren Bauparzellen.

2.3 Erschließungs- und Bebauungskonzept

Die Erschließung der Parzellen 6 bis 8 erfolgt über eine private Erschließungsstraße, ausgehend von der östlich gelegenen Staatsstraße St 2142. Die Zufahrt ist über den bereits gepflasterten Bereich geplant; der Geh- und Radweg dient hierbei nicht als Zufahrt. Die Parzellen 1 bis 5 werden über eine entlang der Südgrenze bereits vorhandene Erschließungsstraße („Rennweg“) bzw. eine davon ausgehende private Stichstraße mit Wenderammer erschlossen.

Der Straßenquerschnitt der privaten Erschließungsstraßen ist jeweils mit einer 4,00 m breiten asphaltierten Fahrbahn vorgesehen (s. Regelquerschnitt im Plan).

Um dem unterschiedlichen Wohnbedarf gerecht zu werden, werden zwei verschiedene Nutzungsbereiche (WA₁ und WA₂) festgesetzt. Es erfolgt dabei eine Abstufung hinsichtlich der Nutzungsdichte vom Ortsrand zum inneren Bereich nach Süden hin.

Auf allen Parzellen sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Im WA₁ sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

Im WA₂ sind je Einzel- oder Doppelhaus max. 3 Wohneinheiten zulässig.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung (StS) ist zu beachten.

Die Festsetzung von durchlaufenden Baugrenzen über die entstehenden Baufelder sowie einer offenen Bauweise ermöglicht grundsätzlich flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen auch zur Nutzung der Sonneneinstrahlung für Photovoltaik- und Warmwasseranlagen. Es gelten die Abstandsflächen und Grenzabstände nach Art. 6 BayBO.

Die traufseitige Wandhöhe im WA₁ wird unter Berücksichtigung der Ortsrandlage auf max. 6,50 m, die maximal zulässige Firsthöhe auf 9,00 m bei Sattel- und Walmdächern und auf 8,50 m bei Pultdächern festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen.

Die traufseitige Wandhöhe im WA₂ wird unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung auf max. 9,00 m, die maximal zulässige Firsthöhe auf 10,50 m bei Sattel- und Walmdächern und auf 9,00 m bei Pultdächern festgesetzt. Im WA₂ sind max. 3 Vollgeschosse zulässig, wobei das oberste Geschoß als Staffelgeschoß auszubilden ist. Die Außenwände des Staffelgeschoßes springen an mindestens vier Seiten hinter der unteren Fassade zurück.

Als Wandhöhe gilt das Maß vom jeweiligen Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe bzw. oberen Abschluss der Wand.

Als Firsthöhe gilt das Maß vom jeweiligen Bezugspunkt bis zur oberen Kante einer Dachkonstruktion bzw. zur Schnittkante zweier aufeinandertreffender Dachflächen.

Folgende Bezugspunkte werden festgesetzt:

- Bezugspunkt 1 (338,0 mü.NHN) für die Parzellen 1 bis 4,
- Bezugspunkt 2 (336,5 mü.NHN) für die Parzellen 5 bis 6,
- Bezugspunkt 3 (335,5 mü.NHN) für die Parzellen 7 bis 8.

Zulässige Dachformen sind Sattel-, Walm- und Pultdächer. Begrünte Flachdächer sind nur bei untergeordneten Bauteilen zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt bei Sattel- und Walmdächern 18 bis 35°, bei Pultdächern 5 bis 20°, bei begrünten Flachdächern (nur bei untergeordneten Bauteilen zulässig) 0 bis 5°.

Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche. Bei Flachdächern ist eine max. Neigung der Solarkollektoren von max. 30° Grad und max. Höhe von 80 cm ab der Dachhaut zulässig. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

Keller sind zulässig; ggf. sind private Hebeanlagen für Schmutzwasser über die Rückstau-ebene erforderlich.

2.4 Grünordnungskonzept

2.4.1 Private Ortsrandeingrünung

Zur erforderlichen Einbindung in die Umgebung wird entlang der Nordwest- und Südwestgrenze des Baugebietes ein mind. 5 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Hier ist eine abschnitts- und gruppenweise Bepflanzung auf mind. 80% der nord- und südwestlichen Grundstückslängen mit Sträuchern und Heistern (mind. 2-reihig) vorgesehen.

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

2.4.2 Sonstige private Bepflanzungen

Im privaten Straßenbereich sind keine grünordnerischen Maßnahmen geplant.

Auf jeder Bauparzelle ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. ein Laub- oder Obstbaum (als Halb- oder Hochstamm) zur weiteren inneren Durchgrünung zu pflanzen. Die privaten Baumpflanzungen können auch innerhalb der nord- und südwestlichen Ortsrandeingrünung erfolgen.

Weitere grünordnerische Vorgaben auf privaten Grundstücken sind in Kap. 2.2 (Gestaltung der Garagen und Nebengebäude), Kap. 2.3 (Einfriedungen), Kap. 2.4 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) und Kap. 3 der Festsetzungen (z. B. Auswahllisten zu verwendender Gehölze, Unzulässigkeit von Kies- und Schottergärten) enthalten.

2.5 Immissionsschutz

Die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ betragen tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) max. 55

db(A), nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) max. 45 dB(A) für Verkehrslärm und max. 40 dB(A) für Anlagenlärm.

Für den Fall, dass der Orientierungswert der DIN 18005 nicht eingehalten werden kann, sind ggf. passive Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplans WA „Straubinger Straße“ durch die Gemeinde Aiterhofen wurde durch das Büro Geoplan GmbH ein schalltechnischer Bericht Nr. S2502008 mit Datum vom 26.02.2025 erstellt (Anlage 2).

Für die im Geltungsbereich geplanten Flächen mit der Einstufung eines Allgemeinen Wohngebiets wurden die Immissionen, ausgehend von den umliegenden Verkehrsanlagen, ermittelt.

Durch den Verkehrslärm ergeben sich teilweise Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 sowie der Grenzwerte gem. 16. BlmSchV. Daraufhin wurden hierfür Festsetzungsvorschläge für passive Schallschutzmaßnahmen formuliert, die die zukünftigen Bewohner vor unzulässigen Lärmimmissionen schützen.

Zusammenfassung Ergebnisse und Fazit

Baugrenzen

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass an den Parzellen 7 und 8 im Tag- sowie Nachtzeitraum die Orientierungswerte gem. DIN 18005 sowie zum Großteil die Grenzwerte nach 16. BlmSchV überschritten werden. An den weiter südwestlich gelegenen Parzellen 5 und 6 ergeben sich zum Teil Überschreitungen der Orientierungswerte gem. DIN 18005 im Tag- sowie auch im Nachtzeitraum.

An den Parzellen 1 bis 4 werden die Grenzwerte gem. 16. BlmSchV sowie auch die Orientierungswerte gem. DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten.

Baukörper

Die Ergebnisse an den Baukörpern sind aufgrund der örtlichen Situation abhängig von Größe und Lage der Baukörper, sowie von der Reihenfolge der Bebauung. Im Falle einer Bebauung der Parzelle 8, ergeben sich an den dahinterliegenden Parzellen durch die Abschirmwirkung zum Teil wesentlich niedrigere Beurteilungspegel. Da jedoch seitens der Gemeinde keine Reihenfolge der Bebauung vorgesehen wird, wird dies bei der Erarbeitung der Schallschutzmaßnahmen nicht berücksichtigt.

Aufgrund der lärmbelasteten Ost- und Nordfassade auf Parzelle 8, muss eine Orientierung der offenen Außenbauteile von Schlaf- und Kinderzimmern in Richtung Westen erfolgen. Andere schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 müssen so orientiert werden, dass deren offene Außenbauteile ausschließlich in Richtung Westen oder Süden zu liegen kommen.

Auch auf Parzelle 7 ist mit erheblichen Überschreitungen der Grenzwerte, insbesondere an der Ostfassade zu rechnen. Daher muss auch hier eine Orientierung der offenen Außenbauteile von Schlaf- und Kinderzimmern in Richtung Westen erfolgen. Andere schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 müssen so orientiert werden, dass deren offene Außenbauteile ausschließlich in Richtung Westen oder Süden zu liegen kommen.

Auf den Parzellen 5 und 6 ist gem. den Berechnungsergebnissen von Überschreitungen der Orientierungswerte sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum auszugehen. Daher wird auch für diese Parzellen eine Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer Richtung Westen empfohlen.

An allen anderen Parzellen (1-4) werden keine Überschreitungen der Orientierungswerte oder der Grenzwerte erwartet.

Das exakte Maß des notwendigen baulichen Schallschutzes ist direkt abhängig von Lage und Größe der geplanten Gebäude und muss daher im Zuge des schalltechnischen Nachweises nach DIN 4109 eruiert werden.

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.

3. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Mindestabstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den Baumstandorten wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

3.1 Wasserversorgung

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

Im öffentlichen Straßenbereich des Rennweges, Fl. Nr. 293/4 Gemarkung Aiterhofen sowie im öffentlichen Bereich der Straubinger Straße (bis auf Höhe des Anwesens „Straubinger Straße 27“), Fl. Nr. 280 Gemarkung Aiterhofen verläuft eine Versorgungsleitung DA 110 bzw. DN 100 des Zweckverbandes.

Zur Erschließung des geplanten Geltungsbereiches WA2 „Straubinger Straße“ (Bauparzellen Nr. 1 - 4) wird an die bestehende Versorgungsleitung DA 110, verlegt im öffentlichen Straßenbereich des Rennweges, Fl. Nr. 293/4 Gemarkung Aiterhofen eine gemeinsame Zuleitung DA 90 angebunden und im Bereich der geplanten, privaten Zufahrtsstraße verlegt. Anschließend können die Bauparzellen (Nr. 1 - 4) mit einem Grundstücksanschluss DA 40 (Teilanschluss) an die gemeinsame Zuleitung angeschlossen werden. Am Ende der geplanten Zuleitung DA 90 in Richtung Bauparzelle Nr. 3 + 4 ist der Einbau eines Unterflurhydranten vorgesehen. Die Bauparzelle Nr. 5 wird mit einem Grundstücksanschluss DA 40 (Teilanschluss) an die bestehende Versorgungsleitung DA 110 vom Rennweg aus angeschlossen.

Zur Erschließung der weiteren Bauparzellen Nr. 6 - 8 des geplanten Geltungsbereiches WA1 „Straubinger Straße“ wird eine neue Zuleitung DA 110 an die bestehende Versorgungsleitung DN 100, verlegt im öffentlichen Straßenbereich der Straubinger Straße, Fl. Nr. 280 Gemarkung Aiterhofen angebunden und im Bereich der geplanten, privaten Zufahrtsstraße in Richtung Bauparzelle Nr. 6 verlegt. Anschließend können die Bauparzellen (Nr. 6 - 8) mit einem Grundstücksanschluss DA 40 (Teilanschluss) an die gemeinsame Zuleitung angeschlossen werden. Am Ende der geplanten Zuleitung DA 90 ist der Einbau eines Unterflurhydranten geplant. Die Erschließung des privaten Baugebietes WA „Straubinger Straße“ ist durch Anschluss einer Sondervereinbarung inkl. Kostenübernahmeerklärung zu regeln. Die Erschließungsstraße nicht von der Gemeinde Aiterhofen übernommen. Daher ist zur Absicherung der geplanten Wasserleitungen in den privaten Erschließungsstraßen (Zufahrtsstraßen) die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch erforderlich.

3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

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

Unverschmutztes Niederschlagswasser von privaten Dach- und befestigten Flächen (private Anliegerstraßen und einzelne Parzellen) ist auf den Baugrundstücken über die im Zuge der Baumaßnahme je Parzelle einzubauende kombinierte Rückhalte- und Speicherzisterne (Volumen mind. 5 m³) zurückzuhalten und bestmöglich zu versickern. Nicht mehr pufferbares bzw. versickerbares Überschusswasser ist weiterhin über unterirdische Rigolen (im privaten Straßenbereich) einer Rückhaltung und Versickerung zuzuführen. Das dann nicht versickerbare Überschusswasser darf gedrosselt ($Q_{dr} = 0,5\text{l/s}$) in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

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

Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

3.3 Energieversorgung/Beleuchtung

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

Die Bauwerber haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln (Pflanzabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten im Leitungsnähe) beim Versorgungsunternehmen zu erfragen.

Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsnetzes sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel. Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

Bei Bebauung oder Baumpflanzungen ist eine Abstandszone zu Erdkabeln und Versorgungsleitungen – einschließlich der Hausanschlussleitungen – von beiderseits je 2,50 m einzuhalten.

Es ist eine insekten schonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtsmog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren. Die Beleuchtungen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße St 2142 nicht beeinträchtigen.

3.4 Telekommunikation

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

3.5 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW). Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten. Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.

Es ist notwendig, dass die Abfallgefäße direkt am Rennweg, vor der 45°- Kurve (bei Hs. Nr. 29) bzw. direkt an Straubinger Straße bereitgestellt werden müssen. Eine direkte Anfahrt ist aufgrund fehlender Wendemöglichkeit und sicherheitstechnischer Einschränkungen nicht möglich.

Sollten die Sicherheitsvorschriften verschärft werden ist eine Bereitstellung direkt an der Ortsstraße notwendig.

4. 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 aktuell ist noch nicht sichergestellt. Diese muss entweder durch den Bau einer Löschwasserzisterne oder der Verlängerung der Wasserleitungen sichergestellt werden. Entsprechendes ist vor Baubeginn mit der Brandschutzdienststelle abzuklären. Gleiches gilt für die Anzahl der Hydranten. Da dies bei Sonderbauten im Rahmen des BSI zwingend erforderlich ist, muss keine Festsetzung erfolgen.

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 westlich der Staatsstraße St 2142. Entlang der südlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze grenzen Wohnbauflächen eines Allgemeinen Wohngebietes bzw. eines Mischgebietes an.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes umfasst mit einer Fläche von 5.926 m² die Flurnummern 286/TF und 287, jeweils der Gemarkung Aiterhofen.

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

Dadurch soll eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des 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 Teilläumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilläume*

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 Teilläumen 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 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 Teilläume 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 Teilläumen, 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 bedarfsoorientierten 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 (städtetbaulich 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 Donauraum 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 Siedlungsräder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.*

2 Siedlungsgliederung

2.1

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

Berücksichtigung:

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

Es besteht eine Anbindung an bestehende Wohnbebauung als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung, Ver- und Entsorgung. Für eine Ein- und Durchgrünung werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

➤ **Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt, mit der Zielaussage „keine weitere bauliche Entwicklung“ des bestehenden Allgemeinen Wohngebietes.

Berücksichtigung:

Die Gemeinde Aiterhofen verfolgt nicht mehr das im Flächennutzungsplan enthaltene Ziel einer Siedlungsbegrenzung. Die Darstellung der Baubegrenzungspfeile im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung (1986) resultiert noch aus der damaligen Annahme einer Bevölkerungsstagnation bzw. einer geringen Bevölkerungszunahme. Im Hinblick auf die überdurchschnittliche Bevölkerungszunahme der Gemeinde Aiterhofen und dem daraus resultierenden Siedlungsbedarf erscheint die geplante städtebauliche Weiterentwicklung vertretbar. Aufgrund der bereits direkt angrenzenden Wohnbebauung incl. Ortsabrandungssatzung „Rennweg“ bietet sich eine städtebauliche Erweiterung an dieser Stelle an.

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll daher mit Deckblatt Nr. 37 eine entsprechende Änderung in ein allgemeines Wohngebiet vorgenommen werden.

➤ **Landschaftsplan**

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

Berücksichtigung:

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll mit Deckblatt Nr. 25 eine entsprechende Änderung in ein allgemeines Wohngebiet vorgenommen werden. Aufgrund der bereits direkt angrenzenden Wohnbebauung bietet sich eine städtebauliche Erweiterung an dieser Stelle an. Durch die bauliche Entwicklung kann eine sinnvolle Weiterentwicklung des Ortsteiles erfolgen.

➤ **Naturschutzrecht**

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

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

Der vorhandene mittelalte Kirschbaum im Osten des Geltungsbereiches befindet sich auf Privatgrund.

Berücksichtigung:

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden gem. Art. 4 BayNatSchG im Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan getroffen. Artenschutzrechtliche Aspekte werden bei evtl. erforderlichen Rodungsmaßnahmen berücksichtigt.

➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Gemäß BayerinAtlas 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: 20.08.2024) außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Erst ca. 750 m weiter östlich verläuft die Aiterach als Gewässer 2. Ordnung.

➤ Wasserschutz /-recht

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

Für die geplante Regenwasserversickerung sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten, s. Ziff. C.19 der Hinweise.

Der Geltungsbereich grenzt im Nord- und Südwesten unmittelbar an die Wasserschutzgebietszone W III A der bestehenden Wassergewinnungsanlage der Stadt Straubing. Diese Zone befindet sich im am 29.12.1999 durch die Stadt Straubing festgesetzten Wasserschutzgebiet.

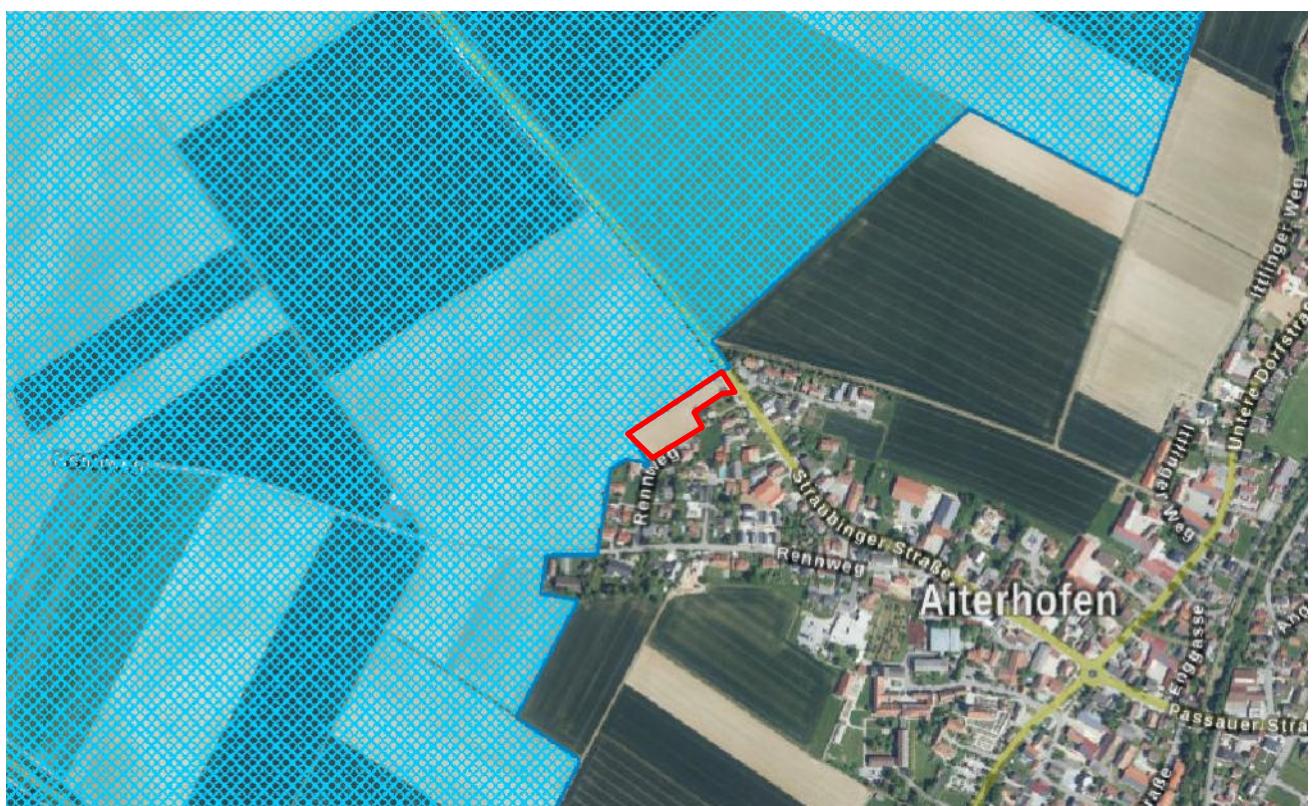


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem BayernAtlas mit Darstellung des Trinkwasserschutzgebietes (festgesetzt mit Verordnung vom 29.12.1999) – M 1: 10.000

➤ Immissionsschutz

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Staatsstraße St 2142.

Berücksichtigung:

Die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ betragen tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) max. 55 dB(A), nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) max. 45 dB(A) für Verkehrslärm und max. 40 dB(A) für Anlagenlärm.

Für den Fall, dass der Orientierungswert der DIN 18005 nicht eingehalten werden kann, sind ggf. passive Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplans WA „Straubinger Straße“ durch die Gemeinde Aiterhofen wurde durch das Büro Geoplan GmbH ein schalltechnischer Bericht Nr. S2502008 mit Datum vom 26.02.2025 erstellt (Anlage 2).

Für die im Geltungsbereich geplanten Flächen mit der Einstufung eines Allgemeinen Wohngebiets wurden die Immissionen, ausgehend von den umliegenden Verkehrsanlagen, ermittelt.

Durch den Verkehrslärm ergeben sich teilweise Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 sowie der Grenzwerte gem. 16. BlmSchV. Daraufhin wurden hierfür Festsetzungsvorschläge für passive Schallschutzmaßnahmen formuliert, die die zukünftigen Bewohner vor unzulässigen Lärmimmissionen schützen.

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 Dungau“ (064-C) zugerechnet.

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 folgenden zwei Untereinheiten 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 Fließgewässer zur Donau hin entwässert wird. Die naturräumliche Untereinheit setzt sich in den angrenzenden Landkreisen Regensburg und Deggendorf fort.

Das **Klima** des gesamten Dungaubeckens, und insbesondere das der Gäulandschaften, ist kontinental geprägt. Es weist hohe Sommertemperaturen, hohe Jahres- und Tagestemperaturschwankungen 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 Biotoptypen 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 nachfolgenden Ausführungen beschränken sich auf eine Potenzialabschätzung. Artspezifische Erhebungen wurden nur nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde bzgl. Bodenbrütern durchgeführt. Die Bestandserfassung der Feldvögel liegt den Unterlagen als Anlage 1 bei. Auf die Erstellung einer Abschichtungsliste wurde verzichtet.

Im Geltungsbereich befindet sich auf Privatgrund ein mittelalter Kirschbaum, welcher voraussichtlich entfernt werden muss. Der Baum weist keine Baumhöhlen oder -spalten, welche Bedeutung für höhlenbewohnende Tierarten, wie bestimmte Vögel, Fledermäuse oder auch kleine Säugetiere (Siebenschläfer, Baummarder, Eichhörnchen) hätten, auf. Weitere Gehölze sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Gefäßpflanzen

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

Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine potenziellen Quartierbäume. Im Süden grenzen unmittelbar Hausgärten an. Prinzipiell können die darin enthaltenen Bäume als Quartiersbäume genutzt werden, werden aber durch das Vorhaben nicht berührt. Eine Nutzung des Vorhabensbereiches als essentielles Jagdhabitat kann jedoch aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen werden. Zudem wird die Funktion gegenüber dem Istzustand nicht verschlechtert.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse

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

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann damit ausgeschlossen werden.

Kriechtiere

Potentiell denkbar ist im bestehenden Ortsrandbereich ein Vorkommen der Zauneidechse. Deckungsmöglichkeiten sind z.T. in den Hausgärten vorhanden.

Im Geltungsbereich selber fehlen jedoch Habitatstrukturen für die Zauneidechse. Es fehlt an Flächen mit grabfähigem Substrat als geeignete Eiablageplätze. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

Lurche

Laichgewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore werden nicht berührt. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Amphibien kann ausgeschlossen werden.

Fische, Libellen

Im Vorhabenswirkraum liegen keine Gewässerlebensräume. Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit sicher ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter

Aus dieser Tiergruppe könnten aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete z.B. Heller und Dunkler Ameisenbläuling sowie der Nachtkerzenschwärmer im Vorhabenswirkraum und während der Sommermonate auftreten.

Da für die genannten Arten geeignete Habitate fehlen, kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Schnecken und Muscheln

Für diese Arten fehlen geeignete Feucht- und Gewässerlebensräume im Geltungsbereich. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Artengruppe Wiesen- bzw. Bodenbrüter:

Die Ackerflächen sind als Bruthabitate für bodenbrütende Vögel der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Wiesenschaafstelze) generell geeignet. In der Regel meiden die vorgenannten Vögel die unmittelbare Nähe zu Siedlungsranden. Gem. der Bestandserfassung Feldvögel 2024 des Umwelt-Planungsbüros Alexander Scholz, 84189 Wurmsham wurden drei Begehungen im Mai 2024 durchgeführt. „Nach den Ergebnissen der Bestandserfassung von 2024 wird kein Brutplatz der Feldlerche oder einer anderen gefährdeten Feldvogelart durch Störwirkungen beeinträchtigt. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit der vorgenannten Arten kann daher ausgeschlossen werden.“

Artengruppen Brutvögel-Heckenbrüter und Fledermäuse:

An der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein mittelalterlicher Kirschbaum. Er weist keine Baumhöhlen oder -spalten auf, welche Bedeutung für höhlenbewohnende Tierarten hätten. Der Baum kann jedoch mit den angrenzend vorhandenen Bäumen und Hecken als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten dienen. Aufgrund der hohen

Störungseinflüsse von der stark befahrenen Staatsstraße sind hier allenfalls Brutplätze von ungefährdeten und unempfindlichen „Allerweltsarten“ zu erwarten.

Bau- und anlagenbedingt muss voraussichtlich der mittelalte Kirschbaum entfernt werden. Eine etwaige Fällung oder Rodung erfolgt außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar. Betriebsbedingte Störungen durch Wohnbetrieb und Anwohnerverkehr sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen nicht relevant.

Die geplante Heckenpflanzung stärkt die Lebensraumfunktion des Gebietes.

Zusammenfassung:

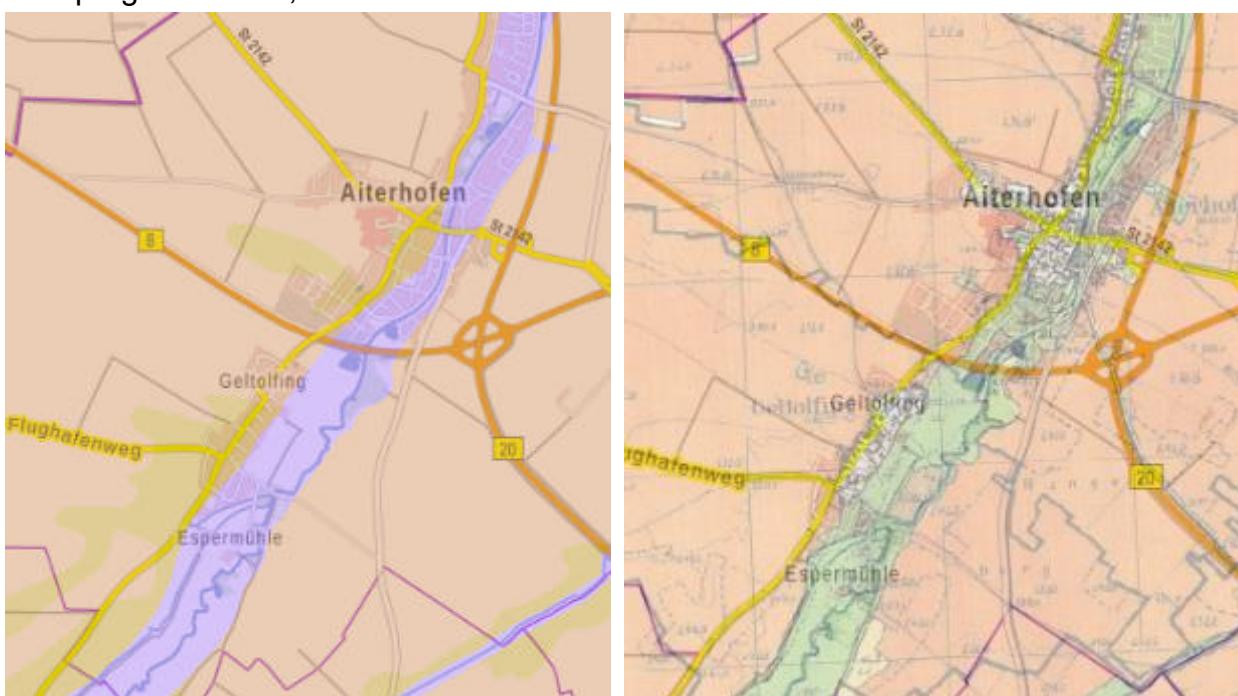
Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind unter Beachtung der Rodungs- / Fällungszeiten außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln (also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar) keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG einschlägig. Vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (= CEF-Maßnahmen) sind nicht notwendig.

2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

2.3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

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



Links: Abbildung 12 und 13: 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 und der Erschließungsstraßen verändert oder versiegelt, der Oberboden wird hier großflächig abgetragen und z.T. andernorts wieder aufgetragen. Durch die Baumaßnahmen werden Erdbewegungen unvermeidbar, wodurch die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert wird. 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 http://www.umweltatlas.bayern.de Moorbodenkarte: kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, sowie von wassersensiblen Bereichen	Carbonathaltige bis carbonatreiche Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen (keine trockene bzw. vernässte Extremstände) (Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss))	3 (mittel)
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	Übersichtsbodenkarte http://www.umweltatlas.bayern.de Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, sowie von wassersensiblen Bereichen	Lehm, Durchlässigkeit gering bis mittel mittleres Rückhaltevermögen	3 (mittel)
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	Wasserkörper-Steckbrief Grundwasserkörper (1_G086 Quartär – Straubing)	Chemischer Zustand des Grundwasserkörpers: ohne Überschreitung des Schwellenwerts für Schwermetalle	4 (hoch)

	http://www.umweltatlas.bayern.de	hohes Bindungsvermögen	
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 Kulturschichte	Geotope: Kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de	/	/
Potenzielle Erosionsgefährdung	ABAG	Geringer Bodenabtrag	1 (sehr gering) bis 2 (gering)
Gesamtwert			3 (mittel)

Tabelle 2: Bewertung der Bodenteilfunktionen

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

Der Boden wird auf bis zu 40% der Fläche überbaut. Die Funktionen des Bodens als Lebensraum, die Regel- und Pufferfunktion sowie die Ertragsfunktion gehen dort überwiegend verloren. Die Garten- und Freiflächen Nutzung 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 Schutzwesens Wasser

Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Außerdem liegt das Gebiet außerhalb von überschwemmungsgefährdeten oder wassersensiblen Bereichen. Nordwestlich angrenzend befindet sich die weitere Schutzzone eines Trinkwasserschutzgebietes. 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 am bestehenden Ortsrand und an der Staatsstraße St 2142. Somit sind bereits Vorbelastungen der Luftqualität vorhanden. Es kann aufgrund der direkt angrenzenden, bestehenden Bebauung und der ebenen Lage davon ausgegangen werden, dass es sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Auswirkungen:

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 CO₂ führen.

Da die von diesen Veränderungen betroffenen Flächen in ihrer Umgebung mit weiterhin landwirtschaftlich genutzten Grundstücken insgesamt als vergleichsweise kleinräumig anzusehen ist, sind größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas nicht zu befürchten.

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

Ergebnis:

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

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

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 Südwesten bestehende Wohnbebauung an. Östlich verläuft die Staatsstraße St 2142. Das geplante Wohngebiet weist mit Höhen von ca. 335 mü.NHN bis ca. 338 mü.NHN ein relativ geringes Geländerelief auf. Landschaftsprägende Elemente sind – mit Ausnahme von einzelnen Bäumen an der Südgrenze - nicht vorhanden.

Das geplante kleine Baugebiet stellt einen sinnvollen Lückenschluss (Parzellen 1, 4 und 5) sowie eine sinnvolle Ortsabrandung zwischen bestehender Bebauung und Staatsstraße dar und ist nicht weit einsehbar.

Die bestehende Bebauung, die direkte Lage an der Staatsstraße St 2142 sowie 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 kaum einsehbaren Lage zwischen Wohnbebauung und Staatsstraße 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 Schutzwert Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Durch die angrenzende Bebauung sowie die Lage unmittelbar an der Staatsstraße St 2142 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 Schutzwert Mensch (Erholung) nur in **geringem** Umfang Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.3.7 Schutzwert Mensch (Lärm-Immissionen)

Beschreibung:

Das Gebiet ist v.a. durch Lärmemissionen der östlich verlaufenden Staatsstraße St 2142 bereits vorbelastet.

Auswirkungen:

Der durch das Vorhaben mögliche zusätzliche Individualverkehr wird als relativ gering prognostiziert. Lediglich während der Bauphase ist im Zuge der Errichtung der Gebäude und der Erschließungsstraßen mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind jedoch temporär auf einen relativ kurzen Zeitraum begrenzt.

Bzgl. der leichten Zunahme des Individualverkehrs sind lediglich Umweltauswirkungen geringerer Erheblichkeit zu erwarten.

Von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten gehen aktuell Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen aus. Diese Immissionen werden durch die geplante Bebauung entfallen.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind die baubedingten Auswirkungen von **geringer** Erheblichkeit.

2.3.8 Schutzwert 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 Schutzwerten

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzwerten 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 ¹⁾	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 (Boden-denkämäler)*	geringe Bedeutung (2)	keine Beeinträchtigung
Gesamtbewertung	Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	

Tabelle 3: 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.

¹⁾ 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 0,4 überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur überwiegend intensiven ackerbaulichen Nutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

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.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes kompensiert.

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-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ Schutzgut Arten und Lebensräume

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

➤ **Schutzbau Wassertechnik**

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

➤ **Schutzbau Boden**

- Anpassung der Straßenhöhen an den Geländeoberlauf 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 - Schutzbau Luft**

- Schaffung von Grünflächen
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen

➤ **Schutzbau Landschaftsbild**

- Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung im Norden und Westen.

➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Ausweisung von geeigneten Ausgleichsflächen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

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 wäre die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste sowie eine festgesetzte GRZ von max. 0,3.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ nicht angewandt werden, da ein Wohngebiet mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,4 ausgewiesen wird. Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird fast ausschließlich als Intensivacker (Biotopt- und Nutzungstyp A11/2 Wertpunkte) genutzt. An der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein mittelalter Kirschbaum (B312/9 Wertpunkte) auf Privatgrund.

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

2. Ermittlung der Eingriffsschwere

Gemäß Leitfaden ist bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung die Eingriffsschwere mittels der festgesetzten GRZ anzusetzen.

Der Beeinträchtigungsfaktor beträgt entsprechend der festgesetzten GRZ 0,4.

3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Biotop- / Nutzungstypen	Fläche (m ²)	Wert-punkte (WP)	Beeinträchtigungs faktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering	5.896	2	0,4	4.717
mittel	30	9	0,4	108
gesamt	5.926			

Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten		4.825
Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Naturnahe Gestaltung der Grünflächen	Festsetzung einer naturnahen Gehölzhecke entlang der Nordwestgrenze und einer Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
abzgl. Summe Planungsfaktor (max. 20 %)		5 % (241 m ²)
Gesamtsumme des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten		4.584

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die baurechtliche Kompensation erfolgte in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auf folgender externer Ausgleichsfläche: Flurnummer 709/TF, Gmkg. Obersunzing. Das Grundstück befindet sich in Privateigentum.

- Ausgangszustand: artenarme Säume und Staudenfluren K11/4 WP
- Entwicklungsziel: mesophile Hecke B112-WH00BK/10 WP
- Aufwertung: 6 WP / m²
- tatsächliche Flächengröße: 765 m²
- baurechtliche Kompensationsleistung: 4.590 Wertpunkte.

Die Abgrenzung der Kompensationsfläche ist dem Lageplan 3.2.4 zu entnehmen.

Auf der baurechtlichen Ausgleichsfläche werden folgende Festsetzungen getroffen:

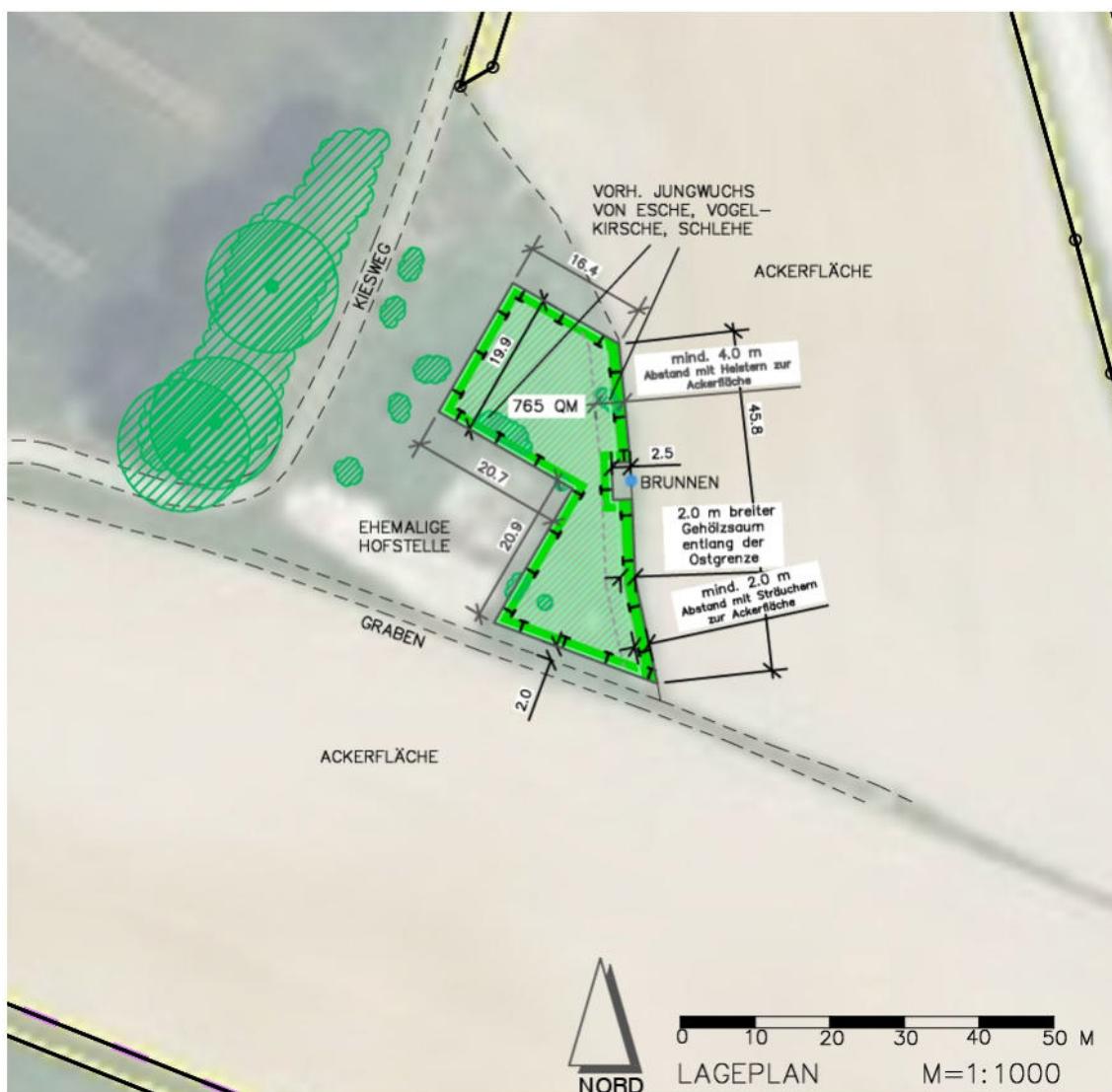
- Vorbereitung der derzeitigen Brachefläche für Pflanzarbeiten durch Mahd und Entfernung des Mähgutes, durch Pflügen/Grubbern/Fräsen
- evtl. vorhandenes Abrissmaterial ist von der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen
- Anlage einer mesophilen Hecke mit unregelmäßigen Rändern, Anteil der Heister 5%, Anteil der Sträucher 95%
- Pflanzabstand: ca. 1 m zwischen den Reihen, ca. 1,5 m in der Reihe, Pflanzreihen diagonal versetzt
- Schutz der Gehölzpflanzfläche durch Anlage eines Wildschutzzaunes (Höhe 1,50 bis 1,60 m) auf die Dauer von 5 bis 7 Jahren

- Verwendung von gebietseigenem Pflanzgut mit Nachweis der regionalen Herkunft (Vorkommensgebiet: 6.1 Alpenvorland)
- Verwendung von Bäumen und Sträuchern aus Gehölzartenliste Festsetzung 3.1.3
- entlang der Nutzungsgrenze zum östlichen Acker gehölzfreien Saumbereich in einer Breite von ca. 2 m alle 2 bis 3 Jahre mähen (vorzugsweise im September)
- Verzicht auf Düngung, Kalkung, Pflanzenschutzmittel
- beim Auftreten von Problemunkräutern oder Neophyten sind diese zu bekämpfen.
- Änderungen von den planlichen und textlichen Vorgaben sind im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich möglich.

Die Sicherung der privaten baurechtlichen Ausgleichsfläche erfolgt durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit Reallast. Mit Rechtskraft, spätestens mit Baubeginn meldet die Gemeinde Leiblfing die baurechtliche Ausgleichsfläche an das Ökoflächenkataster Bayern.

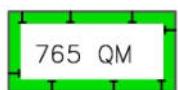
Lageplan baurechtliche Kompensation (M 1:1.000):

AUSGLEICHSFÄLCE FL.NR. 709 TF, GMKG. OBERSUNZING



LEGENDE

PLANUNG

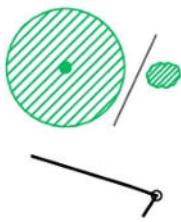


FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND
ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
= 765 QM
AUF EINER TEILFLÄCHE DER FL.NR. 709, GMKG. OBERSUNZING



GEHÖLZPFLANZFLÄCHE: MESOPHILE HECKE B112-WH00BK

BESTAND UND PLANUNGSHINWEISE



VORH. GEHÖLZE / GEHÖLZAUFWUCHS



GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN

709

FLURNUMMER

Die Ausgleichsfläche ist spätestens bis zum Satzungsbeschluss dinglich zu sichern. Dies geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstücks-eigentümers in das Grundbuch. Die dingliche Sicherung wird als beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB und zusätzlich als Reallast gemäß § 1105 BGB ausgestaltet.

Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten.

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

2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

- siedlungsstrukturelle Anbindung an vorhandenes Wohn- und Mischgebiet
- 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 Schutzwerten 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 (Juli 2024)
- Schalltechnischer Bericht Nr. S2502008 mit Datum vom 26.02.2025, Büro Geoplan GmbH

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 Baumstandorte

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

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am westlichen Ortsrand des Hauptortes Aiterhofen der Gemeinde Aiterhofen soll in angebundener Lage, angrenzend an die Staatsstraße St 2142 ein neues Baugebiet mit 8 Bauparzellen für ca. 30 Einwohner auf derzeit intensiv ackerbaulich genutzten Flächen entstehen.

Das geplante kleinflächige Baugebiet stellt städtebaulich eine sinnvolle Ergänzung am westlichen Ortsrand dar.

Der Geltungsbereich umfasst mit einer Fläche von ca. 5.926 m² die Flurnummern 287 und 286/TF, jeweils der Gemarkung Aiterhofen.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche oder landschaftsbildprägender Oberflächenformen. Es grenzt an die weitere Schutzone des Wasserschutzgebietes der Stadt Straubing.

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

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

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