



**DECKBLATT NR. 39  
ZUM  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE AITERHOFEN  
FÜR DEN BEREICH  
DECKBLATT NR. 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGSPLAN „AM KRÄHWEG“**

Gemeinde Aiterhofen  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**

Aufstellung-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 22.04.2025  
Billigungsbeschluss vom 23.09.2025  
Feststellungsbeschluss vom 27.01.2026

**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](mailto:bauamt@aiterhofen.de)

gez. im Original

.....  
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](mailto:info@la-heigl.de)

.....  
Hermann Heigl  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

## Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>BEGRÜNDUNG.....</b>	<b>3</b>
<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass und Ziel .....	3
1.2 Verfahren .....	3
1.3 Übersichtslageplan .....	4
1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	4
1.5 Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen.....	6
<b>2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>6</b>
2.1 Begründung des Bauflächenbedarfes.....	6
2.2 Städtebauliches Konzept .....	6
2.3 Immissionsschutz.....	6
2.4 Ver- und Entsorgung, Erschließung .....	7
2.5 Abwehrender Brandschutz.....	8
<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>9</b>
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>9</b>
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans .....	9
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung.....	9
<b>2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen.....</b>	<b>17</b>
2.1 Natürliche Grundlagen.....	17
2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung .....	18
2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge .....	19
2.4 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter.....	21
2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	21
2.6 Geplante Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen .....	22
2.7 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung .....	23
2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	24
<b>3. Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>25</b>
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung .....	25
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	25
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	25

## BEGRÜNDUNG

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Planungsanlass und Ziel

Die Gemeinde Aiterhofen beabsichtigt in Abstimmung mit dem örtlichen Grundstücksbesitzer die aktuell noch als Immissionsschutzfläche festgesetzte Fläche im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und die im Süden verbleibende Fläche als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO mittels Deckblatt Nr. 39 zum Flächennutzungsplan auszuweisen.

Die durch Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan (Satzungsbeschluss vom 15.02.2022) für dessen Geltungsbereich bereits vorgenommene Umwidmung der ehemaligen Immissionsschutzfläche in ein Allgemeines Wohngebiet im westlichen Teilbereich wird nachrichtlich in der vorliegenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes Nr. 39 umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 963 sowie das östliche Flurstück Nr. 963/6 und das westliche Flurstück Nr. 963/9, alle Gmkg. Aiterhofen mit einer Gesamtfläche von ca. 0,35 ha.

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.

#### 1.2 Verfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.04.2025 beschlossen, den Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 39 fortzuschreiben. Eine Fortschreibung des Landschaftsplanes ist nicht notwendig, da in diesem die o. g. Flächen bereits als Allgemeines Wohngebiet bzw. Dorfgebiet dargestellt werden. Im Parallelverfahren wird das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgestellt.

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.

### 1.3 Übersichtslageplan



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

### 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 der Erschließungsstraße eines bestehenden Wohngebietes 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 und Immissionsschutzfläche dar. Die westlich angrenzende Fläche stellt sich



## 1.5 Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen

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.

Etwa 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.

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

## 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 integrierten 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.

### 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 dem Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan 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 ansässigen 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 vorhandene 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 Löschwasserzisterne oder der Verlängerung der Wasserleitungen noch sicherzustellen. Entsprechendes ist vor Baubeginn mit der Brandschutzdienststelle abzuklären. Gleiches gilt für die Anzahl der Hydranten.

## 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.

Auf Grundlage des § 2 Abs. 4, Satz 5 BauGB (Abschichtungsprinzip) kann die Umweltprüfung mit vorliegender 39. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Untersuchung zusätzlicher oder anderer erheblicher Umwelteinwirkungen beschränkt werden, die nicht bereits Bestandteil der Umweltprüfung auf Ebene des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes „Am Krähweg“ sind.

#### 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 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.

#### 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*

2.6 *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 Innentwicklung 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.

Hinweise:

Neben Hochwassergefahren, die von Gewässern ausgehen, können auch Extremwetterereignisse zu Überflutungen führen. Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und die für die Bebauung vorgesehenen Flächen beeinträchtigen. Aufgrund der Topographie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Süd-Nord-Gefälle) ist erhöhter Oberflächenabfluss im gesamten Planungsraum nicht auszuschließen. Weiter zeigt die Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes einen potentiellen Fließweg mit mäßigem Abfluss bei Starkregenereignissen an. Durch die vorschreitende Klimaänderung werden Starkregenereignisse weiter an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Wir empfehlen deshalb, die Gebäude ausreichend hoch über das umliegende (neue) Gelände hinaus wasserdicht zu errichten (Tiefgaragenzufahrten, Kelleröffnungen, Leitungsdurchbrüche, Kellerschächte etc.), um ein Eindringen von Wasser zu verhindern. Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen finden Sie z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundes (Hochwasserschutzfibel (fib-bund.de)) oder unter Architekten - Einführung (bavarn.de).

### ➤ **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 zum Bebauungsplan.

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

Hinweise:

Vom Wasserwirtschaftsamt wird eine möglichst geringe Versiegelung und Wasserrückhalt z.B. auf Gründächern oder in Grünflächen und Geländesenken empfohlen. Somit kann Niederschlagswasser gespeichert werden, in Hitzeperioden wieder abgegeben werden und die Grundwasserneubildung gefördert werden. Zusätzlich wird der Einbau von Zisternen vorgeschlagen, um z. B. gespeichertes Niederschlagswasser für die Bewässerung von Hausgärten zu nutzen mit dem Ziel den Grundwasserverbrauch zu minimieren. Diese Maßnahmen können dazu beitragen, die langfristige Trinkwasserversorgungssicherheit im Gebiet der Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes Straubing - Land zu gewährleisten.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Es sollte deshalb das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen nicht gesammelt werden, sondern über

Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden. Ebenso ist für Gartenbewässerung und Nutzung als Brachwasser eine Speicherung von Regenwasser mittels Zisternen vorzuschlagen.

### ➤ **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 Dungaue“ (064-C) zugerechnet.

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

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

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

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

### Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

- Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Böden
- Geringfügiger Verlust und weitere Beeinträchtigungen bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelungen
- Wegfall des Einsatzes von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln sowie einer mechanischen Bodenbearbeitung.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Verminderung des Rückhaltevolumens des belebten Bodens durch Bodenversiegelungen
- Wegfall eines etwaigen Eintrags von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in den Boden
- Versickerung des Oberflächenwassers ortsnahe bzw. Rückhalt über Rückhalteeinrichtungen

### Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

- Kleinflächige Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse
- Verschlechterung der kleinklimatischen Bedingungen im Bereich der Versiegelungen
- Vermeidungsmaßnahmen durch festgesetzte Pflanzflächen

- kein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Gebietes

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

- Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen (Ackerland)
- Erhöhung der Strukturvielfalt durch seitliche Grünflächen mit Gehölzpflanzungen, dadurch Verbesserung von Lebensräumen und Ausbreitungskorridoren

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

- Veränderung des Landschaftsbildes durch Bauwerke
- Keine gravierend störende Fernwirkung aufgrund der Lage, der Eingrünungsmaßnahmen
- Durch Eingrünungsmaßnahmen Optimierung des Landschaftsbildes durch zusätzliche Strukturierung.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- Vorübergehende Lärm- und Abgasemissionen während der Bauphase
- Keine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung im Umland durch Erhöhung der Strukturvielfalt (Eingrünung mit Gehölzpflanzungen) und Wegfall von landwirtschaftlichen Emissionen.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde

#### Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

- Sind nicht bekannt.

## 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)**

Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erwartet.

Eine Überwachung unvorhersehbarer erheblicher Umweltauswirkungen ist durch die Kommune erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (nachfolgende Bebauungs- mit Grünordnungspläne) bzw. bei der konkreten Planungsumsetzung möglich.

#### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Aiterhofen beabsichtigt in Abstimmung mit dem örtlichen Grundstücksbesitzer die aktuell noch als Immissionsschutzfläche festgesetzte Fläche im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und die im Süden verbleibende Fläche als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO mittels Deckblatt Nr. 39 zum Flächennutzungsplan auszuweisen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes Nr. 39 umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 963 sowie das östliche Flurstück Nr. 963/6 und das westliche Flurstück Nr. 963/9, alle Gmkg. Aiterhofen mit einer Gesamtfläche von ca. 0,35 ha.

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 im Deckblatt zum Bebauungsplan 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.