



**GEMEINDE
AITERHOFEN**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

**DECKBLATT NR. 40
ZUM
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER GEMEINDE AITERHOFEN
FÜR DEN BEREICH**

„HAFEN STRAUBING-SAND DECKBLATT C“

Gemeinde Aiterhofen
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG, UMWELTBERICHT UND HINWEISE

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates vom 06.08.2026

Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom

Feststellungsbeschluss vom

Verfahrensträger

Gemeinde Aiterhofen
vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister
Adalbert Hösl

Straubinger Straße 4
94330 Aiterhofen

Fon: 09421/9969-0
Fax: 09421/9969-25
bauamt@aiterhofen.de

.....
Adalbert Hösl
Erster Bürgermeister

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

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

.....
Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

	Seite
BEGRÜNDUNG	4
1. Allgemeines	4
1.1 Planungsanlass und -ziel	4
1.2 Verfahren	4
1.3 Planungsauftrag	5
1.4 Übersichtslageplan	5
1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
1.6 Kurze Gebietsbeschreibung	11
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	12
2.1 Städtebauliches Konzept	12
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
4. Immissionsschutz	12
UMWELTBERICHT	13
1. Einleitung	13
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	13
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung	14
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	24
2.1 Natürliche Grundlagen	24
2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge	24
2.3 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter	26
2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	27
2.5 Geplante Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	27
2.6 Eingriffsregelung	28
2.7 Alternative Planungsmöglichkeiten	29
3. Zusätzliche Angaben	29
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	29
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)	30
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	30

HINWEISE.....	31
1.1 Wasserwirtschaftliche Belange	31
1.2 Belange des Bodenschutzes	32

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und -ziel

Um den Standort Hafen Straubing-Sand auch für die Zukunft leistungsfähig, nachhaltig und attraktiv zu gestalten, plant der Zweckverband Hafen Straubing-Sand (ZVH) eine Erweiterung und Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Hafen Straubing-Sand“ im Nordosten des Hafens durch Deckblatt C. Der Entwicklungsbereich für das in Aufstellung befindliche Deckblatt C zum Bebauungsplan umfasst ca. 2,05 ha.

Die Gemeinde Aiterhofen plant daher die 40. Änderung zur Ausweisung von Gewerbe- bzw. Sondergebieten.

Da auch die Änderungen des rechtskräftigen Deckblattes B zum Bebauungsplan „Hafen Straubing-Sand“ im Flächennutzungsplan weitgehend noch nicht erfasst sind, plant die Gemeinde, den Änderungsbereich entsprechend zu erweitern.

Der Geltungsbereich umfasst mit einer Flächengröße von ca. 9,33 ha folgende Flurnummern:

976, 976/1, 976/2, 976/3, 976/4, 981, 986/15, 1026 TF, 1027/1 TF, 1029 TF, 1029/2 TF, 1029/6 TF, 1029/7 TF, 1029/8, 1029/9, 1029/10, 1029/11 TF, 1029/12, 1032/4, 1032/5, 1034, 1034/1, 1034/2, 1034/3, 1034/4, 1034/5, 1035, 1035/1, 1036, 1036/2, 1036/3, 1036/4, 1036/5, 1037, 1037/1, 1037/3, 1039 TF, 1039/1 TF, 1039/3, 1039/4, 1039/5, 1039/6, 1039/7, 1040 TF, 1040/1, 1040/2, 1040/3, 1043/12, 1043/15, 1043/16, 1043/17, 1043/18, 1043/19, 1043/20, alle Gemarkung Amselfing.

1.2 Verfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.08.2026 beschlossen, den Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 40 fortzuschreiben. Im Parallelverfahren sollen das Deckblatt C zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hafen Straubing-Sand“ im förmlichen Verfahren aufgestellt werden sowie der Landschaftsplan durch Deckblatt 28 fortgeschrieben werden.

In der Regel läuft das förmliche Verfahren 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.

1.3 Planungsauftrag

Das Büro HEIGL | landschaftsarchitektur stadtplanung in Bogen wurde mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

1.4 Übersichtslageplan

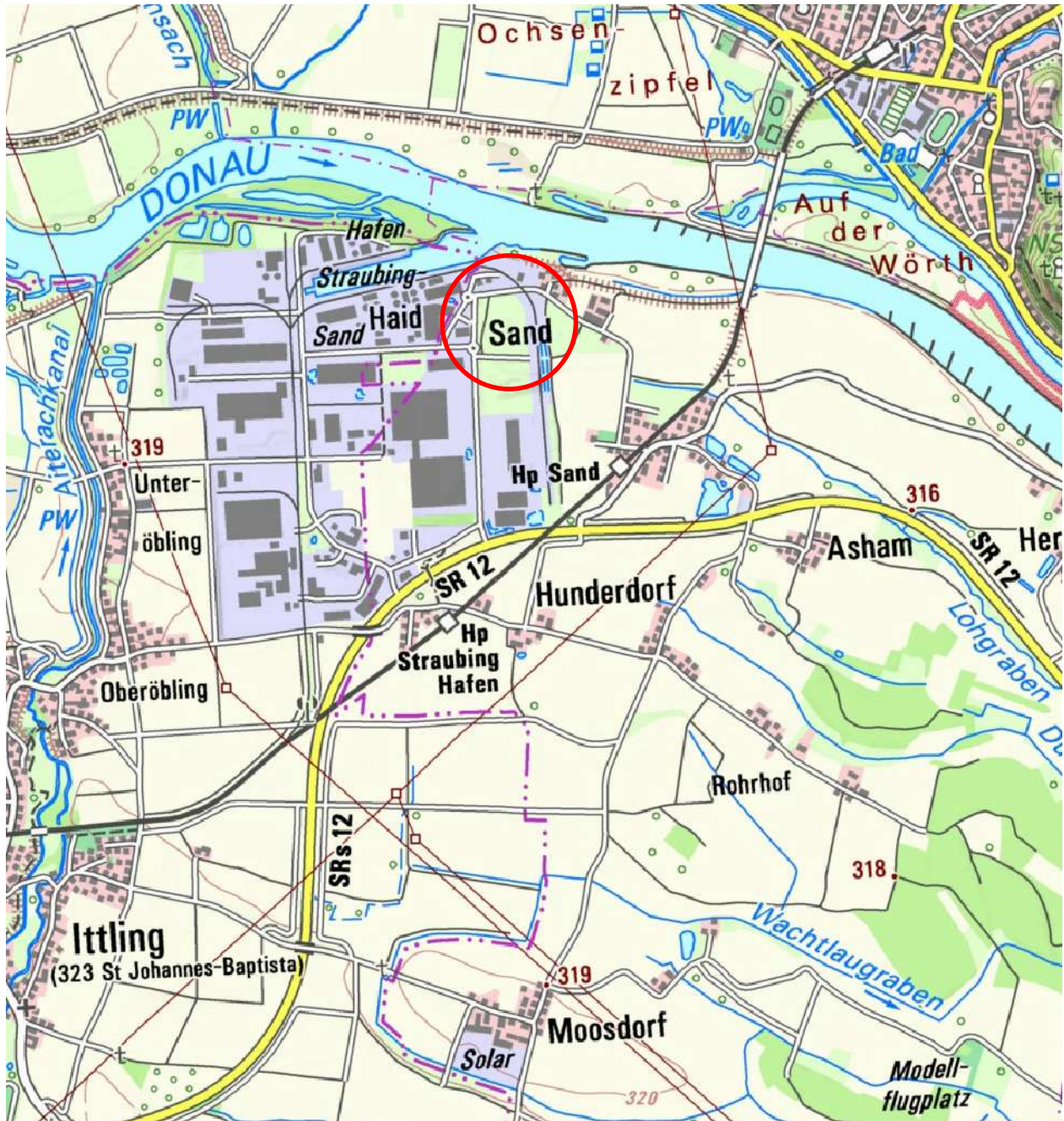


Abbildung 1: Ausschnitt aus der topographischen Karte aus dem BayernAtlas vom 06.07.2026 – M 1:25.000

1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; Stand 01.06.2023) liegt die Gemeinde Aiterhofen im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

Laut der Karte „Raumstruktur“ des Regionalplanes Region „Donau-Wald“ liegt Aiterhofen im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum, sowie im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Der Änderungsbereich liegt östlich des Oberzentrums Straubing und südlich des Mittelzentrums Bogen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb Regionaler Grünzüge, landschaftlicher Vorbehaltsgebiete sowie Vorranggebiete für Hochwasserschutz. Die nördlich verlaufende Donau ist als „Regionaler Grünzug“ ausgewiesen.

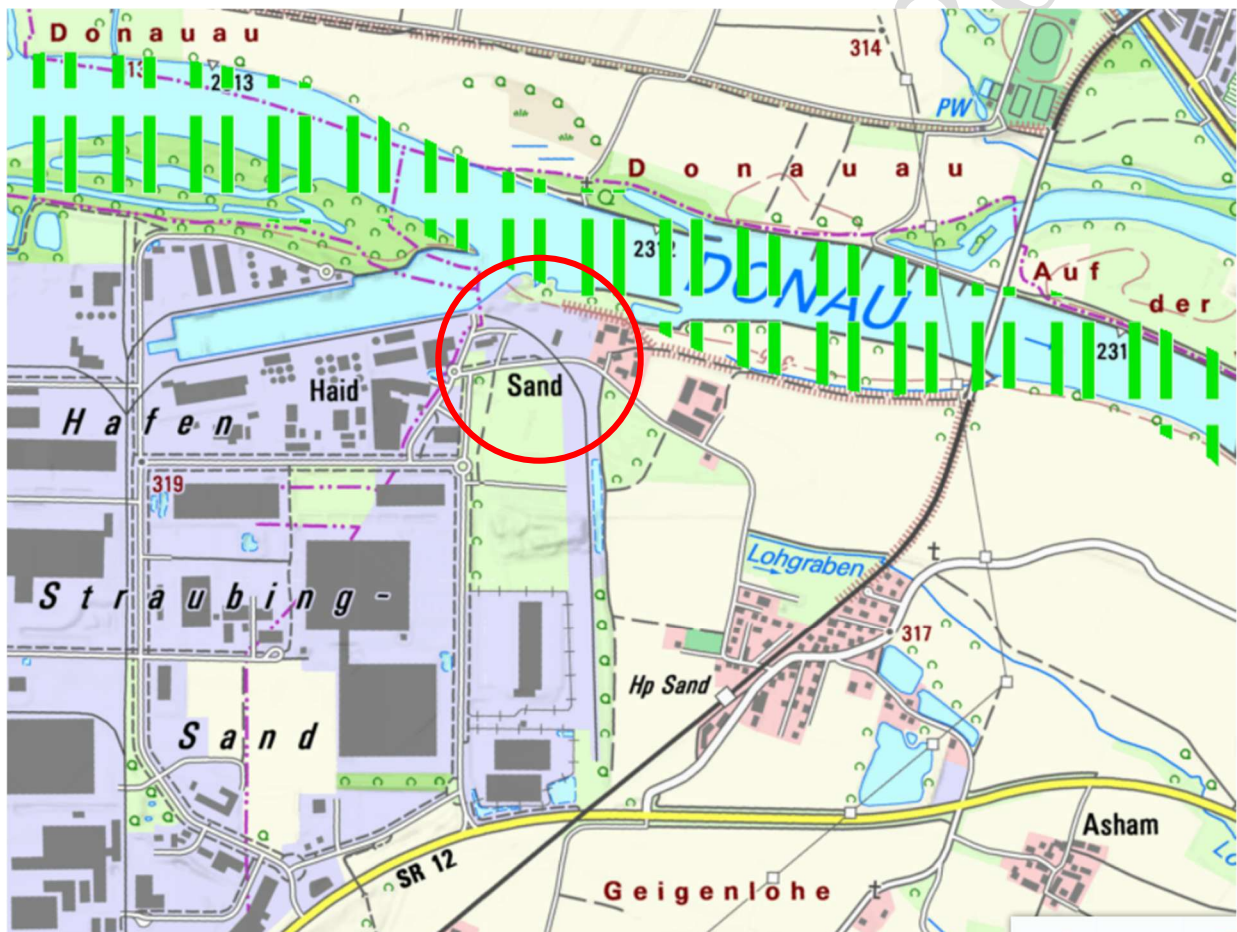


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Donau-Wald (BayernAtlas 06.07.2026)

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer gewerblichen Entwicklungsfläche am Nordostrand des Hafens Straubing-Sand. Es besteht eine Anbindung an ein bestehendes Gewerbe- / Sondergebiet als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage).

Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Aiterhofen stellt den Planbereich als landwirtschaftliches Anwesen im Außenbereich bzw. Flächen für die Landwirtschaft dar. Das Sondergebiet „Betriebshof Hafen“ ist noch als Konservenfabrik mit Kläranlage dargestellt.

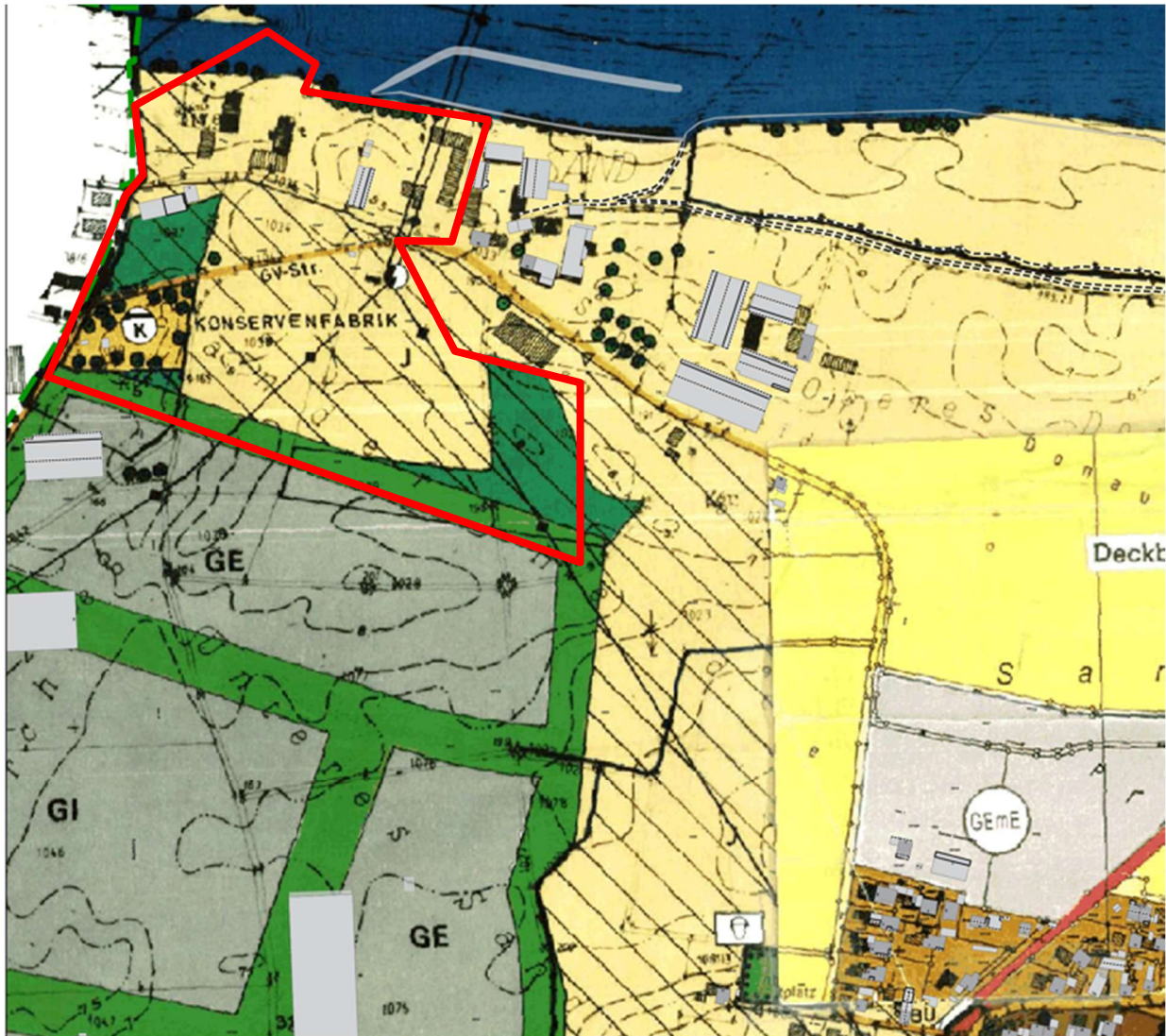


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aiterhofen – ohne Maßstab

Mit der vorliegenden Planung sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für zusätzliche Gewerbeansiedlungen sowie eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Sondergebietes „Betriebshof Hafen“ erfolgen.

Gleichzeitig erfolgt im Geltungsbereich eine Änderung entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans Deckblatt B. Zudem werden folgende nachrichtliche bzw. redaktionelle Anpassungen vorgenommen:

- nachrichtliche Übernahmen im Hinblick auf die Planfeststellung mit Planfeststellungsbeschluss der Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt (Standort Würzburg) vom 20.12.2019. 3600P – 143.3-Do/89- für die Bundeswasserstraße Donau; Ausbau der Wasserstraße und Verbesserung des Hochwasserschutzes Straubing-Vilshofen, Teilabschnitt 1: Straubing-Deggendorf. Eine Änderungsplanung zum Hochwasser-

schutz Polder Sand – Entau BA3.2 befindet sich noch im Verfahren (Stand Vorabzug: 08.01.2026).

- nachrichtliche Übernahmen im Hinblick auf die Planfeststellung mit Planfeststellungsbeschluss der Regierung von Oberbayern vom 22.08.2018 „Neubau eines Umschlagterminals für den kombinierten Verkehr Straße/Schiene im Hafen Straubing-Sand durch den Zweckverband Hafen Straubing-Sand“ (Nr. 23.2-3547-H32) und 1. Tektur zur Planfeststellung (Änderungsbeschluss vom 02.März 2023).
- nachrichtliche Übernahmen im Hinblick auf den geplanten und genehmigten Antrag auf Geländeauffüllung (Baugenehmigung) mit Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung im Überschwemmungsgebiet nach § 78 WHG für eine Entwicklungsfläche im Hafen Straubing-Sand. Im Geltungsbereich betroffene Flurstücke (Teilbereiche): 976/1, 981, 1034/1, 1036, jeweils Gemarkung Amselfing. Vorhabensträger ist der Zweckverband Hafen Straubing-Sand.

Der Landschaftsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mittels Deckblatt Nr. 28 fortgeschrieben.

Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Hafen Straubing-Sand“

Der Änderungsbereich des vorliegenden Deckblattes Nr. 40 umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Deckblattes B zum Bebauungsplan sowie den Geltungsbereich des noch in Aufstellung befindlichen Deckblattes C.

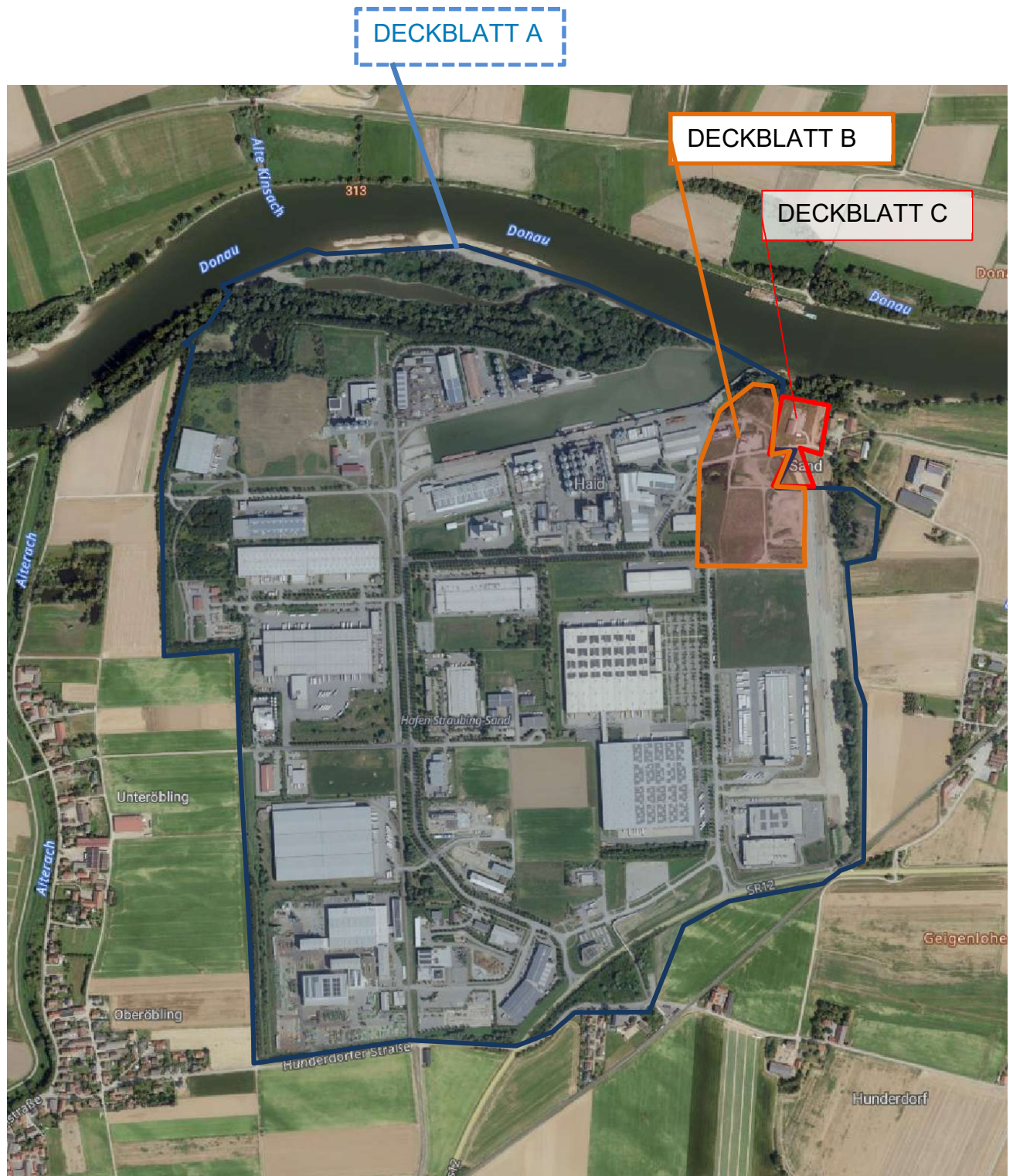


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem BayernAtlas vom 19.01.2026 mit den Deckblättern A bis C des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes - ohne Maßstab

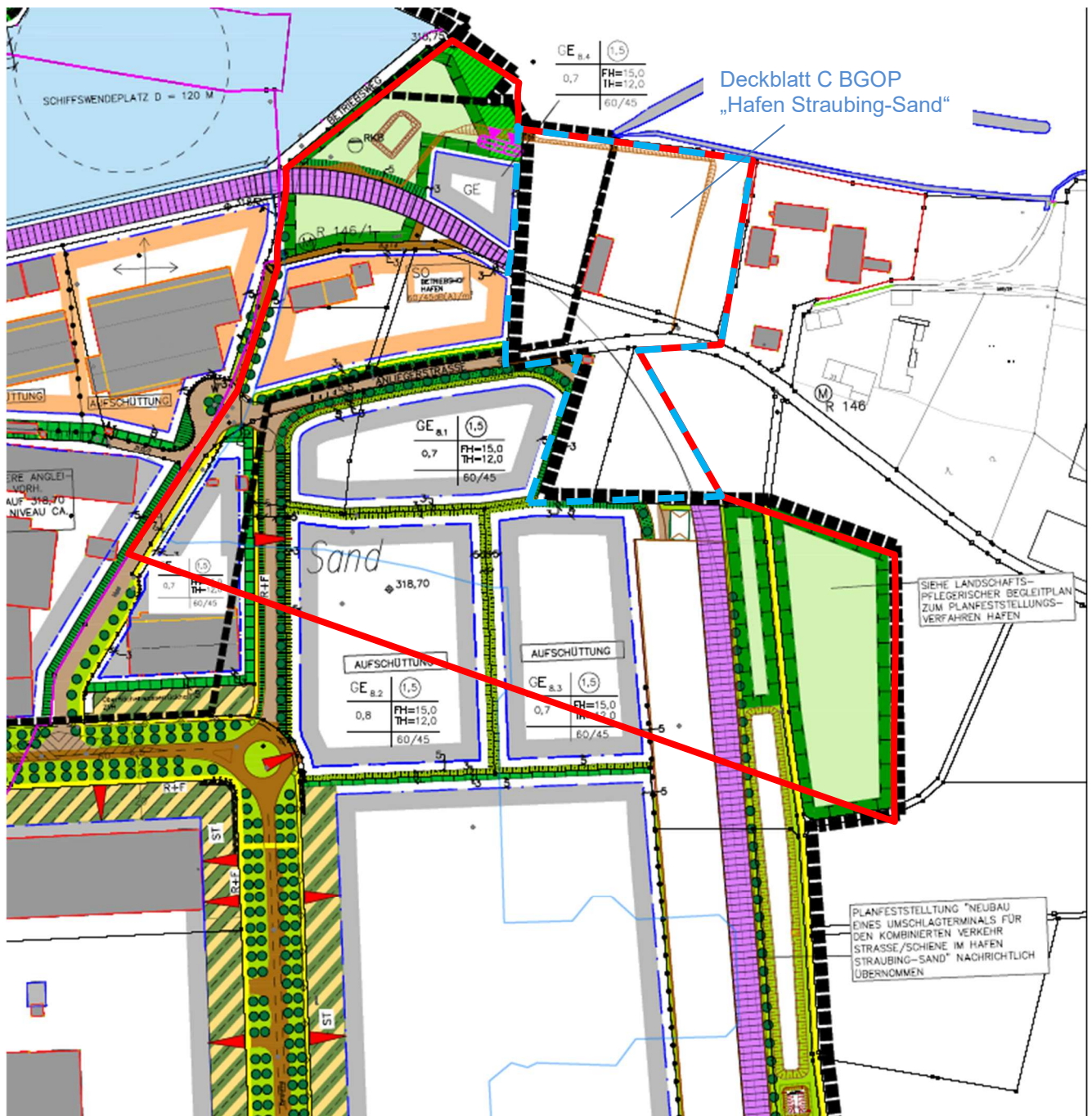


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungs- und Grünordnungsplan mit den Deckblättern A und B (Stand: 25.07.2024 – ohne Maßstab), dem Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes Nr. 40 (rot) und dem Geltungsbereich von Deckblatt C zum BGOP (blau)



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem BayernAtlas vom 06.07.2026 mit dem Geltungsbereich des Deckblattes 40 zum FNP - ohne Maßstab

1.6 Kurze Gebietsbeschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordosten des „Hafens Straubing-Sand“.

Der Änderungsbereich der durch Deckblatt C zum Bebauungsplan geplanten Erweiterungsflächen stellt sich wie folgt dar:

Die Wohn- und Wirtschaftsgebäude des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens auf Grundstück Fl.Nr. 981 wurden bereits – mit Ausnahme einer Lagerhalle – abgerissen. Im Übrigen stellen sich die Flächen nördlich der Bahngleise als landwirtschaftliche Nutzflächen nach erfolgter Geländeauffüllung dar.

Die kleinflächigen Erweiterungen des bestehenden Sondergebietes „Betriebshof Hafen“ und des Gewerbegebietes südlich des Sander Donauweges werden aktuell intensiv ackerbaulich bzw. als Intensivgrünland genutzt.

Im Übrigen umfasst der Änderungsbereich:

- z.T. bereits bebaute Bereiche der rechtskräftigen Gewerbe- bzw. Sondergebiete des Deckblattes B zum Bebauungsplan,
- Teilbereiche des Umschlagterminals für den kombinierten Verkehr Straße/Schiene sowie die Gleisanlagen nach Nordwesten (planfestgestellt und umgesetzt)
- einen Teilbereich des östlich angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteils „Dünenrest mit Silbergrasbestand bei Sand“ (LB-00524).

Das Gelände weist Höhen von 318 bis 319 mü.NHN auf; Teilbereiche wurden aufgefüllt (Fl.Nr. 976/1, 981, 1034/1, 1036, jeweils Gemarkung Amselfing).

Mit Ausnahme des geschützten Landschaftsbestandteils im Osten befinden sich keine naturschutzfachlich bedeutsamen Strukturen bzw. amtlich kartierte Biotope im Plangebiet. Unmittelbar im Norden grenzt ein Biotopkomplex mit Altwasser am Donauufer an (Biotop-Nr. 7042-0734).

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Die geplante Gewerbe- und Sondergebietserweiterung gem. Deckblatt C zum Bebauungsplan stellt eine städtebaulich sinnvolle weitere Entwicklung sowie einen Lückenschluss im nordöstlichen Anschluss an bestehende gewerbliche Bebauung dar.

Die Schaffung von weiteren gewerblichen Flächen an dieser Stelle bietet sich aufgrund der möglichen wirtschaftlichen Erweiterung vorhandener Infrastruktur und direktem Anschluss an bestehende Bebauung an.

Im Übrigen wird der Geltungsbereich entsprechend der Festsetzungen im rechtskräftigen Deckblatt B angepasst.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch die Verlängerung des Europarings-Ost über eine Kreisverkehrsanlage mit Anbindung an den Sander Donauweg/Haid und eine bestehende Kreisverkehrsanlage.

Das Schmutzwasser wird über die neue Freispiegelleitung im Sander Donauweg/Haid dem bestehenden Schmutzwasserkanal im Europaring zugeleitet.

4. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sind maximal zulässige, immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel festzusetzen.

UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB bei der vorliegenden Planung eine Umweltprüfung erforderlich, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, sofern diese als erheblich einzustufen sind. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von den jeweiligen Planungssituationen ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgesetzt. Die Ermittlungen und Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zu beschreiben.

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 40. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Untersuchung zusätzlicher oder anderer erheblicher Umwelteinwirkungen beschränkt werden, die nicht bereits Bestandteil der Umweltprüfung auf Ebene des Deckblattes C zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hafen Straubing-Sand“ sind.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Wesentlicher Inhalt ist die Umwidmung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens in ein Gewerbegebiet. Ziel ist die Bereitstellung von weiteren gewerblichen Entwicklungsflächen im Nordosten des Hafens durch den Zweckverband Hafen Straubing-Sand (ZVH). Der Entwicklungsbereich für das in Aufstellung befindliche Deckblatt C zum Bebauungsplan umfasst ca. 1,8 ha.

Daher beabsichtigt die Gemeinde Aiterhofen die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes. Da auch die Änderungen des rechtskräftigen Deckblattes B zum Bebauungsplan „Hafen Straubing-Sand“ im Flächennutzungsplan noch nicht erfasst sind, wird der Änderungsbereich entsprechend erweitert.

Zudem werden nachrichtliche bzw. redaktionelle Anpassungen vorgenommen:

- nachrichtliche Übernahmen im Hinblick auf die Planfeststellung mit Planfeststellungsbeschluss der Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt (Standort Würzburg) vom 20.12.2019. 3600P – 143.3-Do/89- für die Bundeswasserstraße Donau; Ausbau der Wasserstraße und Verbesserung des Hochwasserschutzes Straubing-Vilshofen, Teilabschnitt 1: Straubing-Deggendorf. Eine Änderungsplanung zum Hochwasserschutz Polder Sand – Entau BA3.2 befindet sich noch im Verfahren (Stand Vorabzug: 08.01.2026).
- nachrichtliche Übernahmen im Hinblick auf die Planfeststellung mit Planfeststellungsbeschluss der Regierung von Oberbayern vom 22.08.2018 „Neubau eines Umschlagterminals für den kombinierten Verkehr Straße/Schiene im Hafen Straubing-Sand durch den Zweckverband Hafen Straubing-Sand“ (Nr. 23.2-3547-H32) und 1. Tektur zur Planfeststellung (Änderungsbeschluss vom 02.März 2023).

Der Geltungsbereich umfasst mit einer Flächengröße von ca. 9,33 ha folgende Flurnummern:

976, 976/1, 976/2, 976/3, 976/4, 981, 986/15, 1026 TF, 1027/1 TF, 1029 TF, 1029/2 TF, 1029/6 TF, 1029/7 TF, 1029/8, 1029/9, 1029/10, 1029/11 TF, 1029/12, 1032/4, 1032/5, 1034, 1034/1, 1034/2, 1034/3, 1034/4, 1034/5, 1035, 1035/1, 1036, 1036/2, 1036/3, 1036/4, 1036/5, 1037, 1037/1, 1037/3, 1039 TF, 1039/1 TF, 1039/3, 1039/4, 1039/5, 1039/6, 1039/7, 1040 TF, 1040/1, 1040/2, 1040/3, 1043/12, 1043/15, 1043/16, 1043/17, 1043/18, 1043/19, 1043/20, alle Gemarkung Amselfing.

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 südöstlich angrenzend an das Oberzentrum Straubing und südlich angrenzend an den „ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen“ Straubing-Bogen.

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

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

(G) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

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

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

1.1.3 Ressourcen schonen

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

1.2 Demografischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

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

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

1.2.2 Abwanderung vermindern 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.*

- (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.*

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 ...*

1.4 Wettbewerbsfähigkeit

1.4.1 Hohe Standortqualität

- (G) *Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.*

2. Raumstruktur

2.2 Gebietskategorien

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

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

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, (...)*
- *er seine eigenständige gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und*
- *er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.*

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.*

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

- (G) *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

Berücksichtigung:

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbe- und Sondergebietes. Zudem können eine Stärkung und Sicherung von Gewerbebetrieben erfolgen.

Der vorliegende Bereich stellt sich als städtebaulich geeignete Fläche dar, da eine direkte Anbindung an bestehende Bebauung (Gewerbe, Sondergebiet) und vorhandene Erschließung besteht. Z.T. handelt es sich um einen Lückenschluss. Eine Zersiedelung der Landschaft ist demnach nicht zu befürchten.

Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung sowie eine Ver- und Entsorgung über bereits vorhandene Anlagen und Einrichtungen.

➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12), Stand 13.04.2019**

Laut der Karte „Raumstruktur“ des Regionalplanes Region „Donau-Wald“ liegt Aiterhofen im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum, sowie im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Der Änderungsbereich liegt östlich des Oberzentrums Straubing und südlich des Mittelzentrums Bogen. Zwei überregionale Entwicklungsachsen queren das Gemeindegebiet: in West-Ost-Richtung und in Nord-Süd- bzw. Süd-West-Richtung.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb Regionaler Grünzüge, landschaftlicher Vorbehaltsgebiete sowie Vorranggebiete für Hochwasserschutz. Die nördlich verlaufende Donau ist als „Regionaler Grünzug“ ausgewiesen.

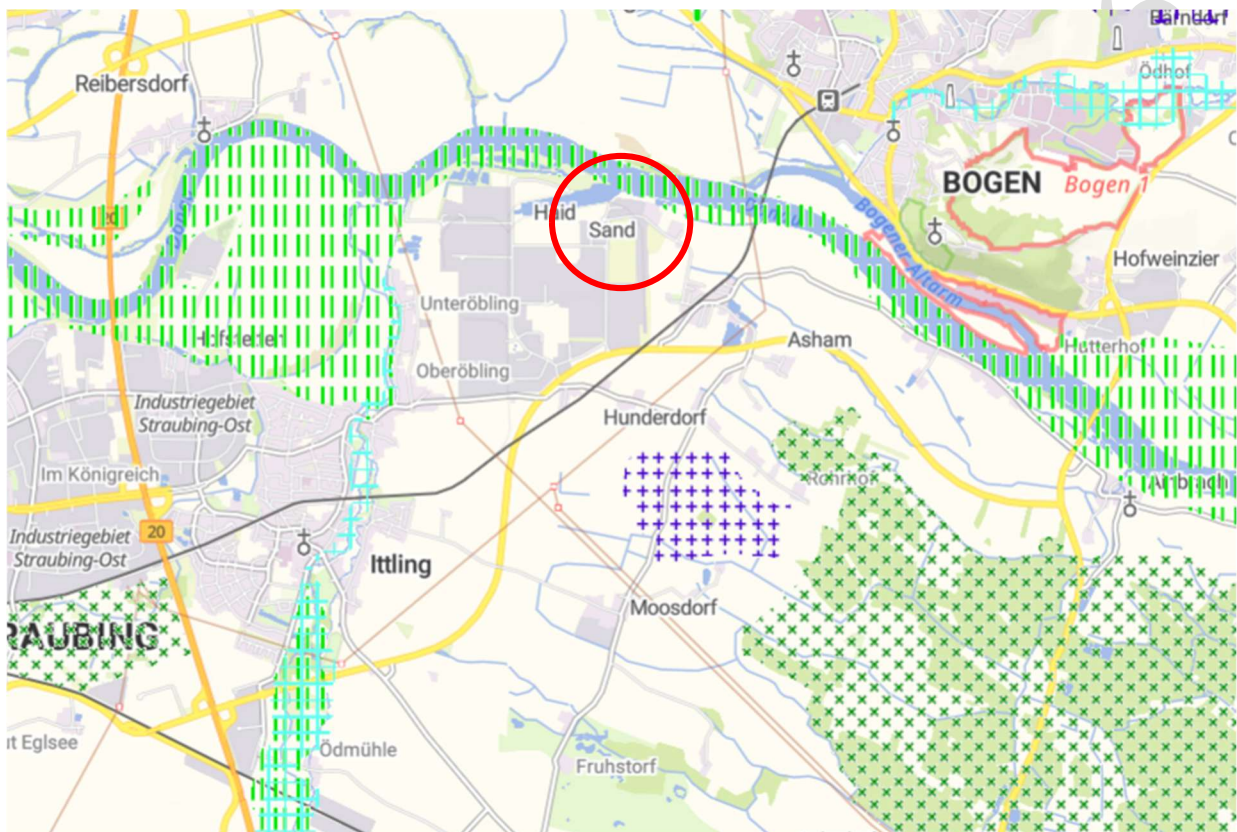


Abbildung 7: Ausschnitt aus der Karte 12 des RP 12 – ohne Maßstab

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 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*

B IV – Wirtschaft

2 Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung

2.1

- (Z) *Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen soll die Region Donau-Wald in allen Teilräumen als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum gestärkt und gesichert werden.*

(G) *Hierzu ist es von besonderer Bedeutung, dass zum Ausgleich des innerregionalen Strukturgefälles, insbesondere im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, qualifizierte und saisonunabhängige Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden.*

(G) *Es ist anzustreben, dass die Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum (Deggendorf/Plattling, Passau, Straubing) in ihrer Funktion als wirtschaftliche Impulsgeber für die Region weiter gestärkt und ausgebaut werden*

3 *Industrie und Handwerk*

3.1

(Z) *In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden.*

(G) *Hierzu ist es u.a. von besonderer Bedeutung, dass*

- die erforderlichen Anpassungen an den Strukturwandel unterstützt,*
- die wirtschaftsnahe Infrastruktur weiter ausgebaut und*
- bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden:*

Berücksichtigung:

Es erfolgt eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO BauNVO bzw. ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO.

Es besteht eine Anbindung an bestehende Bebauung als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung.

Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

Es ist kein strukturreicher oder für das Landschaftsbild erhaltenswerter Siedlungsrand betroffen. Der nördlich angrenzende Biotopkomplex an der Donau (7042-0734-001) bleibt erhalten.

➤ **Naturschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete bzw. geschützte Naturdenkmale. Der geschützte Landschaftsbestandteil „Dünenrest mit Silbergrasbestand bei Sand“ (LB-00524) befindet sich im Südosten des Geltungsbereiches und wird nachrichtlich übernommen. Dieser ist auch in der amtlichen Biotopkartierung unter der Nr. 7042-1293-000 erfasst („Silbergrasrasen am südlichen Ortsrand von Sand“).

Weitere amtlich ausgewiesene Biotope befinden sich nicht im Geltungsbereich. Allerdings stehen die am Donauufer gelegenen, nördlich angrenzenden Weichholzauwaldreste (WA91E0) nach § 30 BNatSchG unter gesetzlichem Schutz.

Im unmittelbaren nördlichen Anschluss grenzen folgende Natura-2000-Gebiete an:

- FFH-Gebiet DE7142-301.01: „Donauauen zwischen Straubing und Vilshofen“
- Vogelschutzgebiet DE7142-471.01: „Donau zwischen Straubing und Vilshofen“.

Gemäß **Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP 2007)** befindet sich das Untersuchungsgebiet bereichsweise in den Randbereichen des Schwerpunktgebietes des Naturschutzes D2 („Donauauen unterhalb der Staustufe Straubing“).

Der als Landschaftsbestandteil geschützte „Silbergrasrasen“ befindet sich ca. 70 m süd-östlich der durch Deckblatt C geplanten Erweiterungsfläche, und ist im ABSP als „über-regional bedeutsamer“ Reliktlebensraum eingestuft (7042-B1293).

Berücksichtigung:

Der geschützte Landschaftsbestandteil „Silbergrasrasen“ ist vom Änderungsbereich durch Deckblatt C zum Bebauungsplan nicht betroffen. Im vorliegenden Deckblatt erfolgt eine nachrichtliche Übernahme.

Die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden geschützten Strukturen am Donauufer sind durch die vorliegende Bauleitplanung nicht betroffen.

➤ **Artenschutzrecht**

Für die Entwicklung des Gewerbegebietes auf Grundstück Flurnummer 981 Gmkg. Amselfing ist der Abriss einer landwirtschaftlichen Halle des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes erforderlich. Die moderne Halle mit fugenlosen Fassaden bietet keine Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter. Auch potentielle Schlaf- bzw. Überwinterungsplätze für Fledermäuse, wie z.B. Hohlräume, Spalten oder Dachboden, sind nicht vorhanden.

Gehölzstrukturen befinden sich nicht im Plangebiet. Teilbereiche der im Norden angrenzenden Ufergehölze der Donau werden im Rahmen der Hochwasserschutzmaßnahmen „Polder Sand - Entau“ mit Bau eines Schöpfwerks gerodet.

Zauneidechse:

Für den Abschnitt des planfestgestellten Industriestammgleises wurde für die Bauphase bereits ein Reptilienzaun um das geschützte Landschaftsbestandteil „Dünenrest mit Silbergrasbestand bei Sand“ planfestgestellt, um ein Einwandern von Zauneidechsen in die Baustelle zu verhindern (1. Tektur vom 25.07.2022 zur Planfeststellung vom 22.08.2018).

Die nördlich gelegene Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes bietet keine geeigneten Lebensräume für die thermophile Zauneidechse. Versteckstrukturen und grabbares Material für die Eiablage fehlen hier. Es besteht jedoch die Gefahr, dass Individuen aus Richtung des Sandmagerrasens oder den nördlichen Gehölzrändern einwandern. Um dies zu verhindern, sollten auf der Ebene des verbindlichen Bebauungsplans (Deckblatt C) Vergrämuungsmaßnahmen durch Kurzhalten der Vegetation festgesetzt werden.

Um Verbotstatbestände auszuschließen, erfolgte in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (Herrn Starzer) im Frühsommer 2026 eine Begehung durch den Dipl.-Biologen Robert Mayer bzgl. des Vorkommens der Zauneidechse.

Bei der Begehung stellte die bereits planfestgestellte Zufahrt zum Schöpfwerk (im Nordosten des Geltungsbereiches) ein potentiell Habitat für Reptilien und Insekten dar. Die diesbezüglichen artenschutzrechtlichen Belange wurden bzw. werden bereits im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens berücksichtigt. Weitere Untersuchungen sind daher nicht erforderlich. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (Herrn Starzer) ist auf der Ebene des verbindlichen Bebauungsplan-Deckblattes C entlang der Zufahrt (an der Westseite) während der Bauphase ein Reptilienzaun festzusetzen.

Berücksichtigung:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) können nach derzeitigem Kenntnisstand unter Einhaltung der Vergräuerungsmahd – Zauneidechse und des Reptilienzauns (Vermeidungsmaßnahmen) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schadungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot) ausgeschlossen werden.

➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich keine bekannten Bodendenkmäler.

Berücksichtigung:

Die tatsächliche Vornutzung des Geländes lässt kein Bodendenkmal mehr erwarten. Dennoch ist Folgendes zu beachten: Der ungestörte Erhalt von Bodendenkmälern hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher grundsätzlich auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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

Bau- und Kunstdenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich keine bekannten Baudenkmäler/Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

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 gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem der Donau sowie innerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes (Verordnung vom 15.06.2015) und ist als wassersensibler Bereich eingestuft.

Gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt.

„Neue Baugebiete“ nördlich der Bahngleise: Der Hochwasserschutz des Hafengebietes Straubing-Sand wurde bislang durch flächige Geländeauffüllungen im nordöstlich gelegenen, genehmigten Auffüllungsbereich (Fl.Nr. 976, 976/1, 981, 1034/1, 1036, jeweils Gemarkung Amselfing) auf 318,70 mü.NHN realisiert. Durch die Geländeauffüllung mit

einer Oberkante im Randbereich von 319,00 mü.NHN liegt die zukünftige Entwicklungsfläche ausreichend über dem HW_{100Bem} mit 318,54 mü.NHN. Bis zur Realisierung der planfestgestellten Hochwasserschutzmaßnahmen in voraussichtlich 2026 ist mit der geplanten Geländeauffüllung eine Verbesserung des Hochwasserschutzes für die aufgefüllte Fläche herbeigeführt.

Berücksichtigung:

Bzgl. der „neuen Baugebietsbereiche“ südwestlich der vorhandenen Bahngleise (zwei Teilflächen) sind weitere Geländeauffüllungen geplant, um ein Höhenniveau von mind. 319,00 mü.NHN zu erreichen.

Die entsprechenden Anträge (Baugenehmigung und Antrag nach § 78a WHG) sind für folgende Flurnummern gestellt: 1029/10/TF, 1032/5 (südliche Auffüllfläche), 1034/TF, 1034/1/TF (nördliche Auffüllfläche), jeweils der Gemarkung Amselfing. Mit der geplanten Verfüllung der beiden Teilbereiche werden weitere hochwassergeschützte Nutzflächen für die Erweiterung eines Gewerbegebietes bzw. eines Sondergebietes geschaffen.

➤ Starkregen

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. Im Planungsgebiet liegen laut der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut sowohl Fließwege, die bei Starkregenereignissen einen erhöhten Oberflächenabfluss aufweisen, als auch Aufstaubereiche. Durch die fortschreitende Klimaänderung werden Starkregenereignisse weiter an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen von Starkregenereignissen können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden.

➤ Wasserrecht

Trinkwasserschutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet, noch im näheren Umfeld.

Eine wasserrechtliche Gestattung ist nicht erforderlich, da u.a. weder Grundwasser angeschnitten, noch ein Gewässer hergestellt wird. Die Grundwasserstände dürfen nicht zum Nachteil Dritter beeinflusst werden.

Grundwasserstände:

Hohe Grundwasserstände sind definiert als Grundwasserstände, die temporär oder dauerhaft weniger als drei Meter unter der Geländeoberfläche liegen. Unter Berücksichtigung des natürlichen Schwankungsbereiches ist im Geltungsbereich mit Grundwasserständen zwischen 314,2 und 315,6 m ü. NN zu rechnen.

Mit der geplanten Auffüllung im Bereich der „neuen Baugebiete“ ist im Plangebiet nicht mehr mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. ???

➤ Niederschlagswasserentsorgung

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten.

Berücksichtigung:

Das Niederschlagswasser von öffentlichen und zur öffentlichen Widmung bestimmter Verkehrsflächen ist zu versickern.

Das anfallende Niederschlagswasser von Privatflächen, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen, ist auf Privatgrund zu versickern.

Zur Genehmigung des Entwässerungsantrages ist für Grundstücke über 800 m² abflusswirksame Fläche ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 verpflichtend vorzulegen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und die Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A 138-1 zu beachten.

Gegebenenfalls ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Für anfallendes Dachflächenwasser wird die Nutzung mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen z.B. zur Freiflächenbewässerung und Toilettenspülung empfohlen.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.1 Natürliche Grundlagen

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Dungau“ (064), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Donauauen“ (064-A) zugerechnet.

Die Landschaft wird durch die breite Donauniederung mit zahlreichen Altwässern, wertvollen Auenresten und randlichen Niederterrassen bestimmt. (STMUGV 2007).

Das Gelände im Bereich der vorgesehenen Baumaßnahme ist als annähernd eben zu bezeichnen und liegt auf Geländehöhen von etwa 318 bis 319 mü.NN.

Die **Potenziell natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT (LFU 2009) der (donaunähere) „Feldulmen-Eschen- im Komplex mit Silberweiden-Auenwald“, im Übergang zum (donaufernerer) „Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald“.

Bestandsprägende Baumarten sind demnach v.a. Esche, Feld-Ulme, Flatter-Ulme, Hainbuche, Stiel-Eiche, Trauben-Kirsche, Feld-Ahorn, Wild-Apfel, Wild-Birne, Berg-Ahorn und Pappelarten der Weichholzaue.

Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen:

Der Geltungsbereich stellt sich als z.T. bebaute Gewerbe- / Sondergebietsflächen südöstlich des Hafenbeckens dar.

Der Umschlagplatz für den kombinierten Verkehr (sog. KV-Terminal) ist mit den Gleisanlagen im Geltungsbereich bereits umgesetzt.

Das Sondergebiet „Betriebshof Hafen“ ist bereits z.T. bebaut. Die übrigen, bereits rechtsverbindlichen Gewerbegebiete stellen sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzflächen dar.

Geltungsbereich Deckblatt C Bebauungs- mit Grünordnungsplan: Die Wohn- und Wirtschaftsgebäude des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens auf Grundstück Fl.Nr. 981 wurden bereits – mit Ausnahme einer Lagerhalle – abgerissen. Im Übrigen stellen sich die Flächen nördlich der Bahngleise als landwirtschaftliche Nutzflächen nach erfolgter Geländeauffüllung dar. Die kleinflächigen Erweiterungen des bestehenden Sondergebietes „Betriebshof Hafen“ und des Gewerbegebietes südlich des Sander Donauweges werden aktuell intensiv ackerbaulich bzw. als Intensivgrünland genutzt.

Unmittelbar im Norden grenzt ein Biotopkomplex mit Altwasser am Donauufer an (Biotop-Nr. 7042-0734).

2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

- Inanspruchnahme von wenig ertragreichen, landwirtschaftlich genutzten Böden
- Verlust und weitere Beeinträchtigungen bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelungen

- Grundsätzliche Veränderung des Wasser- und Stoffhaushaltes der Bodenschichten

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.
- Beschränkte Grundwasserneubildung durch Versiegelung
- Überschüssiges Wasser wird örtlich versickert bzw. unterirdisch dem natürlichen Wasserkreislauf oder über ein Oberflächengewässer wieder zugeführt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

- Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse (Verschattung, weniger Ein- und Ausstrahlung, verminderte Verdunstung)
- Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen leisten einen Beitrag zum klimatischen Ausgleich
- Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporärer Luftbelastung kommen.
- Die entstehenden Heizanlagen für die neuen Gebäude können betriebsbedingt zu einer Zunahme der Emissionen von Abgasen einschließlich CO₂ führen

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

- Baubedingt wird ein Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert sowie versiegelt.
- Durch die Festsetzung von Baumstandorten, Grün- und Ausgleichflächen werden Teilflächen in geringem Maße für das Schutzgut Arten und Lebensräume wiederhergestellt bzw. aufgewertet
- Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen bzgl. der Zauneidechse keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot) zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- Stärkung des regionalen Wirtschaftsstandortes
- Die Verlagerung von Verkehr vom Lkw auf Bahn und Schiff führt zu insgesamt geringeren Lärmbelastungen, Luftschadstoffen und CO₂-Emissionen
- Während der Bauphase treten vorübergehend optische Störungen und Beeinträchtigungen auf.
- Insgesamt wird gewährleistet, dass trotz der Herstellung des Gewerbegebietes keine schädlichen oder unzumutbaren zusätzlichen Lärmimmissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen einwirken. Im Bebauungsplan werden entsprechende max. Lärmwerte festgesetzt.
- 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.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

- Die bestehende gewerbliche Bebauung und die Straßen stellen bereits erhebliche Beeinträchtigungen und damit Vorbelastungen des Landschaftsbildes (keine

freie Landschaft) dar. Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Da sich das Gewerbegebiet unmittelbar im Anschluss an eine bereits vorhandene Gewebestruktur befindet, erfolgt eine vertretbare Anbindung bzw. ein Lückenschluss.

- Die Auswirkungen werden durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimiert.
- Folgende landschaftsprägende Gehölzstrukturen im Nahbereich werden erhalten: Weichholzauereste und Feldgehölze am nördlichen Donauufer, Gehölzbestände an den Rändern des geschützten Landschaftsbestandteils „Silbergrasrasen“.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde

Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

- Sind nicht bekannt.

2.3 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

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

Tabelle 2: Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

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	mittlere Bedeutung (2)	mittlere Beeinträchtigung
Landschaft	mittlere Bedeutung (3)	geringe Beeinträchtigung
Mensch (Erholung)*	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Mensch (Lärm)*	geringe Bedeutung (3)	geringe Beeinträchtigung
Kultur- u. Sachgüter (Bodendenkmäler)*	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Gesamtbewertung	Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	mittlere Beeinträchtigung

*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 heranzuziehen.

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

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ Bei Durchführung der Planung

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen etc. und die Errichtung von gewerblichen Gebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich.

Teile der Grundstücke werden zukünftig bis max. GRZ 0,7 überbaut und somit versiegelt. Eine ursprünglich festgesetzte Randeingrünung (östlich GE_{8.1}) entfällt bzw. wird verschoben.

Der Verlust wird durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes kompensiert.

Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Das Niederschlagswasser soll weitgehend auf den Flächen direkt über die Beläge bzw. Sickermulden und -gräben versickern und somit dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden.

Mit Umsetzung des vorliegenden Deckblattes C erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung des Hafens Straubing-Sand, im direkten Anschluss an vorhandene Infrastruktur.

➤ Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung könnten die geplanten zusätzlichen Gewerbeansiedlungen im nordöstlichen Anschluss nicht erfolgen.

2.5 Geplante Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

➤ Schutzgut Arten und Lebensräume

- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung
- Rodung / Fällung von Gehölzen außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar
- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen unter Verkehrsflächen außerhalb zukünftiger Baumstandorte

➤ Schutzgut Wasser

- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge auf privaten Stellplätzen
- Sammlung und Nutzung von anfallendem Dachflächenwasser mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen.
- 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
- Schichtgerechte Lagerung und ggs. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
- Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person

➤ **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Luft**

- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen

➤ **Schutzgut Landschaftsbild**

- Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Straßenbegleitende Baumpflanzungen

➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

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

2.6 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 „**Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom November 2021.

Folgende Flächenbereiche sind für die Eingriffsbeurteilung des vorliegenden Deckblattes Nr. 40 nicht relevant, da die Eingriffs- / Ausgleichsregelung bereits in anderen Verfahren angewandt wurde:

- Eingriffe durch Deckblatt B zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan
- Eingriffe durch das geplante Industriestammgleis mit angrenzender öffentlicher Erschließungsstraße (s. Landschaftspflegerischer Begleitplan KV-Terminal)
- Eingriffe durch das Planfeststellungsverfahren zur Verbesserung des Hochwasserschutzes Straubing-Vilshofen (gepl. Schöpfwerk mit Zufahrt im Nordosten)
- Genehmigte und umgesetzte Auffüllungen.

Damit ist nur der Änderungsbereich durch Deckblatt C zum Bebauungsplan eingriffsrelevant. Die detaillierte Betrachtung ist den Unterlagen des Deckblattes C zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan zu entnehmen. Nach derzeitigem Stand ist eine Kompensation von 13.892 Wertpunkten notwendig.

Der benötigte Kompensationsbedarf von 13.892 Wertpunkten kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden.

Der Ausgleich erfolgt durch Abbuchung von folgender Ökokontofläche des ZVH: Flurnummer 2197 Gmkg. Ittling.

2.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

- Lage im unmittelbaren Anschluss an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hafen Straubing-Sand“ vormals „Industriegebiet mit Donauhafen Straubing-Sand“
- Konzentration von Gewerbe- und Sondergebietsflächen in einem bereits vorbelasteten Bereich
- siedlungsstrukturelle Anbindung an vorhandenes Gewerbe- / Industriegebiet
- ökologisch unsensible Ausgangsflächen
- erschließungstechnisch optimale Grundstücke im Hinblick auf Straßenanbindung sowie Ver- und Entsorgung
- Konzentration von Kompensationsflächen im externen, ländlichen Raum.

Am gewählten Standort sind zudem keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten.

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
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen 2007)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12),
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Aiterhofen
- Landschaftsplan der Gemeinde Aiterhofen
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Heigl (2026)

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“ in seiner fortgeschriebenen Fassung vom Dezember 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

Um den Standort Hafen Straubing-Sand auch für die Zukunft leistungsfähig, nachhaltig und attraktiv zu gestalten, plant der Zweckverband Hafen Straubing-Sand (ZVH) eine Erweiterung und Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Hafen Straubing-Sand“ im Nordosten des Hafens durch Deckblatt C. Der Entwicklungsbereich für das in Aufstellung befindliche Deckblatt C zum Bebauungsplan umfasst ca. 2,05 ha.

Die Gemeinde Aiterhofen plant daher die 40. Änderung zur Ausweisung von Gewerbe- bzw. Sondergebieten. Da auch die Änderungen des rechtskräftigen Deckblattes B zum Bebauungsplan „Hafen Straubing-Sand“ im Flächennutzungsplan weitgehend noch nicht erfasst sind, plant die Gemeinde, den Änderungsbereich entsprechend zu erweitern.

Die geplanten neuen Entwicklungsbereiche befinden sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen. Der Ausgangszustand stellt sich überwiegend als baulicher Rest einer ehemaligen Hofstelle sowie Intensivacker bzw. Intensivgrünland dar.

Im nördlichen Anschluss befinden sich Weichholzauereste am Donauufer, welche durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt werden.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch die Ausweisung von externen Ausgleichsflächen kompensiert. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom Dezember 2021.

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.

HINWEISE

1.1 Wasserwirtschaftliche Belange

Extremhochwasser der Donau / Starkregen:

Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen. Es wird empfohlen, 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 bezüglich einer hochwasserangepassten Bauweise sind unter anderem in der Hochwasserschutzfibel des Bundes (<https://www.fib-bund.de/inhalt/themen/hochwasser/>) oder unter https://www.hochwasserinfo.bayern.de/aktiv_werden/architekten/einfuehrung/index.htm zu finden.

Niederschlagswasser:

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, nicht gesammelt, sondern über Grünflächen oder Mulden ortsnahe breitflächig versickert werden (gem. § 55 Abs. 2 WHG).

Die Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder der Bewilligung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggfs. vorher erforderliche Pufferung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286), und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW und der TREN OG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen.

Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen.

Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist dessen Aufnahmekapazität (DWA-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf – auch durch Schutzmaßnahmen gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Hinweise basierend auf den HIOS-Karten müssen vor Ort mit lokalem Wissen verifiziert werden. Grundsätzlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch außerhalb der dargestellten Bereiche und Hinweise Überflutungen auftreten. Bei Geländeanschnitten muss ebenfalls mit Hang- und Schichtwasseraustritten gerechnet werden.

Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht (Tel.: 09421/973-264) abzusprechen.

Eventuell wird für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht (Tel.: 09421/973-264) abzusprechen.

1.2 Belange des Bodenschutzes

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiellrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, gem. BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere hat der Aushub dabei zum Unterboden am Einbauort eine identische Beschaffenheit in Bezug auf die Schadstoffgehalte und die physikalischen Eigenschaften aufzuweisen.

Es sind die Vorgaben der BBodSchV (Stand: 01.08.2023) i. V. mit DIN 19639 („Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ bei der Umsetzung zu berücksichtigen, um u.a. geeignete Erosionsschutzmaßnahmen zu ergreifen und den Verlust von Bodenfunktionen der später nicht überbauten Fläche zu vermeiden.

Bodenmanagement: Aus Zeit- und Kostenersparnisgründen wird ein Bodenmanagement angeraten, um für den vorhandenen überschüssigen Boden eine Verwertungsmöglichkeit zu finden bzw. die Beseitigung/Deponierung zu planen.

Es ist zu beachten, dass Bodenmaterial, welches für keinen unmittelbar neuen Verwendungszweck (Verwertung) bestimmt ist zu Abfall wird.

Oberboden kann ggf. für Geländeauffüllungen auf Ackerflächen bis 60 Bodenpunkte verwendet werden – max. Auffüllhöhe 20 cm.