GEMEINDE AITERHOFEN

HEIGL landschaftsarchitektur stadtplanung

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „HULM-OST“

Gemeinde Aiterhofen
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 04.12.2023
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 28.07.2026
Satzungsbeschluss vom ……..

Vorhabenträger:

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

Hinweis: Die Änderungen bzw. Ergänzungen im Vergleich zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sind in blauer Schrift hervorgehoben.

Inhaltsverzeichnis

Seite

BEGRÜNDUNG 4
1. Allgemeines 4
1.1 Anlass und Ziel der Planung 4
1.2 Verfahren 4
1.3 Übersichtslageplan 5
1.4 Luftbildausschnitt 5
1.5 Übergeordnete Planungen 6
1.6 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung 13
1.7 Planungsauftrag 15
1.8 Alternativenprüfung 15
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung 19
2.1 Grundzüge der Planung 19
2.2 Städtebauliches Konzept 19
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen 20
2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen 21
2.5 Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung 21
2.6 Erschließung, Stellplätze 21
2.7 Werbeanlagen 22
2.8 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauer, Einfriedungen 23
2.9 Grünordnungskonzept 23
3. Ver- und Entsorgung 24
3.1 Wasserversorgung 24
3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung 25
3.3 Energieversorgung, Beleuchtung 25
3.4 Telekommunikation 26
3.5 Abfallentsorgung 26
4. Abwehrender Brandschutz 26
5. Immissionsschutz 26
6. Denkmalschutz 29

UMWELTBERICHT 30
1. Einleitung 30
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans 30
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung 30
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen 34
2.1 Natürliche Grundlagen 34
2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung 35
2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge 36
2.4 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter 43
2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 43
2.6 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen 44
2.7 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung 45
2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten 47
3. Zusätzliche Angaben 48
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung 48
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) 48
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 49
4. Anlagen 51

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Aiterhofen plant auf Veranlassung eines privaten Vorhabenträgers, der BayWa AG München, die Entwicklung eines Gewerbegebietes für den Neubau eines Servicestandortes für Gebraucht- und Neumaschinen mit Ausstellungshallen und Büros für die Verkaufs- und Dispoabwicklung sowie einer Landmaschinenwerkstatt.

Dadurch kann auch die Funktion des Ortes als Arbeits- und Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung von Familien entgegengewirkt werden.

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich östlich der Bundesstraße B 20 an der Bundesstraßenauffahrt ausgehend von der Kreisstraße SR 5. Ca. 140 m weiter westlich – westlich der B 20 – befindet sich das an die Ortschaft Aiterhofen unmittelbar angebundene Gewerbegebiet „Hulm I“.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 631 der Gemarkung Aiterhofen mit einer Flächengröße von 2,20 ha.

Für das betroffene Grundstück gibt es noch keinen Bebauungsplan. Damit ist das Vorhaben aktuell auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes nicht umsetzbar und genehmigungsfähig. Mit der Aufstellung eines Bebauungs- mit Grünordnungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Gewerbegebiete3s geschaffen werden. Das geplante Gelände soll als Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden. So können u. a. die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung auf die Umgebung geprüft und berücksichtigt, die Lage und Größe der baulichen Anlagen und andere Betriebsteile gesteuert und neue, bisher mangelnde Regelungen zur gestalterischen Einbindung und zur ökologischen Verträglichkeit festgesetzt werden.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 04.12.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- mit Grünordnungsplan gefasst.

1.2 Verfahren

Der Bebauungs- mit Grünordnungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Im Landschaftsplan ist der Geltungsbereich als Ackerfläche dargestellt.

Deshalb werden zeitgleich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 36 und der Landschaftsplan mittels Deckblatt Nr. 24 fortgeschrieben. Die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse wurden ebenfalls am 04.12.2023 gefasst.

1.3 Übersichtslageplan

Abbildung 1: Auszug aus der Topographischen Karte aus dem BayernAtlas vom 26.08.2024, M 1:25.000

1.4 Luftbildausschnitt

Abbildung 2: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 26.08.2024 - ohne Maßstab

1.5 Übergeordnete Planungen

- **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 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.

1.2 Demografischer Wandel

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 […]

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

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

2.1 Zentrale Orte

2.1.1 Funktion der Zentralen Orte

(G) Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.

2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

(Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.

(G) Oberzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorhalten.

2.1.4 Vorzug der Zentralen Orte

(Z) Bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen ist Zentralen Orten der jeweiligen Stufe in der Regel der Vorzug einzuräumen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn es andernfalls zu nicht hinnehmbaren Einschränkungen der Versorgungsqualität oder zu unverhältnismäßigen finanziellen Mehrbelastungen kommen würde.

2.1.5 Konzentration von Einrichtungen

(Z) Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orten zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde.

2.2 Gebietskategorien

2.2.1 Abgrenzung der Teilräume

(G) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.

[…]

2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

(G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

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,*
- *die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,*
- *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 möglichst 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. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- *auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,*
- *ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen*

Gleisanschluss angewiesen ist und ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant ist,

- *ein großflächig produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,*
- *von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umweltauswirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,*

[…]

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.

(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden

Berücksichtigung:

Nach LEP 1.1 (Z) können durch die Ansiedlung des Gewerbetriebes neue Arbeitsplätze und somit gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen für die Bevölkerung geschaffen werden. Durch den Grundsatz 1.4.1 sollen die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Durch die Schaffung eines Servicestandortes für Gebraucht- und Neumaschinen mit Ausstellungshallen und Büros für die Verkaufs- und Dispoabwicklung sowie einer Landmaschinenwerkstatt wird der landwirtschaftlich geprägte Standort gestärkt; es können somit weitere und längere Anfahrtszeiten vermieden bzw. reduziert werden. Auch der Grundsatz 2.2.5 (G) LEP wird durch die geplante Ansiedlung berücksichtigt.

Nach dem Ziel 3.2 (Z) LEP sind vorrangig vorhandene Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen. Im Gemeindegebiet stehen aktuell keine weiteren Flächen in dieser Größenordnung zur Verfügung (siehe dazu Ziff. 1.8 Alternativenprüfung). Das Ziel 3.3 (Z) LEP der Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit wird erfüllt. Die Bundesstraße 20 und deren Verlauf auf einem Damm stellen zwar eine trennende Wirkung zwischen den Siedlungsflächen im Westen dar, jedoch wird die Angebundenheit durch eine breite Unterführung sowie die verbindende zweispurige Kreisstraße SR 5, welche unmittelbar im Süden verläuft und einen bereits vorhandenen Geh- und Radweg gewährleistet. Zudem erstreckt sich der Siedlungskörper von Aiterhofen auf der westlichen Seite der B 20 bis an den Rand der Bundesstraße (Bankgebäude, Büro- und Gewerbeausstatter). Auch ein Anschluss an die technische Versorgungsinfrastruktur (Frisch- und Abwasserleitungen, Strom) ist gegeben.

Es erfolgt gem. den Zielen und Grundsätzen des LEP`s eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Gewerbegebiet für den überörtlichen Bedarf. Zudem kann eine Stärkung und Sicherung von Gewerbebetrieben erfolgen.

Der vorliegende Bereich stellt sich somit als geeignete Fläche dar, da ein direkter Anschluss an eine Zubringerstraße zur Bundesstraße B20 und B8 vorhanden ist.

Die möglichst schonende Einbindung in die Landschaft soll durch die an den Außengrenzen festgesetzten privaten Grünflächen in einer Breite von 5 m umgesetzt werden. Hier ist der Aufbau von strukturreichen Übergängen zwischen Siedlung und Freiraum vorgesehen. Dadurch eröffnet sich auch die Chance für den Aufbau von wirksamen Biotopverbundsystemen in der sonst ausgeräumten Landschaft.
Arbeitsplätze können durch diese Ausweisung geschaffen und somit Lebens- und Arbeitsräume gesichert werden. Es erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege. Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von ökologischen Vorrangflächen.

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

In der Karte Raumstruktur des Regionalplanes Region „Donau-Wald“ (RP 12) ist die Gemeinde Aiterhofen als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum des Oberzentrums Straubing dargestellt. Zwei überregionale Entwicklungsachsen queren das Gemeindegebiet: in West-Ost-Richtung und in Nord-Süd- bzw. Süd-West-Richtung.

Gemäß der Karte Nah- und Mittelbereiche liegt die Gemeinde im Nahbereich des Oberzentrums Straubing.

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

A I - Leitbild

1

(Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.

(G) Dabei sind insbesondere anzustreben:

- *die Erhaltung bestehender und die verstärkte Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten*
- *eine verbesserte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen in räumlich und zeitlich zumutbarer Entfernung*
- *die Bewahrung des reichen Kulturerbes,*
- *die Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft*

[…]

3

(G) Es ist anzustreben, den Wandel in Wirtschaft und Gesellschaft aktiv zu begleiten. […]

B II – Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

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.

1.4

(G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

B IV –Wirtschaft

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.*

3.2

(G) Es ist anzustreben, dass an geeigneten Standorten die günstigen infrastrukturellen Voraussetzungen der vorhandenen Bandinfrastruktureinrichtungen für industriell-gewerbliche Vorhaben genutzt werden.

4. Handel und Dienstleistungen

4.1

(Z) In der gesamten Region soll auf eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Waren und Dienstleistungen hin-gewirkt werden.

4.2

(Z) Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs soll in allen Gemeinden der Region sichergestellt werden.

Berücksichtigung:
Bedarfsgerechte Flächenausweisung im unmittelbaren Anschluss an die Bundesstraße 20 und 8 für den örtlichen Bedarf. Die Haupterschließung ist gewährleistet. Die Grundversorgung der Bevölkerung sowie Lebens- und Arbeitsräume können somit weiterhin gesichert und auch zusätzlich geschaffen werden. Die Ziele der Regionalplanung sind durch die Planänderung nicht berührt.

Der vorliegende Bebauungs- mit Grünordnungsplan regelt die bauliche Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes, seine Einbindung in die Umgebung, berücksichtigt dabei

benachbarte Bauformen und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

➢ Flächennutzungsplan

Der mit Bescheid der Regierung von Niederbayern am 21.07.1986 genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Aiterhofen stellt das zwischen der Auffahrtsschleife zur B20 im Westen und einer Gemeindeverbindungsstraße im Osten befindliche Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

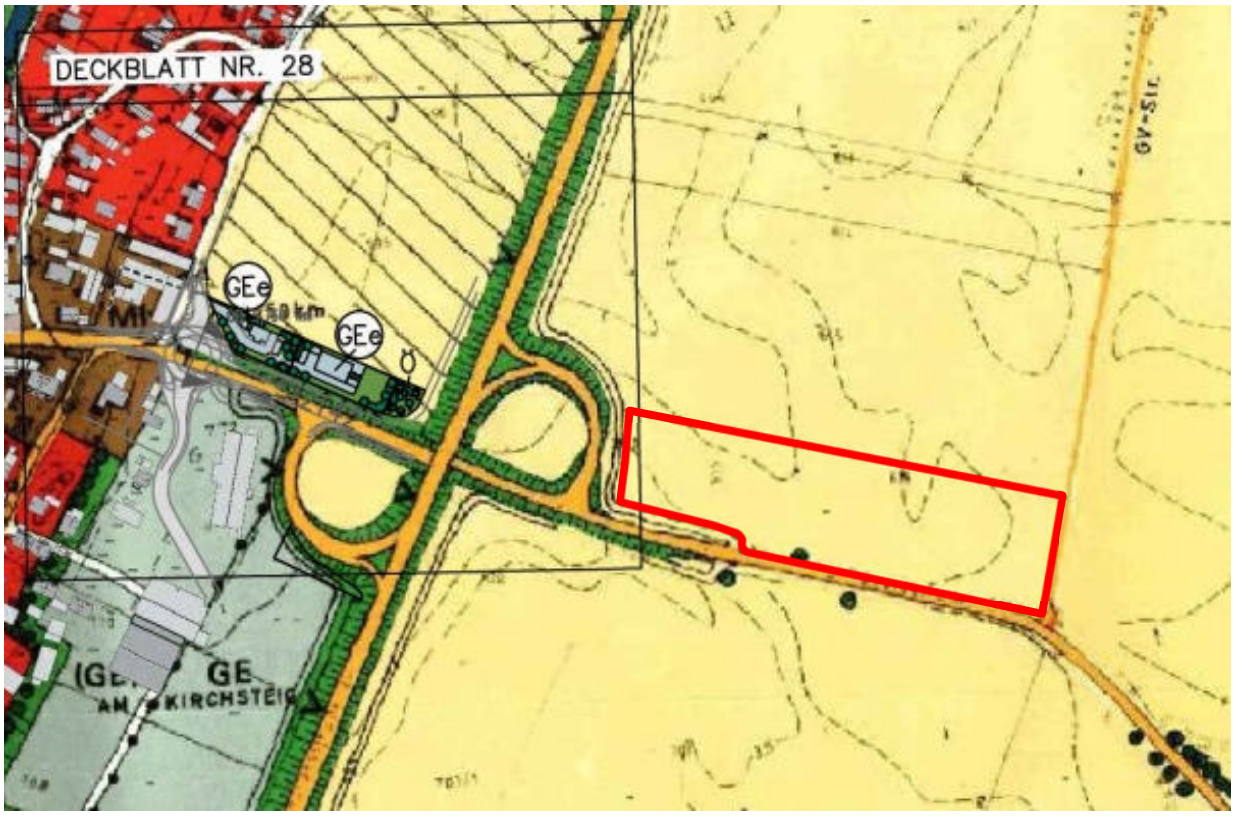


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan – ohne Maßstab

➢ Landschaftsplan

Der mit Bescheid des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 26.03.1998 genehmigte Landschaftsplan (LP) stellt den Bereich als Ackerfläche dar.

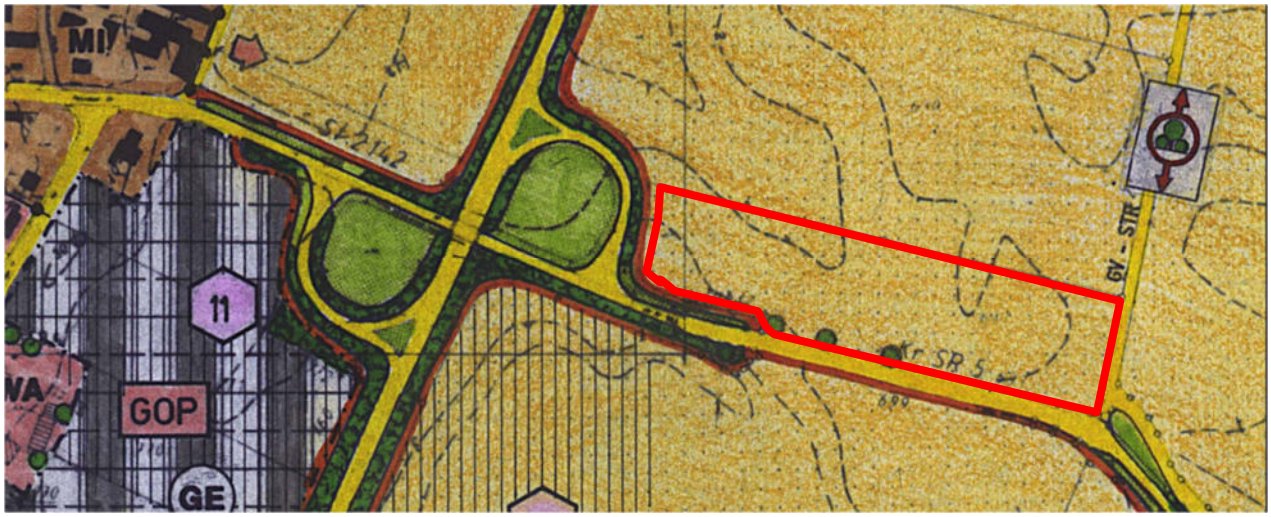


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem aktuellen Landschaftsplan – ohne Maßstab

1.6 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Die Ausgangsfläche mit einer Flächengröße von ca. 22.000 m² stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) dar.

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der Kreisstraße SR 5 und östlich der Auffahrtsschleife zur Bundesstraße B 20. Westlich der B 20 schließen die eingeschränkten Gewerbegebiete „Hulm I“ und „Hulm II“ an. Er ist im Osten durch eine Gemeindeverbindungsstraße begrenzt.

Das Grundstück hat eine Breite von ca. 320 m in West-Ost-Richtung und eine Länge von ca. 80 m in Süd-Nord-Richtung. Die Fläche ist relativ eben und weist Geländehöhen von 332,0 bis knapp 334,0 m ü. NHN auf.

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

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas liegt innerhalb des Geltungsbereiches kein bekanntes Bodendenkmal. Weitere Denkmäler sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Im Geltungsbereich selbst und der näheren Umgebung liegen keine Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas (Einsichtnahme: 26.08.2024) außerhalb von Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten, sog. „wassersensiblen Bereichen“ und Trinkwasserschutzgebieten.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG einschlägig. Es sind weder Vermeidungsmaßnahmen, noch vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (= CEF-Maßnahmen) notwendig.

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

Abbildung 5: Blick vom NO-Ecke entlang der GVS Richtung Süden

Abbildung 6: Blick vom NO-Eck nach Westen

Abbildung 7: Blick vom SO-Eck entlang der Kreisstraße Richtung Westen

Abbildung 8: Blick vom SW-Eck entlang der Kreisstraße Richtung Osten

Abbildung 9: Blick entlang der Westgrenze Richtung Süden, rechts Gehölze an der B20-Auffahrt

Abbildung 10: Blick vom NW-Eck entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze Richtung Osten

1.7 Planungsauftrag

Der Planungsauftrag zur Erstellung der Unterlagen zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan wurde dem Landschaftsarchitektur- und Stadtplanungsbüro HEIGL in Bogen erteilt.

1.8 Alternativenprüfung

Innerhalb der Gemeinde sind keine großflächigen Gewerbegebiete vorhanden. In den verschiedenen Ortsteilen gibt es keine bzw. kleinere bis mittelgroße Gewerbegebiete. In Niederharthausen befindet sich ein ca. 3,0 ha großer Betrieb, sowie kleinere Ansiedlungen.

Im Bereich Geltolfing sind nur kleinere Gewerbegebietsflächen vorhanden, jedoch alle bereits bebaut. Am Hauptort in Aiterhofen finden sich nur im östlichen Ortsbereich und westliche der B 20 ausgewiesene Gewerbegebietsfläche. Diese sind zwar noch nicht alle bebaut, aber für das vorliegende Vorhaben ungeeignet, da zum einen diese Flächen zu klein sind, zum anderen nur schwer mittels LKW`s und Tiefladern/Sattelzügen erschlossen werden können und zum anderen für die geplante Nutzung unmittelbar an der Wohnbebauung für eine Landmaschinenwerkstatt ungeeignet sind, aufgrund des stattfindenen Verkehrs.

Im Bereich nördlich von Aiterhofen befindet sich eine Biogasanlage sowie ein Kompostwerk, sowie verschiedene PV-Freiflächenanlagen. Um den Ort Amselfing, Moosdorf sowie Ainbrach sind keine Flächen vorhanden.

Der Bereich des Hafens Straubing-Sand ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Hier sind zwar noch nicht alle Flächen bebaut, jedoch wird vom Zweckverband aktuell eine Weiterentwicklung in Form eines KV-Terminals und anderer Firmenansiedlungen umgesetzt. Außerhalb des Gewerbegebietes befindet sich das Überschwemmungsgebiet der Donau, welches gewerbliche Ansiedlungen nicht zulässt. Im Bereich der Ortschaft Sand sind keine Flächen vorhanden.

Eine gewerbliche Entwicklung scheidet am westlichen Ortsrand von Aiterhofen aufgrund von Trinkwasserschutzgebieten aus.

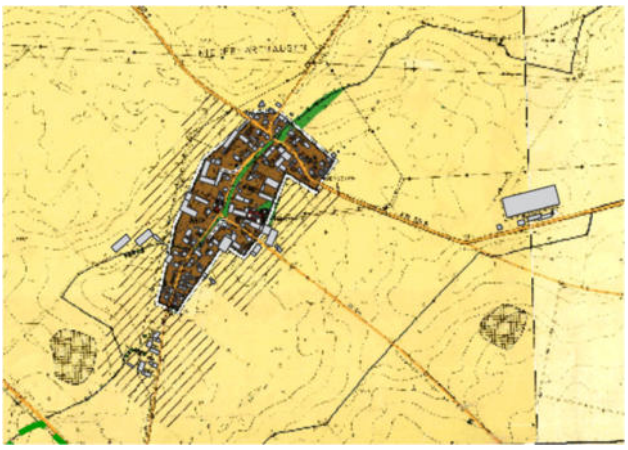


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Bereich Niederharthausen - ohne Maßstab

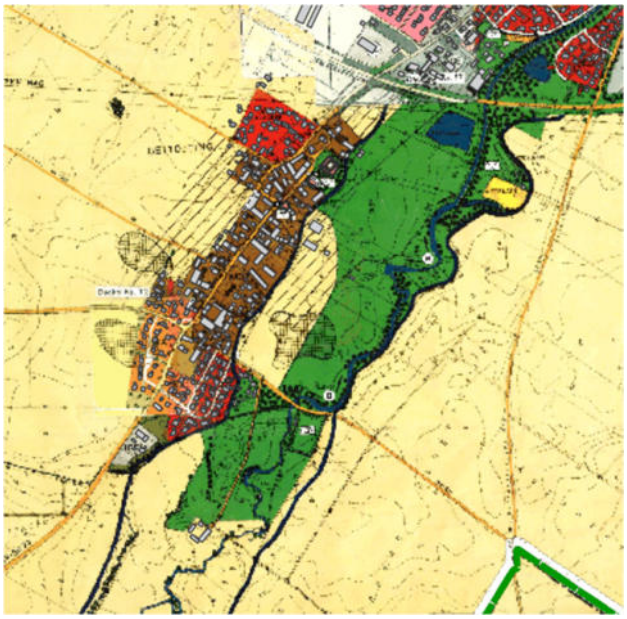


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Bereich Geltolfing - ohne Maßstab

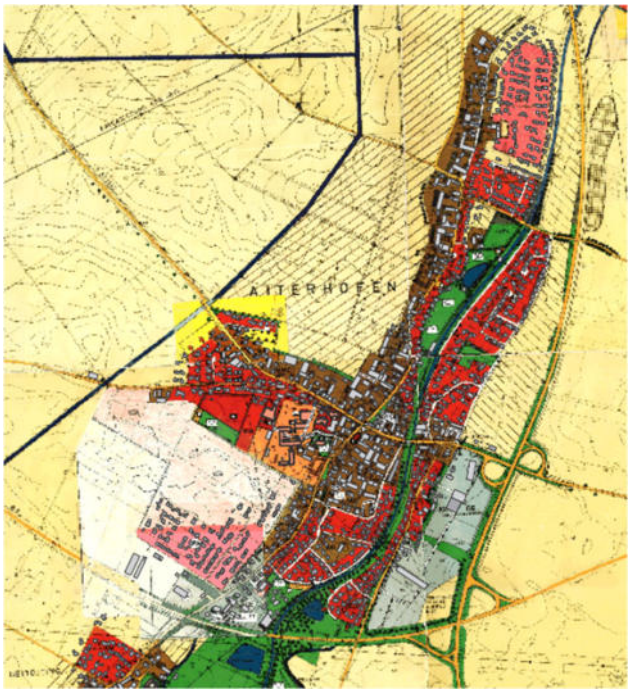


Abbildung 13: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Bereich Aiterhofen - ohne Maßstab

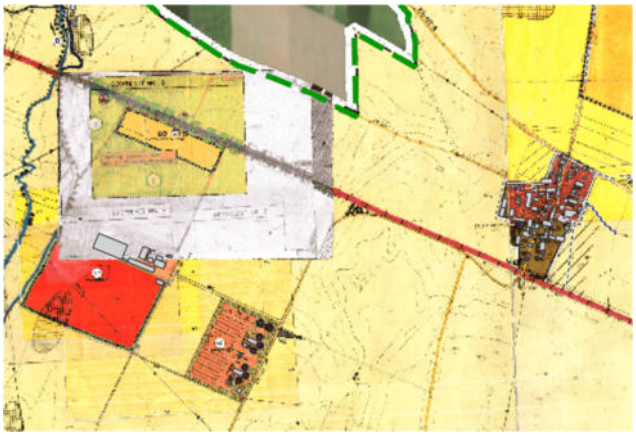


Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Bereich nördlich von Aiterhofen und Bereich Amselfing - ohne Maßstab

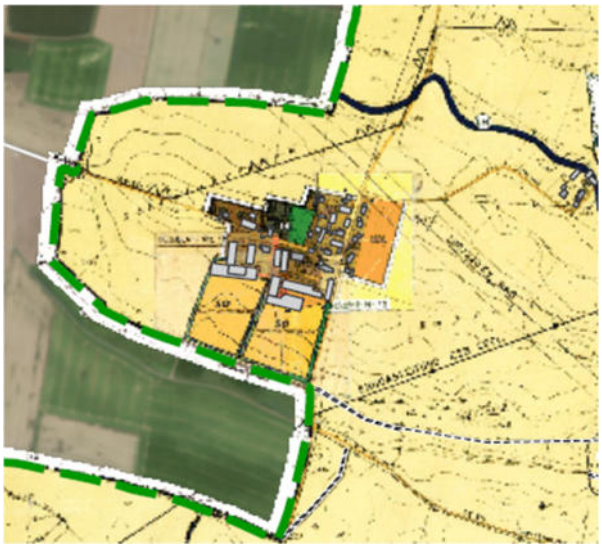


Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Bereich Moodorf - ohne Maßstab

Abbildung 16: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Bereich Sand / Hafen Straubing-Sand - ohne Maßstab

Abbildung 17: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Bereich Ainbrach - ohne Maßstab

Aufgrund der Größe der geplanten Gewerbegebietsfläche und der Größe der verschiedenen Ortsteile der Gemeinde Aiterhofen würde sich hier ein starke Unverhältnismäßigkeit ergeben – das Gewerbegebiet wäre mindestens gleich groß wie die Ortschaften bzw. würde diese übertreffen. Aufgrund der günstig gelegenen Lage der Gemeinde mit unmittelbarem Anschluss an die Bundesstraße B 20 und weiter die B 8 sowie der Lage außerhalb von fachlich hochwertigen Bereichen bieten sich dieser Standort der Gemeinde für eine gewerbliche Nutzung insbesondere standorttechnisch an.

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Grundzüge der Planung

Grundzüge der Planung sind die Steuerung des Maßes der Bebauung, insbesondere durch Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche, sowie zur Wandhöhe auf ein im Gewerbegebiet angemessenes und dem städtebaulichen Konzept entsprechendes Maß.

Auch die Eingrünung des Gewerbegebietes ist ein wesentlicher Grundzug der Planung.

2.2 Städtebauliches Konzept

Mit der vorliegenden Planung soll ein Gewerbegebiet für die Ansiedlung eines Servicestandortes der BayWa AG München ausgewiesen werden.

Die Fläche bietet sich aufgrund der guten Verkehrsanbindung an die Bundesstraßen B 20 und B 8 sowie an die Kreisstraße SR 5 an.

Mit der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes wird durch die vorhandene B 20 Anschlussstelle eine sinnvolle gewerbliche Nutzung an dieser Stelle östlich von Aiterhofen erreicht. Zulässige Nutzungen sind die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO). Die Ausnahme nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) ist nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind ebenfalls nicht zulässig.

Die Fläche wird von Osten her über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße erschlossen. Die neue innere Erschließungsstraße verläuft parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze.

Folgende Neubauten für private und gewerbliche Kunden sind vorgesehen:

<u>Verwaltungsgebäude mit Ausstellungshalle:</u>

Der Gebäudekomplex umfasst ein zweistöckiges Bürogebäude sowie eine eingeschossige Ausstellungshalle mit Verwaltung, Besprechungsraum und Aufbereitung der Maschinen. Es können ca. 15-20 Arbeitsplätze geschaffen werden.

<u>Landtechnik-Werkstatt:</u>

Dieser Gebäudekomplex umfasst eine eingeschossige Landtechnik-Werkstatt mit ca. 8 - 10 Montageplätzen sowie ein zweigeschossiges Bürogebäude mit Verkaufsraum, Büro- und Sozialräumen. Es können ca. 20-25 Arbeitsplätze geschaffen werden.

<u>Ausstellungshalle mit abgeschlossenem Lagerraum</u>

Die Ausstellungshalle ist eingeschossig und beherbergt einen abgeschlossenen Lagerraum. Es können ca. 4 Arbeitsplätze geschaffen werden.

<u>Unterstellhalle</u>

Diese Halle ist eingeschossig und dient zur Lagerung von Ersatzteilen, Maschinen und Geräten.

Nach Süden zur Kreisstraße hin sind Ausstellungsflächen vorgesehen.

Zur landschaftlichen Einbindung sind entlang der südlich gelegenen Kreisstraße SR 5 und der östlich gelegenen Gemeindeverbindungsstraße Hochstammbäume planlich festgesetzt. Entlang der an die landwirtschaftliche Flur angrenzenden nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Randeingrünung vorgesehen.

Aufgrund dieser Planung ist neben einer guten Lage hinsichtlich der erforderlichen Erschließung für ein Gewerbegebiet auch ein geeigneter Grundstückszuschnitt/-größe und –Geländeprofil erforderlich.

Wegen der sehr guten Verkehrsanbindung, den topographischen Voraussetzungen für eine schonende Einbindung in das Landschaftsbild und der guten Erschließung ist der vorgeschlagene Standort östlich von Aiterhofen im direkten Anschluss an die Bundesstraße B20 für die Realisierung der gegenständlichen Bauleitplanung geeignet.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Es wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO als zulässig festgesetzt. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr 1 BauNVO) sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) ist nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind ebenfalls nicht zulässig.

Im Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung verbindlich geregelt. Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Flächen der oberirdischen baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO. Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen.

Die Grundflächenzahl für das Gewerbegebiet wird mit maximal 0,8, die Geschoßflächenzahl mit maximal 2,4 festgesetzt.

Die Grundfläche ist maßgebend für die entwässerungstechnischen Berechnungen sowie für die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft. Baurechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind notwendig und werden im Umweltbericht ermittelt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichen festgesetzt. Untergeordnete Bauteile sind bis zu einer Tiefe und Breite von 1,50 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird die Höhenentwicklung geregelt. Die zulässigen Wandhöhen werden als Höchstmaß auf max. 11,00 m beschränkt. Als Wandhöhe gilt das Maß ausgehend vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut im Bereich der Traufe. Bei Flachdächern bis Oberkante der Attika bzw. Oberkante Dachhaut. Als Höhenbezugspunkt wird 333,40 m ü. NHN festgesetzt. Eine maximale Firsthöhe wird nicht festgesetzt; diese ergibt sich aufgrund der maximal festgesetzten Dachneigungen.

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine und Lüftungsanlagen sowie für Solar- und

Photovoltaikanlagen. Zulässig ist eine Überschreitung bis max. 1,00 m Höhe. Technische Aufbauten sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind von den Außenwandflächen des Gebäudes mind. 1,50 m zur Dachinnenfläche abzurücken.

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Es wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine abweichende Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelängen, jedoch mit vertikaler oder horizontaler Gliederung mindestens alle 50 m festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Es werden folgende Baugrenzen festgesetzt: Bauliche Anlagen sowie Nebenanlangen im Sinne des § 14 BauNVO und Gebäulichkeiten gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, ausgenommen Werbeanlagen und befestigte Flächen in geschotterter oder asphaltierter Bauweise für Ausstellungsflächen.

Für die Abstandsflächen gelten die Regeln des Art. 6 BayBO.

2.5 Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung

Als Dachformen der Gebäude sind Flachdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer sowie Satteldächer zulässig. Zulässig sind Metalldächer aus mattem, beschichtetem Blech oder kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton sowie verglaste Teilbereiche. Weiterhin zulässig sind bei den Flachdächern auch Beton-, Folien oder Bitumendeckung sowie Kiesschüttungen und extensive Dachbegrünung. Die Dachdeckung der Dachplatten ist in weißen/hellen, roten, rotbraunen, grauen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig.

Bei Flachdächern sind auch Beton-, Folien- oder Bitumendeckung sowie Kiesschüttungen und Dachbegrünung zulässig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten und im Bauantrag nachzuweisen.

Um negative gestalterische Wirkungen auf die benachbarten Gebiete zu vermeiden, werden Dachaufbauten und technische Anlagen in ihrer Zweckbestimmung, Lage, Größe und Höhe in Abhängigkeit zur Nutzung beschränkt.

Zulässig sind nur dachgebundene Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Höhe max. 1 m über OK Dachfläche. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

Die zulässigen Dacharten werden mit einer Neigung zwischen 0° bis 10° festgesetzt. Um der ökologischen Zielsetzung gerecht zu werden, ist bei Flachdächern eine extensive Begrünung anzustreben.

2.6 Erschließung, Stellplätze

Die Verkehrserschließung ist über die östlich gelegene Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen. Für die geplante Erschließungsstraße ist ein Ein- und Ausfahrtsbereich planlich mit einer maximalen Breite von 30 m festgesetzt, um die Einsehbarkeit bzw. Verkehrssicherheit beim Ein- und Ausfahren auf die Parzellen zu gewährleisten.

Nachdem der Anschluss des Gewerbegebietes Hulm Ost nicht im Bereich der Einmündung des B8-Verbindungsarms in die Gemeindeverbindungsstraße geplant ist, sondern der Anschluss versetzt zum B8-Verbindungsarm geplant ist, braucht mit der Servicestelle Deggendorf keine Kreuzungsvereinbarung geschlossen werden.

Die innere Erschließungsstraße des Gewerbegebietes ist entlang der Nordgrenze vorgesehen, mit nach Norden gerichteten Pkw-Stellplätzen.

Die Anbauverbotszone von 15 m zur Kreisstraße SR 5 wird durch die festgesetzten Baugrenzen für Gebäude eingehalten. Werbeanlagen sind innerhalb der Anbauverbotszone zugelassen, ebenso Ausstellungsflächen.

Ausnahme der Anbauverbotszone
Sofern die erforderlichen Sichtweiten eingehalten werden und die Sicherheit und Leichtigkeit auf der freien Strecke gewahrt bleibt, kann die Anbauverbotszone für nicht überdachte Ausstellungflächen auf 8,0 m, gemessen vom bituminösen Fahrbahnrand der KrSR 5, reduziert werden.

Die Maßnahme „B 20 Straubing (A 3) - Landau (A 92)“ mit dem Bauziel einer Erweiterung auf vier Fahrstreifen ist im Bedarfsplan des Fernstraßenausbaugesetzes enthalten, welches zuletzt durch das 6. Gesetz zur Änderung des Fernstraßenausbaugesetzes (6. FStrAbÄndG) vom 23.12.2016 fortgeschrieben wurde, Gemäß laufender Nummer (lfd, Nr.) 273 wird das Vorhaben in der Dringlichkeitsstufe „Vordringlicher Bedarf” geführt.

Der Teilabschnitt „B 20, 4-streifiger Ausbau Straubing (BAB A 3) - südlich Aiterhofen (B 8)“ befindet sich derzeit in der Vorentwurfsphase, Die Ausbaurichtung im Bereich Aiterhofen soll in Richtung Osten erfolgen. D. h. Das Gewerbegebiet Hulm Ost ist somit auf der Seite der B 20 vorgesehen, in die auch die B 20 verbreitert werden soll.

Entlang der Auffahrt zur B 20 wird die Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG (20 m Bereich) eingehalten. Hier sind Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sowie Errichten von Hochbauten jeder Art unzulässig. Die Anbauverbotszone ist von Bebauung jeder Art freizuhalten. Ebenfalls ist die Anbaubeschränkungszone von 40 m gemäß § 9 Abs. 2 FStrG zu beachten.

Da sich das Gewerbegebiet Hulm Ost jedoch nur im Bereich der Anschlussrampe befindet, ist hinsichtlich der Anbauverbotszone bzw. die Anbaubeschränkungszone von der Anschlussrampe ausgehend maßgebend. Für die vorliegende Bauleitplanung ist die straßenzugewandte Baugrenze für Hochbauten (erweiterte Anbauverbotszone) so auszurichten, dass sie sich außerhalb von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der B20-Anschlussrampe befindet oder höchstens entlang dieser verläuft. Für Lagerflächen und Stellplätze sind vom befestigten Fahrbahnrand der B20-Anschlussrampe mind. 20 m Abstand (Anbauverbotszone) einzuhalten.

Zur eingezeichneten Anbauverbotszone (rote gestrichelte Linie) ist anzumerken, dass sich diese nur auf Lagerflächen und Stellplätze bezieht.

2.7 Werbeanlagen

Es werden Festsetzungen getroffen, die den Umfang an Werbung wirkungsvoll regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren, ohne Werbung grundsätzlich zu unterbinden. Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben und den Standort von Unternehmen kenntlich machen.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur auf der Fassadenfläche mit einer Fläche von max. 50 m² je Gebäudeseite zulässig. Diese Werbeanlagen dürfen selbstleuchtend ausgeführt werden.

Unzulässig sind im übrigen Dachwerbeanlagen, Werbeanlagen an Zäunen, Einfriedungen und Nebengebäuden, Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung, laufende Schriften und sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen zur Fremdwerbung.

Es werden max. 18 Fahnenmasten mit Werbefahnen bis zu einer Masthöhe von 9,0 m und einer Fahnenfläche von max. 6,5 m² zugelassen. Darüber hinaus sind max. vier freistehende Pylone mit einer vorder- und rückseitigen Werbefläche von je max. 5,50 m², einer max. Breite von 2,0 m und bis zu einer Höhe von 4,0 m zulässig.

Werbeanlagen, die auf die Bundesstraße B 20 oder die Kreisstraße SR 5 ausgerichtet sind, dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigen. Jegliche Art von Werbung, die auf die Bundestraße B 20 / die Kreisstraße SR 5 ausgerichtet oder von dort aus sichtbar ist, muss unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Verkehrstrasse auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und mit dem Anbauverbot und Anbaubeschränkungen des § 9 FStG / Art. 23 und 24 BayStrWG unter Beachtung der Richtlinie für Werbung an Bundesstraßen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht hin geprüft werden.

2.8 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauer, Einfriedungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m, bezogen auf das Urgelände zulässig. Aufschüttungen müssen an den Grundstücksgrenzen wieder über natürliche Böschungen mit Neigungen von max. 1:3 mit einem Mindestabstand von 0,50 m auf das Urgelände heruntergeführt werden. Abgrabungen für Mulden und Becken zur Rückhaltung und/oder Versickerung von Regenwasser sind bis zu einer max. Tiefe von 3,0 m zulässig.

Jegliche Stützmauern an den äußeren Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.

Zulässig sind max. 2,0 m hohe, transparente Einfriedungen aus Maschendraht oder Metallgitter in den Farben Silber und Anthrazit. Die Höhe der Einfriedungen richtet sich nach der endgültigen Geländeoberkante. Um das Unterkriechen von Kleintieren zu ermöglichen, ist zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Gelände ein Abstand von 0,15 m einzuhalten. Die Zaunsäulenbefestigung ist jeweils nur durch Einzel- bzw. Punktfundamente zulässig. Mauern, Streifenfundamente und Sockel sind nicht zulässig.

Die Grundstücksein- und ausfahrt kann mit Toranlagen oder Schranken versehen werden.

Bei sämtlichen Erdarbeiten sind die die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts gem. BBodSchV, einzuhalten.

2.9 Grünordnungskonzept

Zur Minimierung des Eingriffs und hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft werden private Grünflächen festgesetzt.

Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach

Erstellung der jeweiligen Gebäude fertig zu stellen. Die Pflanzqualität für Pflanzungen muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H=Hochstamm, Sol.=Solitär, 3xv=3 x verpflanzt, Stu=Stammumfang in cm, o.B./m.B. = ohne/mit Wurzelballen.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Randeingrünung auf 100 % der Grundstücklänge mit mind. 2- reihigen Pflanzflächen und einem Baumanteil von mind. 5 % anzulegen.

Zu einer optisch wirksamen inneren Mindestdurch- und eingrünung sind mindestens 25 groß- oder mittelkronige Einzelbäume oder Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen.

Insgesamt sind 5 % der jeweiligen Grundstücksflächen mit Gehölzen zu bepflanzen, davon sind mind. 5 % baumartige Gehölze zu verwenden.

Weitere grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund sind im Kap. 1.10 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) und Kap. 2 der Festsetzungen enthalten.

Auf den zu begrünenden Flächen sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Werbeanlagen.

Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Stellplatzbereich ein Baumbewässerungsset einzubauen. Für Baumstandorte im Straßenraum ist gem. FLL je Einzelbaum ein Volumen von mind. 12 m³ zur Verfügung zu stellen. Die Maße dienen u. a. der Sicherung eines angemessenen Standraumes zur Wurzelbildung und -verankerung sowie der Versickerung und Rückhalten von Niederschlagswasser durch die Wurzeln.

Sämtliche Pflanzungen sind mit Rinde, Stroh o.ä. zu mulchen, fachgerecht zu pflege und in frei wachsender natürlicher Kronenform dauerhaft zu erhalten.

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auf privaten Grün- und Verkehrsflächen unterbleiben.

3. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Mindestabstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den lagemäßig festgesetzten Baumstandorten wird hiermit ausdrücklich hingewiesen. Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

3.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an den Zweckverband Straubing Stadt und Land geplant. Die nächste Versorgungsleitung DN 150 des Zweckverbandes befindet sich im öffentlichen Straßenbereich der Keltenstraße bzw. Passauer Straße, Fl. Nr. 773/6 bzw. 775 Gemarkung Aiterhofen. Aus technischer Sicht ist die Anschlussnahme des Geltungsbereiches grundsätzlich möglich. An die oben genannte bestehende Versorgungsleitung DN 150, verlegt im öffentlichen Straßenbereich der

Keltenstraße, Fl. Nr. 773/6 Gemarkung Aiterhofen wird eine neue Versorgungsleitung DA 160 angebunden und entlang des öffentlichen Straßenbereiches der Passauer Straße sowie der Kreisstraße ,,SR 5" Fl. Nr. 775 und 633 Gemarkung Aiterhofen bis auf Höhe des Geltungsbereiches Fl. Nr. 631 Gemarkung Aiterhofen verlegt. Am Ende der geplanten Versorgungsleitung DA 160 ist der Einbau eines Unterflurhydranten vorgesehen. Anschließend kann der Geltungsbereich an die neu verlegte Versorgungsleitung DA 160 angeschlossen werden. Die tatsächliche Anschlusstrasse wird in Abstimmung mit den anderen Spartenträgern bei einem Vorortttermin festgelegt. Ebenso müssen vor der Erschließung von der Gemeinde Aiterhofen nähere Angaben zum zukünftigen Wasserbedarf und Standort des geplanten Gebäudes vorgelegt werden, um den passend dimensionierten Wasseranschluss erstellen zu können.

Die Erschließung ist durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages inkl. Kostenübernahmeerklärung zu regeln.

Ist das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des Löschwasserbedarfes nicht ausreichend, hat die Gemeinde dem Zweckverband die Kosten für zusätzliche Maßnahmen zu erstatten.

3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem durch Anschluss an vorh. Schmutzwasserleitungen (Druckleitung) und weiter zur kommunalen Kläranlage Straubing vorgesehen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Entsprechende Rückhalteeinrichtungen in Form von Rigolen, Regenrückhaltebecken, etc. sind hierfür vorzusehen. Im Juli 2024 wurden Kleinrammbohrungen und Sondierungen mit der schweren Rammsonde auf dem Baugrundstück durchgeführt. Es ergaben sich zwei Bodenschichten: Bodenschicht 1 = bindige Deckschicht unterhalb der ca. 20 cm starken Ackerbodenauflage in Form von schluffigen, teils schwach feinsandigen Tonen (Tiefe ca. 2,0 bis 2,9 m) und Bodenschicht 2 = quartäre Kiese als sandige, schwach schuffige Kiese.

Hinsichtlich der Versickermöglichkeit wurde der Durchlässigkeitsbeiwert der Bodenschicht 2 bestimmt. Diese Schicht weist einen k_f-Wert von ca. $7{,}0 \times 10^{-6}$ m/s auf.

Nach U2 kann im Untersuchungsgebiet ein Grundwasserstand des quartären Grundwasserstocks nach Stichtagsmessungen von ca. 327,25 bis 327,5 m ü. NHN mit Fließrichtung von Südwesten nach Nordosten abgeschätzt werden.

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

Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

3.3 Energieversorgung, Beleuchtung

Die Stromversorgung soll über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Straubing erfolgen; diese betreibt das 0,4 kV-Netz. Die genaue Lage der erforderlichen Niederspannungskabel wird im Zuge der Erschließungsplanung mit den Stadtwerken abgestimmt.

Die Errichtung einer Umspannstation durch das Elektrizitätswerk Wörth a.d. Donau Rupert Heider GmbH & Co. KG ist notwendig, ein geeigneter Standort dafür ist im überplanten Bereich auf einer öffentlichen Fläche vorzusehen.

Bei Bebauung oder Baumpflanzungen ist eine Abstandszone zu Erdkabeln und Versorgungsleitungen -einschließlich der Hausanschlussleitungen- von beiderseits je 2,50 Meter einzuhalten. Die Planung des Kabel- und Versorgungsleitungsnetzes, die Lage der Hausanschlussleitungen und die Einhaltung geeigneter Schutzmaßnahmen in der Nähe von Bäumen erfolgt in Abstimmung mit den im Bebauungsplan festzulegenden Baumstandorten. Das DVGW Arbeitsblatt GW 125 ist zu beachten.

Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtsmog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren. Die Beleuchtungen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße B 20, der Kreisstraße SR 5 und der Gemeindeverbindungsstraße nicht beeinträchtigen.

3.4 Telekommunikation

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

3.5 Abfallentsorgung

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

4. Abwehrender Brandschutz

Der Brandschutz wird durch die örtliche Wehr, der Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr Aiterhofen sichergestellt. Die Feuerwehr ist gut ausgestattet und kann diese Aufgaben in vollem Umfang wahrnehmen. Die Löschwasserversorgung aktuell ist noch nicht sichergestellt. Diese muss entweder durch den Bau einer Löschwasserzisterne oder der Verlängerung der Wasserleitungen sichergestellt werden. Entsprechendes ist vor Baubeginn mit der Brandschutzdienststelle abzuklären. Gleiches gilt für die Anzahl der Hydranten. Da dies bei Sonderbauten im Rahmen des BSI zwingend erforderlich ist, muss keine Festsetzung erfolgen.

5. Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung vom 09/2026 der emplan, 86156 Augsburg hatte zum Auftrag, geeignete Festsetzungen für den Bebauungsplan zu erarbeiten, und deren Nachweis für den geplanten Betrieb der BayWa zu führen.

Die Berechnungen kommen zum Ergebnis, das für das Bebauungsplangebiet Emissionskontingente von

LEK, Tag = 63 dB(A) / m² und LEK, Nacht = 52 dB(A) / m² nach DIN 45691 als zielführend erscheinen.

Die Emissionskontingente gelten für eine in Anspruch genommene Fläche von 1,6 ha entsprechend der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Aufstellung angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten. ~~(in Anlehnung an die Richtwerte der TA Lärm für ein Gewerbegebiet).~~

~~Tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr): 65 dB(A)/m²~~

~~Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr): 50 dB(A)/m²~~

Teilfläche	*Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) / m²*	
	Tag (6-22 Uhr)	*Nacht (22-6 Uhr)*
GE 1	*63*	*52*

~~Für das jeweilige Bauvorhabe ist im Rahmen der Antragstellung im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzte Eimissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde vorzulegen.~~

~~Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen.~~

Mit den vorgeschlagenen Kontingenten liegen sowohl tags als auch in einer lautesten Nachtstunde die zulässigen Immissionskontingente um zumindest 14 dB(A) (tags) bzw. 10 dB(A) (nachts) unter den Immissionsrichtwerten. Es liegen alle Immissionsorte außerhalb des Einwirkungsbereichs der Kontingentfläche des Bebauungsplans, tags nahezu unterhalb der Relevanzgrenze von - 15 dB(A) nach DIN 45691.

Damit sind im Vergleich zur früher gebräuchlichen Genehmigungspraxis für typische Gewerbegebiete vergleichsweise auskömmliche Emissionskontingente berücksichtigt.

Die Gewerbefläche stellt für bestehende Betriebe keine zu berücksichtigende Vorbelastung dar.

Die Entwicklung von Siedlungsflächen in Richtung Osten wird zumindest bis zu B 20 nicht tangiert.

Bezüglich des ansiedlungswilligen Betriebs der BayWa ergibt sich, dass die Anforderungen an den Lärmimmissionsschutz nach Maßgabe der TA Lärm, und ebenso die sich aus der Kontingentierung ergebenden Immissionskontingente unter Berücksichtigung des zur Verfügung gestellten Betriebskonzepts eingehalten werden.

Die aus der Anlage resultierenden Verkehre fließen über die Passauer Straße in bebauungsplanrechtlich nicht überplanten Gebiet ab und vermischen sich auf der B 8 bzw. auf der B 20 mit dem übrigen Verkehr. Eine Prüfung verkehrslenkender Maßnahmen wird nicht erforderlich.

Abstandsbedingt sind relevante Spitzenpegelereignisse nach TA Lärm nicht zu besorgen.

Gem. der durchgeführten Schalltechnischen Untersuchung von 09/2026 ~~10/2024~~ der emplan, 86156 Augsburg werden die Anforderungen an den Lärmimmissionsschutz nach Maßgabe der TA Lärm unter Berücksichtigung des geplanten Konzeptes eingehalten. Die Schalltechnische Untersuchung liegt als Anlage 2 ~~1~~ den Unterlagen bei.

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.

Hinsichtlich des Schutzes des Gewerbegebietes vor Verkehrslärm wird vom Staatlichen Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf nachrichtlich darauf hingewiesen, dass die bestehende Bundesstraße B 20 bei Aiterhofen eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 18.689 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von etwa 17,5 % aufweist (SVZ 2021).

Die bestehende B8 bei Aiterhofen weist im Bereich der durchgehenden Fahrbahn, eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 7.113 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von etwa 11 % auf (SVZ 2021). Die bestehende St 2147 bei Aiterhofen weist eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 7.395 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von etwa 1,7 % auf (SVZ 2021).

Im Falle einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 stellt das Staatliche Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf ausdrücklich fest, dass der Bauwerber entsprechende Vorbelastungen durch die Bundes- und Staatsstraße in ausreichender Weise zu berücksichtigen hat und somit notwendig werdende Lärmschutzmaßnahmen auf eigene Kosten zu tragen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung durch den Straßenbaulastträger abgelehnt werden.

Für den geplanten vierstreifigen Ausbau der B 20 wurde ein externes Verkehrsgutachten durch das Staatliche Bauamt Passau beauftragt. Hinsichtlich eventuell erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen, verursacht durch den Verkehrslärm des vierstreifigen Ausbaus gelten folgende Abgrenzungen:

- Lärmschutz durch den Bauwerber:

  Sofern eine bauliche Anlage innerhalb des Gewerbegebiets bei der Auslegung der Straßenbaupläne im Planfeststellungsverfahren noch nicht genehmigt war oder sonst nach den baurechtlichen Vorschriften mit dem Bau noch nicht begonnen werden durfte, sind gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 2 der 24, BImSchV keine Schallschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger erforderlich.

  Ohne eine verfestigte Objektplanung der baulichen Anlage fehlt es an notwendigen Ausgangsdaten, anhand derer ein Beurteilungspegel am Immissionsort hinreichend genau bestimmt werden könnte.

  Eventuell notwendig werdende Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber bei einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 folglich auf eigenem Grund selbst durchzuführen und auf eigene Kosten selbst zu finanzieren.

- Lärmschutz durch den Straßenbaulastträger:

  Der vierstreifige Ausbau der Bundesstraße stellt eine wesentliche Änderung im Sinne des § 1Abs. 2 Nr. 1 der 16. BImSchV dar.

  Liegt zum Auslegungszeitpunkt der Straßenbaupläne im Planfeststellungsverfahren mindestens ein genehmigter Bauantrag der baulichen Anlage vor, so ist diese in die Lärmberechnungen durch den Straßenbaulastträger miteinzubeziehen. Sofern hierbei die Grenzwerte nach § 2 der 16. BImSchV am Immissionsort überschritten werden, besteht grundsätzlich Anspruch auf Lärmvorsorge durch den Vorhaben- bzw. Straßenbaulastträger.

6. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches werden gemäß BayernAtlas (Einsichtnahme: 27.08.2024) keine Bodendenkmäler vermutet. Südwestlich des Geltungsbereiches, südlich der Kreisstraße SR 5, ist das Bodendenkmal „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ mit der Nr. „D-2-7141-0126“ verzeichnet.

Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG befinden sich weder im Geltungsbereich, noch in der näheren Umgebung.

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 f. Denkmalpflege abzustimmen.

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.

Bei Überplanunq bzw. Bebauung in oben genanntem Planungsbereich hat der Antragsteller eine Erlaubnis beider Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Im Planungsbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn ein bauvorgreifender Oberbodenabtrag mit einem Bagger mit ungezähnter Humusschaufel durchgeführt werden um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des mutmaßlichen Bodendenkmals besser abschätzen zu können. Diese Erdbewegungen müssen unter der Aufsicht der Kreisarchäologie Straubing-Bogen durchgeführt werden. Sollte der Oberbodenabtrag ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers (Grundeigentümer/Bauträger) eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der aktuellen Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

Im Interesse des Bauträgers und um mögliche Bauverzögerungen zu vermeiden wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen in Verbindung zu setzen.

UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben.

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan regelt die bauliche Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes, seine Ver- und Entsorgung, seine Einbindung in die Umgebung und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung sowie zum erforderlichen Ausgleich gem. § 15 BNatSchG.

➢ Lage und Ausdehnung

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich östlich der Bundesstraße B 20 an der Bundesstraßenauffahrt Kreisstraße SR 5. Ca. 140 m weiter westlich – westlich der B 20 – befindet sich das an die Ortschaft Aiterhofen unmittelbar angebundene Gewerbegebiet „Hulm I“.

Im Einzelnen werden im Bebauungs- mit Grünordnungsplan folgende wesentliche Punkte geregelt und festgelegt:

- Ausweisung als Gewerbegebiet
- Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung durch Darstellung der Baugrenzen, Festsetzungen zu den Größen der Grundflächen und Wandhöhen
- Festsetzungen zur geplanten Begrünung des Planungsgebietes

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

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 631 der Gemarkung Aiterhofen mit einer Gesamtfläche von ca. 22.000m².

1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

➢ Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

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

In der Karte Raumstruktur des Regionalplanes Region „Donau-Wald“ (RP 12) ist die Gemeinde Aiterhofen als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum des Oberzentrums Straubing dargestellt. Zwei überregionale Entwicklungsachsen queren das Gemeindegebiet: in West-Ost-Richtung und in Nord-Süd- bzw. Süd-West-Richtung.

Gemäß der Karte Nah- und Mittelbereiche liegt die Gemeinde im Nahbereich des Oberzentrums Straubing.

Mit vorliegender Planung 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 ein Gewerbegebiet für den überörtlichen Bedarf.

Der vorliegende Bereich stellt sich somit als geeignete Fläche dar, da ein direkter Anschluss an die beiden Bundesstraßen B20 und B 8 vorhanden ist. Eine Zersiedelung wird somit eingegrenzt. Arbeitsplätze können durch diese Ausweisung geschaffen werden und somit Lebens- und Arbeitsräume gesichert werden. Es erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege. Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

Ausführlichere Aussagen zum LEP und Regionalplan sind dem Kapitel 1.5 der Begründung zu entnahmen.

- **Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 21.07.1986 wurde für die Gemeinde Aiterhofen ein Flächennutzungsplan genehmigt. Darin ist das geplante Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der mit Bescheid des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 26.03.1998 genehmigte Landschaftsplan stellt den Bereich als Ackerfläche dar.

- **Naturschutzrecht**

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

Bei der Untersuchungsfläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche, welche eine relativ geringe naturschutzfachliche Wertigkeit besitzt.

Berücksichtigung:
Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. Art. 4 BayNatSchG im vorliegenden Bebauungsplan getroffen (private grünordnerische Maßnahmen).

- **Artenschutzrecht**

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG einschlägig. Es sind weder Vermeidungsmaßnahmen, noch vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (= CEF-Maßnahmen) notwendig.

- **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas liegt innerhalb des Geltungsbereiches kein bekanntes Bodendenkmal. Weitere Denkmäler sind in der näheren Umgebung vorhanden.

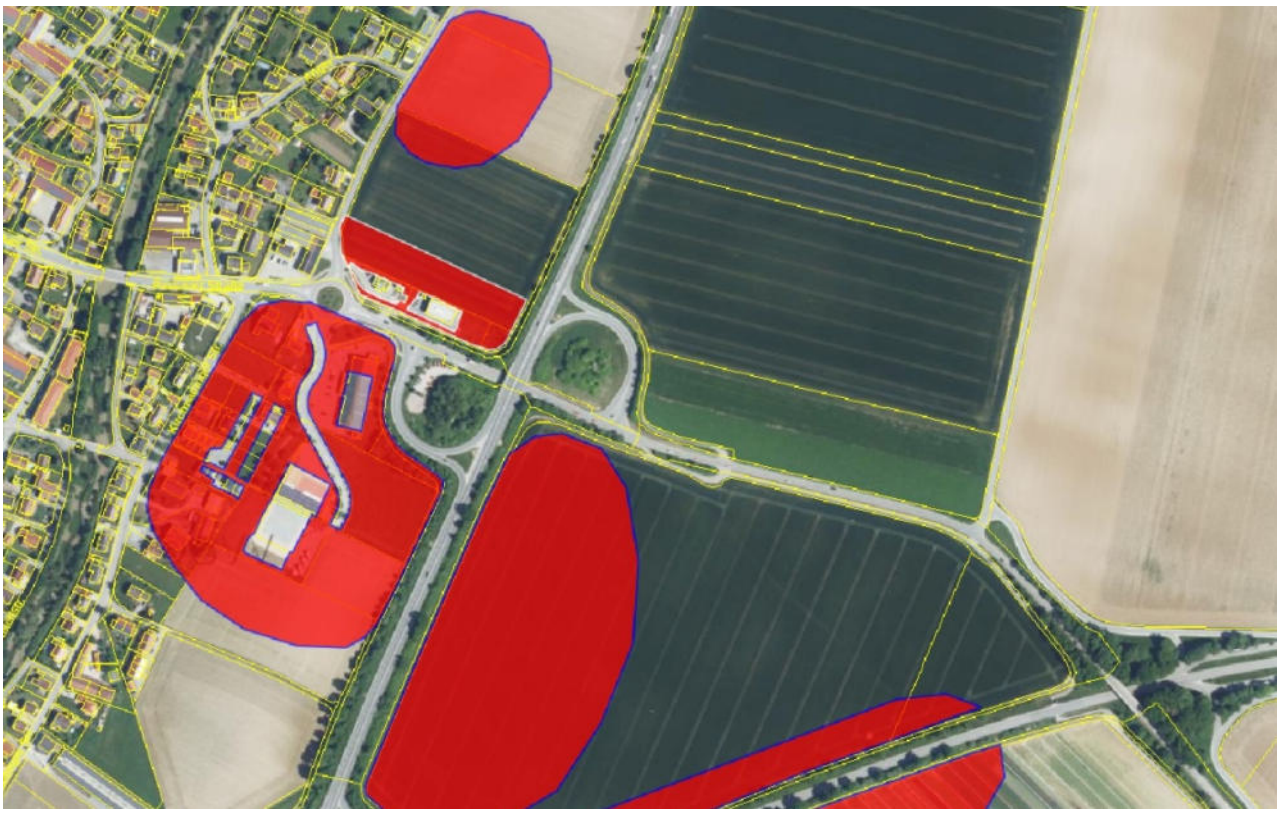


Abbildung 18: Ausschnitt aus BayernAtlas-Denkmal - ohne Maßstab

Berücksichtigung:
Der ungestörte Erhalt eventueller Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das unabwendbare Maß beschränkt bleiben.

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.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

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.

Bei Überplanunq bzw. Bebauung in oben genanntem Planungsbereich hat der Antragsteller eine Erlaubnis beider Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Im Planungsbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn ein bauvorgreifender Oberbodenabtrag mit einem Bagger mit ungezähnter Humusschaufel durchgeführt werden um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des

mutmaßlichen Bodendenkmals besser abschätzen zu können. Diese Erdbewegungen müssen unter der Aufsicht der Kreisarchäologie Straubing-Bogen durchgeführt werden. Sollte der Oberbodenabtrag ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers (Grundeigentümer/Bauträger) eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der aktuellen Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

Im Interesse des Bauträgers und um mögliche Bauverzögerungen zu vermeiden wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen in Verbindung zu setzen.

Bau- und Kunstdenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich im Geltungsbereich und der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler:

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: 26.08.2024) außerhalb von Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“.

Vorgaben für die vorliegende Planungen ergeben sich hieraus nicht.

➢ Wasserschutz/-recht

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Eine wasserrechtliche Gestattung ist u. U. erforderlich, wenn für die Gründungen von Gebäuden oder sonstige Bauteile das Grundwasser angeschnitten wird oder Niederschlagswasser örtlich versickert werden soll. Die Grundwasserstände dürfen nicht zum Nachteil Dritter beeinflusst werden.

Berücksichtigung:

Entsprechende Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Straubing-Bogen bzw. Wasserwirtschaftsamt einzureichen. Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

➢ Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch seine direkte Lage an der Bundesstraße B 20 und die Nähe zur Bundesstraße B 8 bereits vorbelastet.

Berücksichtigung:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Aufstellung angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten ~~(in Anlehnung an die Richtwerte der TA Lärm für ein Gewerbegebiet).~~

~~Tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr): 65 dB(A)/m²~~

~~Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr): 50 dB(A)/m²~~

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) / m²	
	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
GE 1	63	52

~~Für das jeweilige Bauvorhabe ist im Rahmen der Antragstellung im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzte Eimissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde vorzulegen.~~

~~Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen.~~

Gem. der durchgeführten Schalltechnischen Untersuchung von 09/2026 ~~10/2024~~ der emplan, 86156 Augsburg werden die Anforderungen an den Lärmimmissionsschutz nach Maßgabe der TA Lärm unter Berücksichtigung des geplanten Konzeptes eingehalten. Die Schalltechnische Untersuchung liegt als Anlage 2 ~~1~~ den Unterlagen bei.

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

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.1 Natürliche Grundlagen

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Gäulandschaften im Dungau“ (064-C) zugerechnet.

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

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

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

Der Straubinger Gäu ist bedingt durch die guten landwirtschaftlichen Ertragsbedingungen extrem arm an **naturnahen Strukturen**. In der Biotopkartierung konnten nur einzelne 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)

Das Planungsgebiet stellt sich als relativ ebenes **Gelände** dar. Es weist Geländehöhen von 332 bis 334 m ü. NHN auf.

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR der Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald (im Westen) im Übergangsbereich zum östlichen 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). Ein eigenständiges Gutachten wurde nicht erstellt.

Pflanzenarten nach Anhang IV b) Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor.

Folgende **Tierarten des Anhang IV a) der FH-RL** können aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden: Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer, Schnecken und Muscheln.

Artengruppe Tagfalter:

Im Planbereich konnte der Große Wiesenknopf (Sanguisorba officinalis), dessen Blüten potentielle Eiablageplätze der beiden Tagfalterarten Dunkler (Maculinea nausithous) und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Maculinea teleius) darstellen, nicht festgestellt werden.

Für den Nachtkerzenschwärmer sind Zottiges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*), Schmalblättriges Weidenröschen (*Epilobium angustifolium*) und Gemeine Nachtkerze (*Oenothera biennis*) essentiell notwendige Nektar- und Raupenfutterpflanzen. Das Vorkommen der Arten kann aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

Die Betroffenheit der genannten Tagfalterarten (= Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie) kann somit ausgeschlossen werden.

Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie:

Artengruppen Brutvögel-Heckenbrüter und Fledermäuse:

Im Untersuchungsgebiet selber befinden sich keine Gehölzstrukturen. Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich schmale Heckenstrukturen an den Böschungen der Bundesstraße B 20. Aufgrund der hohen Störungseinflüsse von den stark befahrenen Straßen sind hier allenfalls Brutplätze von ungefährdeten und unempfindlichen „Allerweltsarten“ zu erwarten.

Bau- und anlagenbedingt erfolgen keine Beeinträchtigungen, da keine Gehölze entfernt werden. Betriebsbedingte Störungen durch Lärm (Fahrzeuge oder Menschen) sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen nicht relevant.

Artengruppe Wiesen- bzw. Bodenbrüter:

Wiesen- bzw. Bodenbrüter benötigen Offenland als geeigneten Lebensraum. Von vorhandenen Gehölzen und Gebäuden geht eine Kulissenwirkung aus, welche etwa im 100 m-Radius meist gemieden wird. Auch von viel befahrenen Straßen und Wegen gehen Störwirkungen aus.

Die geplante Baumaßnahme findet ausschließlich entlang von Infrastruktureinrichtungen statt, ist also von Störfaktoren umgeben.

Eine Betroffenheit von außerhalb des Baugebietes vorkommenden wiesen- bzw. bodenbrütenden Vogelarten kann ausgeschlossen werden.

Zusammenfassung:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG einschlägig. Es sind weder Vermeidungsmaßnahmen, noch vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (= CEF-Maßnahmen) notwendig.

2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

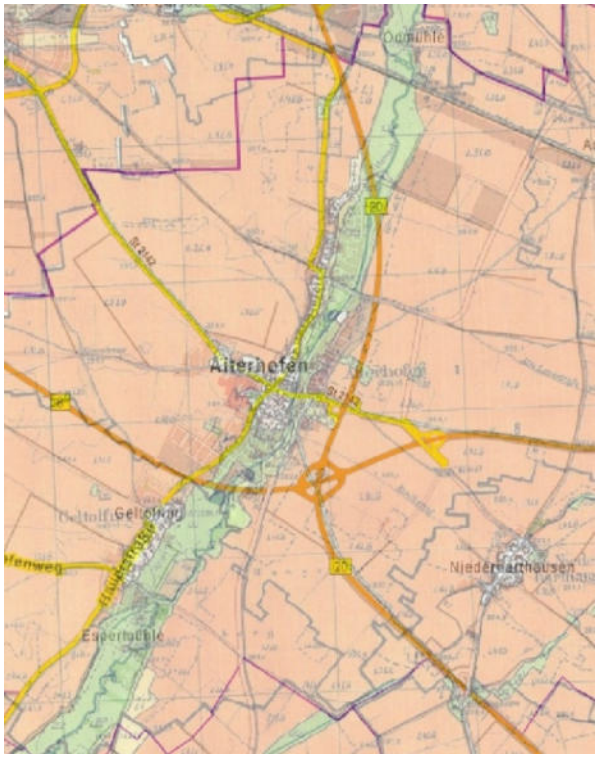
Aufgrund des Baus ist mit Auswirkungen auf die nachfolgend dargelegten Schutzgüter zu rechnen. Abrissarbeiten sind nicht vorgesehen, da es sich um ein Neubauvorhaben handelt.

2.3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

In der Übersichtsbodenkarte werden die **Böden** überwiegend als Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) angesprochen (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, http://www.umweltatlas. bayern.de). In der Bodenschätzungskarte wird die Bodenart für Äcker als Lehm mit einer mittleren Ertragsfähigkeit, entstanden aus Verwitterungsböden angegeben (Bodenschätzungskarte M

1:25.000, http:// www.umweltatlas.bayern.de). Im Bestand handelt es sich um anthropogen überprägte Flächen, die unter Dauerbewuchs stehen.



Links: Abbildung 19: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte des Bayernatlas, ohne Maßstab vom 27.08.2024

Rechts Abbildung 20: Ausschnitt aus der Bodenschätzungskarte des Umweltaltas Bayern, ohne Maßstab vom 27.08.2024

Im Juli 2024 wurden Kleinrammbohrungen und Sondierungen mit der schweren Rammsonde auf dem Baugrundstück durchgeführt. Es ergaben sich zwei Bodenschichten: Bodenschicht 1 = bindige Deckschicht unterhalb der ca. 20 cm starken Ackerbodenauflage in Form von schluffigen, teils schwach feinsandigen Tonen (Tiefe ca. 2,0 bis 2,9 m) und Bodenschicht 2 = quartäre Kiese als sandige, schwach schuffige Kiese.

Hinsichtlich der Versickermöglichkeit wurde der Durchlässigkeitsbeiwert der Bodenschicht 2 bestimmt. Diese Schicht weist einen k_f-Wert von ca. $7{,}0 \times 10^{-6}$ m/s auf.

Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich verändert oder versiegelt, der Oberboden wird hier großflächig abgetragen und z.T. andernorts wieder aufgetragen. Durch die Baumaßnahmen werden Erdbewegungen unvermeidbar, wodurch die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert wird. Ebenfalls verursacht der Einsatz von Baumaschinen die Zerstörung der Bodenstruktur und kann eine Schadstoffbelastung/-eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl) bewirken. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Gründungsmaßnahmen und ggf. Bodenaustausch führen zur Zerstörung und Veränderung des Bodengefüges durch Fremdmaterial.

Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in nicht überbauten Bereichen wieder angedeckt. Somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert.

Ergebnis:

Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungsgrundlagen	Bewertung	Wertstufen
Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)	Übersichtsbodenkarte, Bodenschätzungskarte http://www.umweltatlas.bayern.de Moorbodenkarte: kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, sowie von wassersensiblen Bereichen	Carbonathaltige bis carbonatreiche Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen (keine trockene bzw. vernässte Extremstandorte) (Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schlufftton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss))	3 (mittel)
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	Übersichtsbodenkarte http://www.umweltatlas.bayern.de Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, sowie von wassersensiblen Bereichen	Lehm, Durchlässigkeit gering bis mittel mittleres Rückhaltevermögen	3 (mittel)
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	Wasserkörper-Steckbrief Grundwasserkörper (1_G086 Quartär – Straubing) http://www.umweltatlas.bayern.de	Chemischer Zustand des Grundwasserkörpers: ohne Überschreitung des Schwellenwerts für Schwermetalle hohes Bindungsvermögen	4 (hoch)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	Bodenschätzungskarte: L3Lö, mittlere Zustandsstufe (Acker-Wertzahlen 82-74)	hohe bis sehr hohe natürliche Ertragsfähigkeit	4 (hoch) bis 5 (sehr hoch)
Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Geotope: Kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de	/	/
Potenzielle Erosionsgefährdung	ABAG	Geringer Bodenabtrag	1 (sehr gering) bis 2 (gering)

Gesamtwert			**3 (mittel)**

Tabelle 2: Bewertung der Bodenteilfunktionen

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

Der Boden wird auf bis zu 80% der Fläche überbaut. Die Funktionen des Bodens als Lebensraum, die Regel- und Pufferfunktion sowie die Ertragsfunktion gehen dort überwiegend verloren. Die Freiflächennutzung stellt gegenüber der aktuellen Ackernutzung keine Beeinträchtigung dar.

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

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

Ergebnis:

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

2.3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

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

Im Untersuchungsgebiet wurde ein Grundwasserstand des quartären Grundwasserstocks nach Stichtagsmessungen von ca. 327,25 bis 327,5 m ü. NHN mit Fließrichtung von Südwesten nach Nordosten abgeschätzt werden.

Auswirkungen:

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

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

Ergebnis:

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

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

2.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt an der stark befahrenen Bundesstraße B 20, an der Kreisstraße SR 5 und in der Nähe der Bundesstraße B 8. Somit sind bereits Vorbelastungen der Luftqualität vorhanden. Es kann aufgrund der direkt angrenzenden, bestehenden Bebauung und der ebenen Lage davon ausgegangen werden, dass es sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Auswirkungen:

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

Die Entstehung von Heizanlagen für die neuen Gebäude kann betriebsbedingt zu einer Zunahme der Emissionen von Abgasen einschließlich CO_2 führen.

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

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

Ergebnis:

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

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

2.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es ist zum einen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, zum anderen durch die westlich angrenzende Bundesstraße B 20, die südlich verlaufende Kreisstraße SR 5 sowie die im Osten angrenzende Gemeindeverbindungsstraße vorbelastet.

Artenschutzrechtliche Konflikte werden nicht prognostiziert.

Auswirkungen:

Baubedingt wird ein Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des

Bebauungsplanes verändert sowie versiegelt. Aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit des intensiv bewirtschafteten Ackers ergeben sich hier auch keine gravierenden direkten Betroffenheiten oder Lebensraumverluste für die Tier- und Pflanzenwelt. Durch die Festsetzung von Baumstandorten und Randeingrünungen werden Teilflächen in geringem Maße für das Schutzgut Arten und Lebensräume wiederhergestellt bzw. aufgewertet.

Ergebnis:

Gemäß Leitfaden wird das Gebiet mit **geringer** Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume erfasst.

2.3.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt östlich der Bundesstraße B 20 mit unmittelbarem Anschluss an die B 20-Auffahrt sowie nördlich der Kreisstraße SR 5. Diese stellen bereits eine erhebliche Veränderung und Vorbelastung des Landschaftsbildes dar. Im Osten grenzt eine Gemeindeverbindungsstraße an.

Die Ausgangsfläche stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) dar. Im Norden grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das überplante Gebiet ist relativ eben; es weist Geländehöhen von 332 bis 334 m ü. NHN auf.

Auswirkungen:
Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die Bundesstraße B 20 und die Kreisstraße SR 5 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 entlang der Bundesstraße und Kreisstraße bewegt, werden zwar landwirtschaftliche Nutzflächen versiegelt, aber es erfolgt eine städtebauliche sinnvolle Nutzung der bestehenden Infrastruktur an dieser Stelle von Aiterhofen. Die Auswirkungen werden durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimiert.

Ergebnis:
Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Die anlagebedingten Auswirkungen können durch eine Ein- und Durchgrünung minimiert werden.

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

2.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:
Durch die angrenzenden Infrastruktureinrichtungen (Bundesstraßen, Kreisstraße, Gemeindeverbindungsstraße) sind keine erholungswirksamen Flächen betroffen.

Auswirkungen:
Während der Bauphase treten vorübergehend optische Störungen und Beeinträchtigungen auf. Das neue Gewerbegebiet schließt an keine bestehende Bebauung an. Allerdings befindet sich das geplante Gewerbegebiet in unmittelbarem Anschluss an die Bundesstraße B 20 mit der B 20-Auffahrt, so dass das Gebiet keine wesentliche Verschlechterung des Gesamteindruckes mit sich bringt.

Ergebnis:
Es sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Erholung) **geringe Umweltauswirkungen** zu erwarten.

2.3.7 Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen)

Beschreibung:
Das Gebiet ist v.a. durch Lärmemissionen der üblichen Geräusche der stark befahrenen Bundesstraße B 20 im Westen, der Kreisstraße SR 5 im Süden und der Lage an der Auf-/ Abfahrtsschleife zur Bundesstraße B 8 vorbelastet.

Auswirkungen:
Durch die Realisierung des Vorhabens wird sich der Verkehr auf der Straße ggf. erhöhen, aber die zu erwartende Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrslärms im Kontext einschlägiger Richtlinien und Regelwerke löst keine weiterführende Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen aus. Es wird kein zwingendes Erfordernis nach zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen für die bestehende Nachbarschaft ausgelöst, dies wird als zumutbar erachtet.

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.

Mit der Bauphase wird es im Zuge der Errichtung der Gebäude vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung kommen. Durch das neue Servicecenter unmittelbar an stark befahrenen Verkehrstrassen sind dadurch keine empfindlichen Nutzungen betroffen.

Ergebnis:
Insgesamt betrachtet sind die bau-, anlage und betreibsbedingten Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit**.

2.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter (Bodendenkmäler) sind auf der Fläche selbst nicht, im näheren Umfeld jedoch schon bekannt. Bei Berücksichtigung der entsprechenden Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde sowie des Bayerischen Landesamtes für Denkmal, sind keine weiteren negativen Auswirkungen zu erwarten.

2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche, sich gegenseitig verstärkende Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

2.4 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

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

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

Tabelle 3: Bewertung der Schutzgüter

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

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

2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

- **Bei Durchführung der Planung**

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

Große Teile der Grundstücke werden zukünftig unterschiedlich stark überbaut, aufgeschüttet und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch eingriffsminimierende Pflanzmaßnahmen kleinräumig 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 den kompletten Flächen direkt über die Beläge bzw. unterirdische Rigolen oder Rückhaltebecken 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**

Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, d. h. es wird zu keiner Veränderung der Standortverhältnisse kommen. Es wäre keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten. Bei einer Beibehaltung der aktuellen landwirtschaftlichen Praxis bliebe der ungünstige Stoffeintrag in den Boden, in die angrenzenden Flächen und ins Grundwasser bestehen. 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.

2.6 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- **Schutzgut Arten und Lebensräume**
  - Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
  - Verwendung insektenschonender Beleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich
  - Verbot von durchgehenden Sockeln oder Mauern zur Einfriedung, um Kleintieren das Durchwandern zu ermöglichen
  - Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: Hecken- und Einzelbaumpflanzungen)
- **Schutzgut Wasser**
  - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge im Parkplatzbereich
  - Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
  - Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
  - Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
  - Verbot von gewässerschädlichen Materialien wie unbeschichtetes Kupfer- oder Zinkblech

- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden

➢ **Schutzgut Boden**

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggfs. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubes
- Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen

➢ **Schutzgut Luft/Immissionen**

- Schaffung von Grünflächen
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
- Festsetzen von zulässigen Emissionswerten

➢ **Schutzgut Landschaftsbild**

- Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen

➢ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Ein baurechtlicher Ausgleich ist notwendig und wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgesetzt.

2.7 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom November 2021.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren wäre die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste sowie eine Baugebietsgröße von nur bis zu ca. 0,5 ha Fläche.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ schon aufgrund eines geplanten Gewerbegebietes nicht angewandt werden.

Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

1. Bestandserfassung und -bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird derzeit ausschließlich als Ackerfläche (Biotop- und Nutzungstyp A11/2 Wertpunkte) intensiv genutzt.

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

2. Ermittlung der Eingriffsschwere

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

Der Beeinträchtigungsfaktor beträgt entsprechend der festgesetzten GRZ 0,8.

3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Biotop- / Nutzungstypen	Fläche (m²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering	22.000	2	0,8	35.200
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				**35.200**

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Naturnahe Gestaltung der Grünflächen	Festsetzung einer naturnahen Gehölzhecke entlang der Nordwestgrenze und einer Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
abzgl. Summe Planungsfaktor (max. 20 %)		**5 %**
Gesamtsumme des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten		**33.440**

Tabelle 4: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Gesamtsumme des Ausgleichsbedarfs beträgt **33.440 Wertpunkte**.

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die baurechtliche Kompensation erfolgt durch Abbuchung von ~~in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auf~~ folgender Ökokontofläche der Gemeinde Irlbach: Flurnummern 1582/TF und 1583/1, jeweils Gmkg. Irlbach – Abbuchung 6 und 7 (siehe Abbuchungsplan vom 15.07.2026, Anlage 1).

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Irlbach.

~~Die Sicherung der Fläche erfolgt durch Grunderwerb durch die Gemeinde Aiterhofen.~~

~~Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten.~~

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

2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

- siedlungsstrukturelle Anbindung an vorhandenes Wohn- und Mischgebiet
- ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsfläche

– erschließungstechnisch optimales Grundstück im Hinblick auf Straßenanbindung sowie Ver- und Entsorgung.

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

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung und Anordnung der baulichen Anlagen 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 (August 2024)

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021) angewandt.

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

3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

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

- Überwachung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Pflege) von qualifiziertem Personal zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen, z. B. Einhaltung einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.
- Überwachung der Umsetzung gesonderter Freiflächen- und/oder Pflanzpläne für alle Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.
- Durchführung gemeinsamer Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen zur Erfolgskontrolle der Erstgestaltungsmaßnahmen.
- Überprüfung der Ausgleichsflächen sowie der zur Eingrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Aiterhofen plant auf Veranlassung eines privaten Vorhabensträgers, der BayWa AG München, die Entwicklung eines Gewerbegebietes für den Neubau eines Servicestandortes für Gebraucht- und Neumaschinen.

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich östlich der Bundesstraße B 20 an der Bundesstraßenauffahrt Kreisstraße SR 5. Ca. 140 m weiter westlich – westlich der B 20 – befindet sich das an die Ortschaft Aiterhofen unmittelbar angebundene Gewerbegebiet „Hulm I“.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 631 der Gemarkung Aiterhofen mit einer Flächengröße von 2,20 ha.

Das überplante Gebiet ist relativ eben und weist Geländehöhen von 332 bis knapp 334 mü.NHN auf.

Schutzgut Boden

Durch das Bauvorhaben kommt es durch die Planung gegenüber der Bestandsituation zu einer Erhöhung der Versiegelung sowie zu einer Veränderung des Bodengefüges. Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung der Böden zu achten.

Schutzgut Wasser

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen der Aiterach sind nicht betroffen. Das Gebiet liegt nicht in einem sog. wassersensiblen Bereich. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden durch die Baumaßnahme die Grundwasserverhältnisse lokal verändert. Nachteilige Auswirkungen können durch Festsetzungen vermieden werden. Die Überprüfung der lokalen Versickerfähigkeit sowie die Ausgestaltung der Regenwasserentsorgung liegen im Verantwortungsbereich des Bauherrn und sind im Bauantrag nachzuweisen.

Schutzgut Klima/Luft

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation im durch Verkehrstrassen stark vorbelasteten Planungsgebiet ist nicht zu erwarten. Mikroklimatische Veränderungen sind zu erwarten. Größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas sind nicht zu befürchten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es ist zum einen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, zum anderen durch die angrenzenden Bundesstraßen B20 und B 8 sowie die Kreisstraße SR 5 vorbelastet.

Artenschutzrechtliche Konflikte werden nicht prognostiziert.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Der entsprechende Ausgleich wird durch Ausweisung von Ausgleichsflächen erbracht.

Schutzgut Landschaft

Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Da sich das Gewerbegebiet entlang von stark befahrenen Verkehrstrassen bewegt, werden zwar landwirtschaftliche Nutzflächen versiegelt, aber es erfolgt eine städtebauliche sinnvolle Nutzung der bestehenden Infrastruktur an dieser Stelle von Aiterhofen. Die Auswirkungen werden durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimiert.

Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm-Immissionen)

Erholungswirksame Flächen sind nicht betroffen. Durch die Planung kommt es zu einer Mehrung des Verkehrs, der durch das bestehende Straßennetz aufgefangen werden kann. Die zusätzlichen Verkehrslärmemissionen sind äußerst gering und erfordern keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen für die Umgebung. Insgesamt wird gewährleistet, dass trotz der Herstellung des Gewerbegebietes keine schädlichen oder unzumutbaren zusätzlichen Lärmimmissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen einwirken.

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.

4. Anlagen

Anlage 1: Abbuchungsplan: Ökokonto Gemeinde Irlbach, Flurnummern 1582/TF und 1583/1, jeweils Gemarkung Irlbach – Abbuchungen 6 und 7 vom 15.07.2026

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung der emPlan, Am Alten Gaswerk 2, 86156 Augsburg vom 09/2026