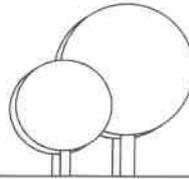




**GEMEINDE  
OBERSCHNEIDING**



**dipl.-ing. gerald eska  
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN  
FON 09422 / 805450, FAX -/805451  
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET „OBERSCHNEIDING“**

Gemeinde Oberschneiding  
Landkreis Straubing-Bogen  
Regierungsbezirk Niederbayern

**A. BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**

Aufstellungsbeschluss vom 12.04.2016  
Billigungsbeschluss vom 14.12.2016 und vom 20.06.2017  
Erneuter Auslegungsbeschluss vom 08.08.2017  
Satzungsbeschluss vom 12.12.2017

**Vorhabensträger:**

Gemeinde Oberschneiding  
vertreten durch Herrn  
Ersten Bgm. Ewald Seifert  
Pfarrer-Handwercher-Platz 4  
94363 Oberschneiding

Fon 09426/8504-0  
Fax 09426/854-33  
info@oberschneiding.de

  
.....  
Ewald Seifert  
Erster Bürgermeister

**Aufgestellt:**

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt  
Elsa-Brändström-Str. 3

94327 Bogen

Fon 09422/8054-50  
Fax 09422/8054-51  
info@eska-bogen.de

  
.....  
Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt





## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
1.1 Planungsanlass.....	4
1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	4
1.3 Planungsauftrag.....	4
1.4 Übersichtslageplan (ohne Maßstab) .....	5
1.5 Luftbildausschnitt (ohne Maßstab).....	6
1.6 Derzeit gültiger Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (ohne Maßstab) .....	6
<b>2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>7</b>
2.1 Städtebauliches Konzept .....	7
2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept .....	7
2.3 Grünordnungskonzept .....	8
2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen .....	8
2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen .....	8
<b>3. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>8</b>
3.1 Wasserversorgung.....	8
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung .....	8
3.3 Energieversorgung.....	9
3.4 Abfallentsorgung .....	9
<b>4. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB</b> .....	<b>9</b>



Seite

<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>10</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>10</b>
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes .....	10
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung.....	11
<b>2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen</b> .....	<b>17</b>
2.1 Bestandsaufnahme .....	17
2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge .....	21
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	22
2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	23
2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten .....	24
<b>3. Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>24</b>
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung .....	24
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) .....	25
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	25
<b>ANLAGEN</b> .....	<b>26</b>
1. Schalltechnischer Bericht Nr. S1606034 rev 2 vom 22.09.2016 GeoPlan GmbH in Osterhofen	
2. Artenschutzrechtliche Stellungnahme vom 02.10.2017 Flora + Fauna Partnerschaft in Regensburg	
3. Artenschutzrechtliche Stellungnahme vom 24.10.2017 Flora + Fauna Partnerschaft in Regensburg	



## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Oberschneiding beabsichtigt am südöstlichen Ortsrand von Siebenkofen ein Gewerbe- und Industriegebiet auszuweisen.

Oberschneiding weist eine verkehrsgünstige Lage an der Bundesstraße B 20 und zwischen den Autobahnen A 3 und A 92 auf und befindet sich in räumlicher Nähe zum Oberzentrum Straubing.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes umfasst die Flurnummern 679 und 679/1 der Gemarkung Oberschneiding sowie die Flurnummer 739 der Gemarkung Wolferkofen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 16,9 ha.

#### **1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Für die Gemeinde Oberschneiding liegt ein Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan (FNP mit LP) vor, genehmigt vom Landratsamt Straubing-Bogen mit Bescheid am 22.03.2000, Nr./AZ 41-610.

Dieser stellt den Geltungsbereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Im Parallelverfahren soll daher auch der rechtskräftige Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 10 geändert werden.

Der Gemeinderat hat dazu in der Sitzung vom 12.04.2016 die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse getroffen.

Mit vorliegendem Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan soll verbindliches Bau-recht geschaffen werden.

#### **1.3 Planungsauftrag**

Das Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in Bogen wurde mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.



### 1.4 Übersichtslageplan (ohne Maßstab)

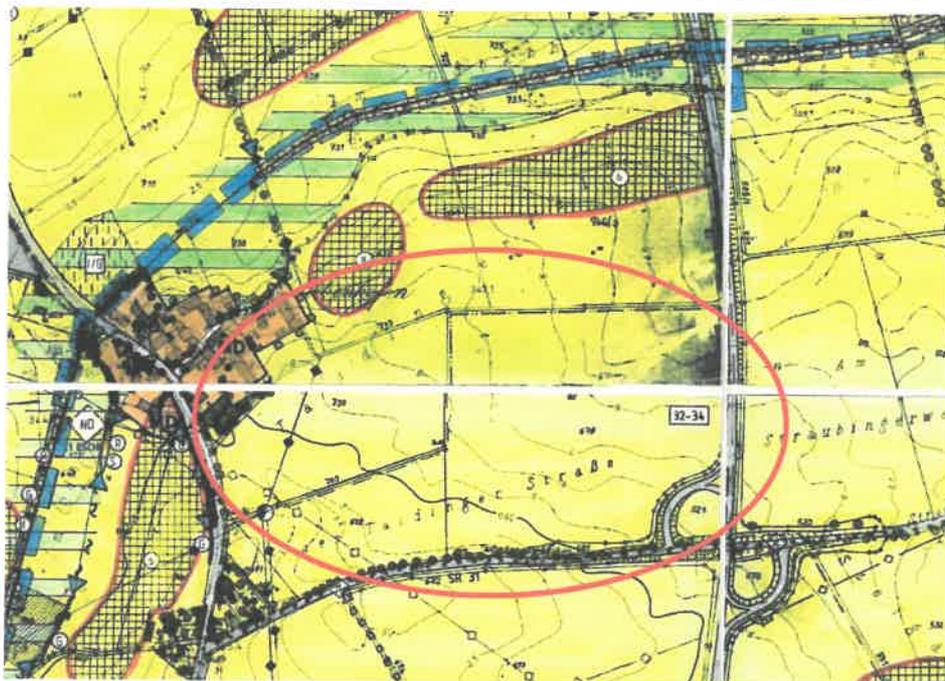




### 1.5 Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)



### 1.6 Derzeit gültiger Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (ohne Maßstab)





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

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Mit der geplanten Nutzungsänderung in ein Gewerbe- und Industriegebiet wird in angebundener Lage eine größere gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Oberschneiding angestrebt. Die Fläche ist von Süden her über die Kreisstraße SR 31 und die Nähe zur Kreisstraße SR 72 sowie zur Bundesstraße B 20 für die geplante Nutzung optimal erschlossen.

Die Ausgangsfläche wird derzeit rein landwirtschaftlich genutzt, liegt außerhalb von naturschutzfachlich und wasserwirtschaftlich sensiblen Bereichen und ist daher für die angestrebte Nutzungsänderung grundsätzlich geeignet.

### **2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept**

Die Verkehrserschließung ist ausgehend von der Taidinger Straße im Süden des Geltungsbereiches vorgesehen. Es erfolgt keine direkte Anbindung an die Bundesstraße B 20.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine Ringstraße im breiteren, östlichen Teil. Ausgehend von dieser wird der westliche Teil mittels einer Stichstraße mit Wendehammer erschlossen. Ein Anschluss an die Kreisstraße SR 72 im Westen erfolgt nicht.

Die Bebauung des Gewerbe- und Industriegebietes erfolgt unter emissionstechnischen Aspekten von Osten nach Westen hin zur bestehenden Bebauung von Siebenkofen in abgestufter Weise. Im Osten in Nähe zur Bundesstraße B 20 befinden sich Industriegebietsflächen, welche nach Westen hin über nicht eingeschränkte Gewerbegebietsflächen zu Gewerbegebieten mit Beschränkung hinsichtlich zulässiger Lärmpegel zurückgenommen werden.

Im gesamten Areal wird eine Grundflächenzahl von max. 0,8 bei einer von der offenen Bauweise abweichenden Bauweise für zulässig erklärt. Baukörper über 50 m Länge sind zulässig. Auf den Industrie- und nicht eingeschränkten Gewerbegebietsflächen wird eine Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von max. 2,4 ermöglicht. Im Gewerbegebiet mit Beschränkung wird die Geschossflächenzahl in den westlichen Bereichen auf max. 1,6 und im östlichen Bereich auf max. 2,4 festgesetzt, um eine Abstufung auch der möglichen Gebäudehöhen, v.a. in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung zu erzielen.

Die traufseitige Wandhöhe wird auf max. 6,00 m im Gewerbegebiet mit Beschränkung, die maximale Firsthöhe auf 9,00 m festgesetzt, bezogen jeweils auf FOK Erschließungsstraße. Im Gewerbe- und Industriegebiet wird die traufseitige Wandhöhe auf max. 9,00 m, die maximale Firsthöhe auf 12 m festgesetzt, um hier ein breites Spektrum an Betriebsgebäuden zu ermöglichen.



## 2.3 Grünordnungskonzept

### 2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Mit der Ausweisung des vorliegenden Gewerbe- und Industriegebietes im Bereich „Oberschneiding“ erfolgt eine großflächige Überlagerung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzflächen und des derzeitigen Landschaftsbildes.

Zur Minderung der landschaftsästhetischen Auswirkungen der zukünftigen Baukörper und Betriebsflächen ist allseitig ein 8 m (im östlichen Bereich) bzw. ein 20 m (im westlichen Bereich) breiter, dicht bepflanzter Gehölzgürtel entlang der Geltungsbereichsgrenzen vorgesehen. Zu einer optisch wirksamen, ergänzenden inneren Durchgrünung ist im Bereich der Verkehrsflächen die Pflanzung von Einzelbäumen als Hochstämme sowie von Gehölzgruppen festgesetzt. Auch im Bereich der drei größeren Regenrückhaltebecken sind Grünflächen mit Gehölzpflanzungen und Einzelbäumen vorgesehen.

### 2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen

Entlang der an die Erschließungsstraßen angrenzenden Grundstücksflächen ist ein vier Meter breiter privater Grünstreifen mit Bepflanzung auf mindestens 2/3 der jeweiligen Längen vorgesehen. Zwischen den einzelnen Parzellen entlang der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenzen ist jeweils ein mindestens drei Meter breiter Grünstreifen festgesetzt. Damit wird in Verbindung mit den öffentlichen Grünflächen insgesamt eine angemessene Ein- und Durchgrünung des knapp 17 ha großen Areals erreicht.

## 3. Ver- und Entsorgung

### 3.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung soll durch Anschluss an den Zweckverband zur Wasserversorgung der Irlbachgruppe erfolgen.

### 3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem mit Schutzwasserableitung zur kommunalen Kläranlage Oberschneiding und Niederschlagswasserableitung und –retention über drei geplante Regenrückhaltebecken im Norden des Geltungsbereiches vorgesehen.

Es besteht eine Anschlussmöglichkeit in der Kreisstraße SR 31 an die vorhandene Druckleitung von Wolferkofen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist zunächst auf den Baugrundstücken aufzufangen und soweit möglich zu versickern. Die einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung von gewerblichen Flächen sind zu beachten (s.a. Ziff. C. 23 der Hinweise und Empfehlungen).



### **3.3 Energieversorgung**

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG mit entsprechenden Erweiterungen vorgesehen.

### **3.4 Abfallentsorgung**

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

## **4. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB**

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
3. Regionaler Planungsverband Donau-Wald im Landratsamt Straubing-Bogen
4. Staatl. Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf
5. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
8. Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern, Landau a. d. Isar
9. Bayerischer Bauernverband, Straubing
10. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23 – Bauleitplanung, Postfach 10 02 03, 80076 München
11. Gewerbeaufsichtsamt Landshut
12. Kreisbrandrat Albert Uttendorfer
13. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
14. Bayernwerk AG, Netzcenter Vilshofen
15. Energienetze Bayern GmbH&Co.KG, München
16. Zweckverband zur Wasserversorgung der Irlbachgruppe
17. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW)
18. Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd PTI 12
19. Benachbarte Gemeinden: Leiblfing, Salching, Aiterhofen, Straßkirchen, Markt Pilsting, Markt Wallersdorf



## 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 Bauleitplanes

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan regelt die bauliche Entwicklung des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes „Oberschneiding“, seine Einbindung in die Umgebung, berücksichtigt dabei benachbarte Siedlungen und Ortsteile und trifft verbindliche Aussagen zur Grünordnung, Eingriffsminimierung und –vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

##### ➤ Lage und Ausdehnung

Das Planungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Siebenkofen – einem Ortsteil der Gemeinde Oberschneiding.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes umfasst die Flurnummern 679 und 679/1 der Gemarkung Oberschneiding sowie die Flurnummer 739 der Gemarkung Wolferkofen mit ca. 16,9 ha und weist eine verkehrsgünstige Lage auf. Unmittelbar östlich grenzt die Bundesstraße B 20 an. Südlich verläuft die Kreisstraße SR 31 und westlich die Kreisstraße SR 72. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die West-Ost-Ausdehnung beträgt ca. 700 m, in Nord-Süd-Richtung ca. 100-170 m (im Westen) und etwas mehr als 300 m (im Osten).



##### ➤ Inhalt und Ziele

Mit der Planung wird die Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen angestrebt.



## 1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

### ➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.09.2013

Lage der Gemeinde Oberschneiding im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

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

#### 1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

##### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

###### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

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

###### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

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

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

###### 1.1.3 Ressourcen schonen

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

#### 1.2 Demografischer Wandel

##### 1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) *Die Abwanderung der Bevölkerung 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 Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt 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

### 2.2 Gebietskategorien

#### 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

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

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

## 3. Siedlungsstruktur

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

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

## 5. Wirtschaft

### 5.1 Wirtschaftsstruktur

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

#### Berücksichtigung:

Nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des Lebens- und Arbeitsraumes im ländlichen Raum durch Bereitstellung einer langfristigen Entwicklungsfläche für ein Gewerbe- und Industriegebiet mit direkter Anbindung an eine vorhandene Siedlungseinheit. Eine Zersiedelung der Landschaft wird somit vermieden. Arbeitsplätze können durch diese Ausweisung somit geschaffen werden. Es erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung. Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

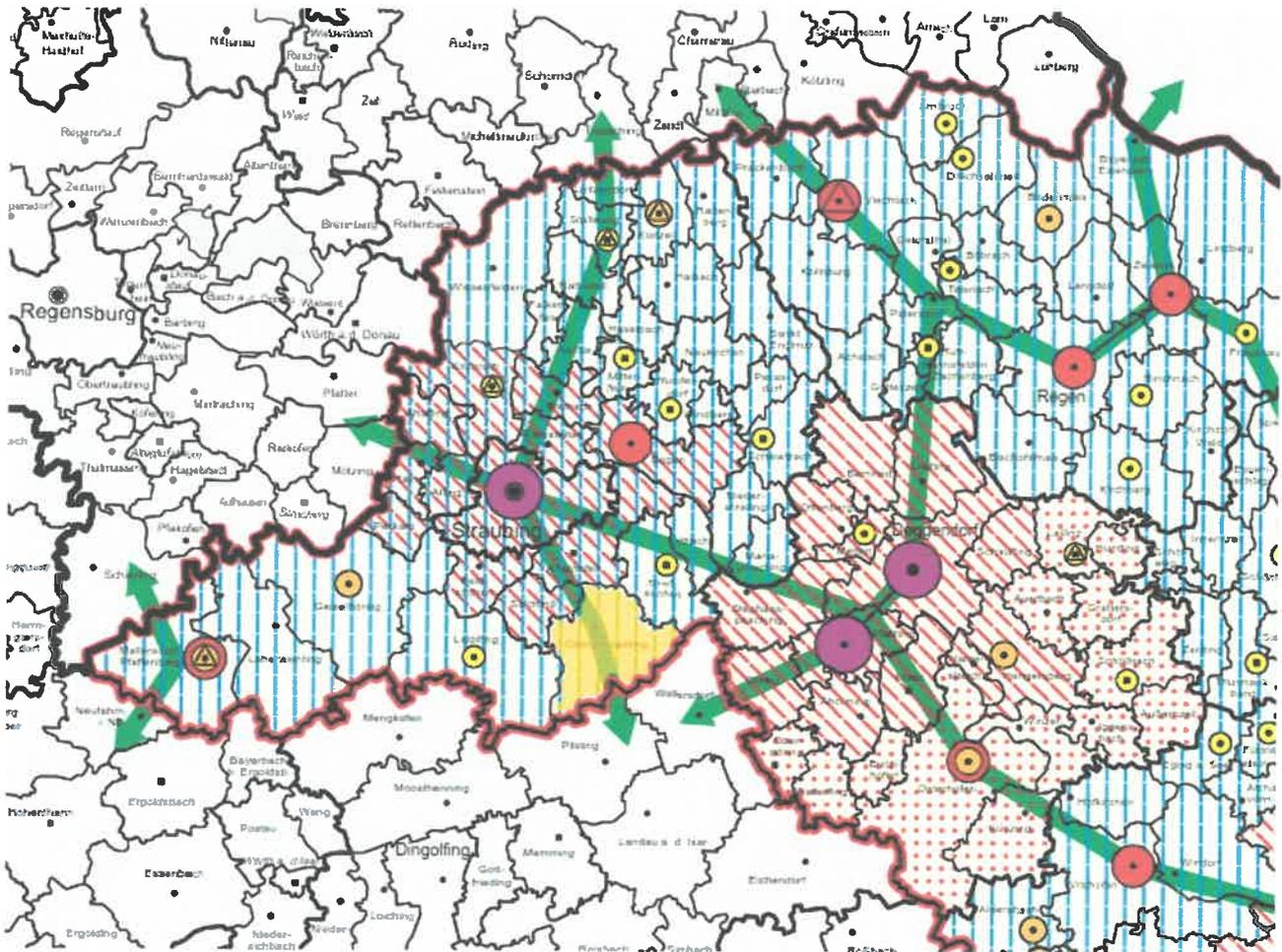
Der geplante Standort liegt außerhalb von ökologischen Vorrangflächen.



➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12) Stand 30.04.2016**

Gem. Karte Nah- und Mittelbereiche bzw. Raumstruktur liegt Oberschneidung im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie in der Entwicklungsachse Oberzentrum Straubing – Landau a. d. Isar.

Ausschnitt aus der Karte Raumstruktur des Regionalplans, ohne Maßstab



**Ziele der Raumordnung (Regionalplan)**

Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

- Unterzentrum
  - Kleinzentrum
  - Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort
- Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

- Oberzentrum
  - Mittelzentrum
  - Mögliches Mittelzentrum
  - Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort
- Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

**Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele (LEP 2006)**

- Ländlicher Raum
- Allgemeiner ländlicher Raum
- Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum
- Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll

- Entwicklungsachse
- Grenze der Region



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

*B IV - Wirtschaft*

*2. Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung*

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

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

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

*2.2 (Z) Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes soll in der Region eine möglichst ausgewogene Betriebsgrößen- und Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden.*

*(G) Dabei hat die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung.*

*(Z) Noch vorhandene Defizite hinsichtlich der wirtschaftsnahen Infrastruktur, die als Standorthemmnisse wirken können, sollen zügig beseitigt werden.*

*3. Industrie und Handwerk*

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

*(G) Hierzu ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass*  
*- die erforderlichen Anpassungen an den Strukturwandel unterstützt,*  
*- die wirtschaftsnahe Infrastruktur weiter ausgebaut und*  
*- bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden.*

*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 hingewirkt werden.*

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



4.5 (G) *Es ist von besonderer Bedeutung, dass in der Region die Voraussetzungen für ein Wachstum im Dienstleistungsbereich, insbesondere bei unternehmensorientierten und wissensintensiven Dienstleistungen geschaffen werden.*

4.6 (G) *Die Lagegunst der Region an der Nahtstelle zu Südosteuropa ist insbesondere für die Weiterentwicklung von Logistik- und Transportdienstleistungen zu nutzen.*

Berücksichtigung:

Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsraums durch eine zukunftsorientierte Flächenweisung für Gewerbe- und Industriebetriebe in angebundener Lage.

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung sind gewährleistet.

➤ **Flächennutzungs- mit Landschaftsplan**

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen FNP mit LP als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Westlich und nördlich befinden sich größere bekannte Bodendenkmäler.

Berücksichtigung:

Der vorliegende Bereich - zwischen vorh. Kreisstraße SR 31 im Süden, der vorh. Kreisstraße SR 72 im Westen und der Bundesstraße B 20 im Osten – bietet sich städtebaulich für eine Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet an, bodendenkmalpflegerische Belange sind zu berücksichtigen.

Im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB soll zu vorliegendem Bebauungs- und Grünordnungsplan auch der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan mittels Deckblatt Nr. 10 entsprechend fortgeschrieben werden.

➤ **Naturschutzrecht**

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

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

Berücksichtigung:

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden gem. Art. 4 BayNatSchG im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan getroffen.

➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Gemäß Bayern-Viewer-Denkmal befindet sich im Geltungsbereich lediglich ein kleiner Teil des Bodendenkmals Nr. D-2-7141-0262 „Siedlung der Bronzezeit“. Weitere Bodendenkmäler sind im näheren Umfeld bekannt (s.a. Planzeichnung).



Berücksichtigung:

Aufgrund der Bekanntheit eines Bodendenkmales im Planungsgebiet und der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern ist nicht auszuschließen, dass sich auch im Geltungsbereich bislang unbekannte Denkmäler befinden.

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

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Im Planbereich ist daher ggf. vor Baubeginn auf Kosten des Bauträgers eine unter der Aufsicht einer Fachkraft stehende, bauvorgreifende Sondagegrabung durchzuführen. Sollte die Sondage ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

Im östlichen Abschnitt des Geltungsbereiches, auf Fl.Nr. 679/1 wurden diese Untersuchungen unter der Leitung der Kreisarchäologie (Herrn Dr. Husty) bereits vorgenommen.

**Baudenkmäler**

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

Berücksichtigung:

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

➤ **Immissionsschutz**

Zur Abschätzung der vom Gewerbe- und Industriegebiet ausgehenden Lärmemissionen und zur Vermeidung unzulässiger Immissionen an den vorhandenen Wohnhäusern der Umgebung wurde von der Gemeinde bereits im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens bei der GeoPlan GmbH aus Osterhofen ein entsprechendes Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben.

Beurteilt und berücksichtigt wurden dabei die vorhandenen Straßen, das im Nordwesten von Siebenkofen bestehende Gewerbegebiet „Siebenkofen“ sowie die Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen.

Die Ergebnisse - die Zuordnung zulässiger Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 (flächenbezogene immissionswirksame Schalleistungspegel) für die einzelnen Teilflächen des Geltungsbereiches - wurden in den Bebauungsplan-Entwurf bereits als Festsetzungen eingearbeitet.



Unter den im Schalltechnischen Bericht Nr. S160/6034 rev 2 vom 22.09.2016 behandelten Voraussetzungen (textliche Festsetzungen, Verkehrsdaten) ist ein ausreichender Lärmschutz sowohl für Nachbarschaft als auch für die Anwohner der zulässigen Betriebsleiterwohnungen gesichert.

### ➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Gemäß dem Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Planungsgebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten, von Hochwassergefahrenflächen und - mit Ausnahme eines kleinen Randbereiches im Nordosten – auch außerhalb von sog. „Wassersensiblen Bereichen“.

#### Berücksichtigung:

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei „wassersensiblen Bereichen“ nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. Der wassersensible Bereich liegt darstellungsmäßig ca. auf der südlichen Hälfte des Geltungsbereiches, wobei durch eine leicht erhöhte Bauweise der Gebäude – im Rahmen der auf die Erschließungsstraße bezogenen, zulässigen Wandhöhe – diese potentielle Gefahr reduziert werden kann.

## **2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme**

#### ➤ **Natürliche Gegebenheiten**





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

Der Dungaue liegt als Becken zwischen dem Donau-Isar-Hügelland im Süden und dem Falkensteiner Vorwald im Norden. Als recht breites, von Nordwest nach Südost reichendes Band wird er in seiner gesamten Länge von der Donau durchflossen. Der Übergang zum Donau-Isar-Hügelland im Süden ist fließend. Zum Falkensteiner Vorwald ist die markant ausgebildete Trennlinie an einigen Stellen durch tiefe Tertiärbuchten aufgelöst. Im Landkreis werden zwei Untereinheiten unterschieden. Zum einen die „Donauauen“ (064-A) und die Untereinheit „Gäulandschaften im Dungaue“ (064-C).

Dabei handelt es 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.

Das Untersuchungsgebiet wird - bei fließendem Übergang - in zwei kleinen Bereichen im südwestlichen Teil der naturräumlichen Untereinheit „Donau-Isar-Hügelland“ (062-A) zugerechnet.

Diese Untereinheit wird vorwiegend aus den Vollschoffern der Oberen Süßwassermolasse aufgebaut. Der Naturraum wird durch sanft geschwungene Hügelketten (400-500 m üNN) und ein engmaschiges, fein verzweigtes Talnetz gekennzeichnet. Die naturräumliche Einheit wird im Landkreis größtenteils von diluvialen Löss-, Lösslehm- und Decklehmschichten überlagert. Daher herrschen in weiten Bereichen ertragreiche Braunerden vor, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Naturnahe bzw. einstmals landschaftsprägende Lebensraumtypen sind bis auf kleine Reste verschwunden.

(Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Das **Klima** des „Donau-Isar-Hügellands“ ist trocken bis mäßig feucht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7,50 C, die Niederschlagsmenge erreicht 700 mm durchschnittliche Regenmenge pro m<sup>2</sup> und Jahr. Die Zahl der Frosttage ist geringer als im nördlich anschließenden Dungaubecken und im Unteren Isartal.

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

(ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)



**Topographie:** Das geplante Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet fällt leicht von Südwesten nach Nordosten Richtung Ödbach hin und befindet sich auf einer Höhe von ca. 350 m ü. NN bis 345 m ü. NN.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Als nächster Bachlauf und Vorfluter befindet sich der Ödbach in ca. 300 m Entfernung nördlich des Geltungsbereiches.

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

Am 31.05.2017 (morgens) fand eine 1-stündige Beobachtung hinsichtlich eventuell vorhandener Brutvögel (Kiebitz, Feldlerche, Schafstelze) durch Herrn Bürgermeister Seifert und Herrn Eska an zwei Stellen (im Osten und in der Mitte) des Planungsgebietes statt. Dabei konnten keine entsprechenden Brutvögel durch An- oder Abflug festgestellt werden.

Laut Artenschutzrechtlicher Stellungnahme vom 02.10.2017 des Büros Flora + Fauna, Regensburg erfolgte am 24.08.2017 durch den Biologen Herrn Mayer eine Begehung zur Potentialabschätzung hinsichtlich der Bedeutung des Bereiches für Offenlandbrüter. Aufgrund der Größe (ca. 12 ha) und der Umgebung (weites landwirtschaftliches Offenland) ohne größere vertikale Strukturen ist der Planungsbereich als jedoch grundsätzlich potentiell Bruthabitat für Offenlandbrüter (speziell Kiebitz, Feldlerche, Wiesenschafstelze und Wachtel) zu betrachten.

Vorerst ist die Bebauung des östlichen Bereiches an der B 20 vorgesehen. Dieser Bereich ist aufgrund der Nähe zur B 20 für den Kiebitz weniger geeignet. Potentiell ist aber zumindest mit einem Brutplatz der Feldlerche zu rechnen. Als Ausgleich für diesen potentiellen Brutplatzverlust wird die Anlage von 3 Lerchenfeldern in der näheren Umgebung vorgeschlagen.

In der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme vom 24.10.2017 des Büros Flora + Fauna, Regensburg werden die westlichen Bereiche (Abschnitte 3 bis 8) betrachtet.

Aufgrund der Größe der Restfläche ist im Westteil im mittleren Bereich mit dem Vorkommen eines Brutplatzes des Kiebitzes zu rechnen. Der westliche Teil ist aufgrund der Ortsnähe als Bruthabitat für den Kiebitz nicht geeignet. Weiterhin sind hier insgesamt auch etwa 4 Brutplätze für Feldlerche, Wiesenschafstelze und Wachtel zu prognostizieren.

Als Ausgleich für den Wegfall dieser potentiellen Bruthabitate im Westen wird die Anlage von zusätzlich 5 vergrößerten Lerchenfeldern (jeweils mindestens 40 m<sup>2</sup>) im näheren Umfeld vorgeschlagen.

Bei Lerchenfenstern handelt es sich um Fehlstellen in Äckern, die während der Ansaat durch Anheben der Sämaschine oder nachträglich durch mechanisches Freistellen wie Grubbern oder Fräsen angelegt werden. Sie dienen als Anflugschneise und sicherer Landeplatz für Feldlerchen, die dann im umliegenden Getreide ungestört ihre Brut- und



Nistplätze anlegen können. Besondere Bedeutung haben sie für eine erfolgreiche Zweit- oder Drittbrut.

Diese größeren Lerchenfenster können vom Kiebitz genutzt werden, stellen aber ebenso Brutmöglichkeiten für die anderen Arten dar. Zur Verbesserung des Nahrungsangebots für die Feldvögel sollen im Umfeld der Lerchenfelder 500 m<sup>2</sup> Brache-/Blühstreifen angelegt werden.

Durch die Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen (s.a. Festsetzungen durch Text Ziff. 4) können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m Abs. 5 BNatSchG vermieden werden.

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR (FIN-Web) der Hexenkraut-Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

In der Übersichtsbodenkarte werden die **Böden** des Plangebietes fast ausschließlich als Parabraunerde und Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) angesprochen (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.bis.bayern.de>).

**Altlasten** in Form ehemaliger Deponien sind nicht bekannt. Die Flächen wurden in der Vergangenheit ununterbrochen landwirtschaftlich genutzt.

#### ➤ **Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen**

Die überplanten Flächen werden derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Naturnahe Strukturen sind nicht vorhanden.



Blick von Süden aus in Richtung B 20



Blick von Süden aus in Richtung Siebenkofen



## 2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

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 ergänzten Fassung vom Januar 2003.

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 Gewerbe- bzw. Industriegebietes nicht angewandt werden.

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

### 1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche = Gebiet geringer Bedeutung, oberer Wert). Der Geltungsbereich wird daher insgesamt als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – **Kategorie I** - eingestuft.

### 2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 ist das Planungsgebiet dem **Typ A** - Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad - zuzuordnen. Am Eingriffsort werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt (vgl. Kapitel 2.4).

### 3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Überlagerung der Bestands-Kategorie I mit Typ A ergibt sich **Feld AI** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,3 und 0,6.

Aufgrund der Festsetzung geeigneter Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wird für den vorliegenden Bebauungsplan der untere Kompensationsfaktor von **0,3** als angemessen betrachtet.



Bestands- typ	Bemessungsflächen	Faktor	erforderliche Kompensations- fläche
AI	Gesamtfläche gepl. GE m.B., GE und GI = 169.000 m <sup>2</sup> Abzgl. öffentliche Randeingrünung 8 m/20 m = 23.665 m <sup>2</sup> und Abzgl. Grünflächen bei den Regenrückhal- tebecken = 5.640 m <sup>2</sup>		
	<b>Anzurechnende Eingriffsfläche</b> <b>= 139.695 m<sup>2</sup></b>	<b>0,3</b>	<b>41.909 m<sup>2</sup></b>

#### 4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Kompensation wird wie folgt erbracht:

- Abbuchung von den Ökokontoflächen Ö6 und Ö7 der Gemeinde Oberschneiding (vgl. Festsetzungen 3.3);
- Erforderliche Kompensationsfläche: 41.909 m<sup>2</sup>

Die Ausgleichsflächen sind mit Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Oberschneiding an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).

### 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

#### ➤ Bei Durchführung der Planung

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

Teile der Grundstücke werden zukünftig bis max. GRZ 0,80 überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes kompensiert.

Durch die Umsetzung des Gewerbe- und Industriegebietes erfolgt eine starke Überlagerung der bisherigen Landschaft im Bereich von Siebenkofen.



➤ **Bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Bei Nichtdurchführung der Planung unterläge das Gebiet weiterhin einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

**2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

➤ **Vermeidungsmaßnahmen**

- Anpassung der Erschließungsstraße und damit der zukünftigen Gebäudehöhen an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen
- Verlegung und Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in Grünflächen bzw. Pufferung und Versickerung in den geplanten Regenrückhaltebecken
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Pflasterbeläge im Bereich von LKW-Stellplätzen)

➤ **Verringerungsmaßnahmen**

- Öffentliche Durchgrünung des Gewerbegebietes durch Baumpflanzungen und Gehölzpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen
- Öffentliche Eingrünung des Gewerbegebietes durch Baumpflanzungen und Gehölzpflanzungen als Randeingrünung
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: Einzelbaum- bzw. Gehölzpflanzungen)
- Verwendung von standortgerechtem, autochthonem Pflanzgut auch auf Privatflächen
- Ausschluss von durchlaufenden Zaun- oder Fundamentsockeln zur Vermeidung von Wanderungsbarrieren für Kleinsäuger
- Lage privater Pflanzstreifen außerhalb der Einzäunungen

➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Ausweisung von geeigneten Ausgleichsflächen
- Ausweisung von insgesamt 8 Lerchenfenstern als Ausgleich zum Wegfall potentieller Bruthabitate für geschützte Offenlandarten



## 2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen neuen Standorten innerhalb des Ortsteils Siebenkofen folgende günstige Standortfaktoren auf:

- siedlungsstrukturelle Anbindung an vorhandene Siedlungsbereiche
- ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsflächen
- gesicherte Ver- und Entsorgung über bereits vorhandene bzw. zur Ergänzung mögliche Infrastruktureinrichtungen.

Am gewählten Standort zudem sind – unter Berücksichtigung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen - keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Beibehaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung anzuführen.

## 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)
- Bodeninformationssystem Bayern (BIS Bayern)
- Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG Bayern)
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen 2007)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)
- Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Gemeinde Oberschneiding
- Schalltechnischer Bericht Nr. S1606034 rev 2 vom 22.09.2016, GeoPlan GmbH in Osterhofen
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme vom 02.10.2017 und vom 24.10.2017, Flora + Fauna Partnerschaft, Regensburg
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Eska (Juni 2016 bis 2017).

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“ 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

Am südöstlichen Rand des Ortsteils Siebenkofen der Gemeinde Oberschneiding und westlich der Bundesstraße B 20 ist auf ca. 16,9 ha die Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes vorgesehen.

Der Geltungsbereich ist städtebaulich angebunden und weist unter Berücksichtigung zulässiger Lärmemissionen eine Zonierung in westlich-östlicher Richtung auf.

Das Plangebiet fällt leicht von Südwesten nach Nordosten in Richtung Ödbach hin und wird derzeit vollständig als Ackerfläche genutzt. Es befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche, aber in der Nähe bekannter Bodendenkmäler.

Eingriffsvermeidende und -minimierende grünordnerische Maßnahmen werden im aufgestellten Bebauungs- mit Grünordnungsplan festgesetzt. Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch die Höhe des Kompensationsfaktors und damit die Größe und Qualität der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche(n) kompensiert.



**ANLAGEN**

1. Schalltechnischer Bericht Nr. S1606034 rev 2 vom 22.09.2016  
GeoPlan GmbH in Osterhofen
2. Artenschutzrechtliche Stellungnahme vom 02.10.2017  
Flora + Fauna Partnerschaft in Regensburg
3. Artenschutzrechtliche Stellungnahme vom 24.10.2017  
Flora + Fauna Partnerschaft in Regensburg