



**GEMEINDE
OBERSCHNEIDING**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

**DECKBLATT NR. 1 ZUM
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET „OBERSCHNEIDING“**

Gemeinde Oberschneiding
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

A. BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 08.11.2023
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 09.04.2024
Satzungsbeschluss vom 10.07.2024

Vorhabensträger:

Gemeinde:
Gemeinde Oberschneiding
vertr. durch Herrn Ersten Bürgermeister
Ewald Seifert

Pfarrer-Handwercher-Platz 4
94363 Oberschneiding

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

Ewald Seifert
Erster Bürgermeister



Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

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

Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Inhaltsverzeichnis

	Seite
BEGRÜNDUNG.....	4
1. Allgemeines	4
1.1 Anlass und Ziel der Planung.....	4
1.2 Verfahren.....	4
1.3 Planungsauftrag	4
1.4 Übersichtslageplan	5
1.5 Luftbildausschnitt	5
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation und Begründung	6
3. Ver- und Entsorgung.....	8
3.1 Wasserversorgung	8
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung.....	8
3.3 Energieversorgung	8
3.4 Abfallentsorgung	8
4. Immissionsschutz	9
5. Mobilfunk	9
6. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB	11
 UMWELTBERICHT	 12
1. Einleitung	12
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes.....	12
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung	12
2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	19
2.1 Bestandsaufnahme	19
2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge	23
2.3 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter.....	27

2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	28
2.5	Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	28
2.6	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	29
2.7	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	31
3.	Zusätzliche Angaben.....	31
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	31
3.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	31
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	32
	ANLAGEN	33

1. Schalltechnischer Bericht Nr. S2310103 vom 15.02.2024
GeoPlan GmbH in Osterhofen
2. Ökokonto Ö5 Oberschneiding - Abbuchungsplan

Die in den Planunterlagen genannten Vorschriften, DIN-Normen, Verordnungen, Richtlinien usw. sind in den jeweils zuständigen Fachämtern der Gemeinde Oberschneiding, Pfarrer-Handwercher-Platz 4, 94363 Oberschneiding vorliegend und können dort zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Oberschneiding beabsichtigt eine Aktualisierung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes GE/GI „Oberschneiding“.

Anlass ist die Neuordnung der Flächen und Erschließung im westlichen und mittleren Bereich des Gewerbe- und Industriegebiets sowie die Anpassung weniger Festsetzungen aufgrund von konkreten Investorenanfragen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen der vorliegende, rechtskräftige Bebauungsplan GE/GI „Oberschneiding“ mittels des vorliegenden Deckblattes Nr. 1 geändert werden. Hierzu sind diverse planliche Änderungen v.a. am Verlauf der Erschließung des westlichen Gewerbegebietes, der Regenrückhaltebecken und an den Parzellierungen sowie textliche Änderungen an den Festsetzungen erforderlich.

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes mit den Flurnummern 679, 679/1, 679/2, 679/3, 679/4, 679/5, 679/6, 679/7, 679/8, 679/9, 679/10, 680/1/TF, 681/TF, alle der Gemarkung Oberschneiding sowie die Flurnummer 739 der Gemarkung Wolferkofen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 16,9 ha.

1.2 Verfahren

Die Deckblattänderung Nr. 1 wird im Regel-Verfahren durchgeführt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 08.11.2023 den Aufstellungsbeschluss für vorliegendes Deckblatt getroffen.

1.3 Planungsauftrag

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

1.4 Übersichtslageplan



Abbildung 1: Auszug aus der Topographischen Karte des BayernAtlas vom 16.02.2024, ohne Maßstab

1.5 Luftbildausschnitt



Abbildung 2: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 16.02.2024 - ohne Maßstab

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation und Begründung

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.

Mittels der 10. Fortschreibung wurde der Geltungsbereich als GE bzw. GI dargestellt. (Feststellungsbeschluss vom 08.08.2017).

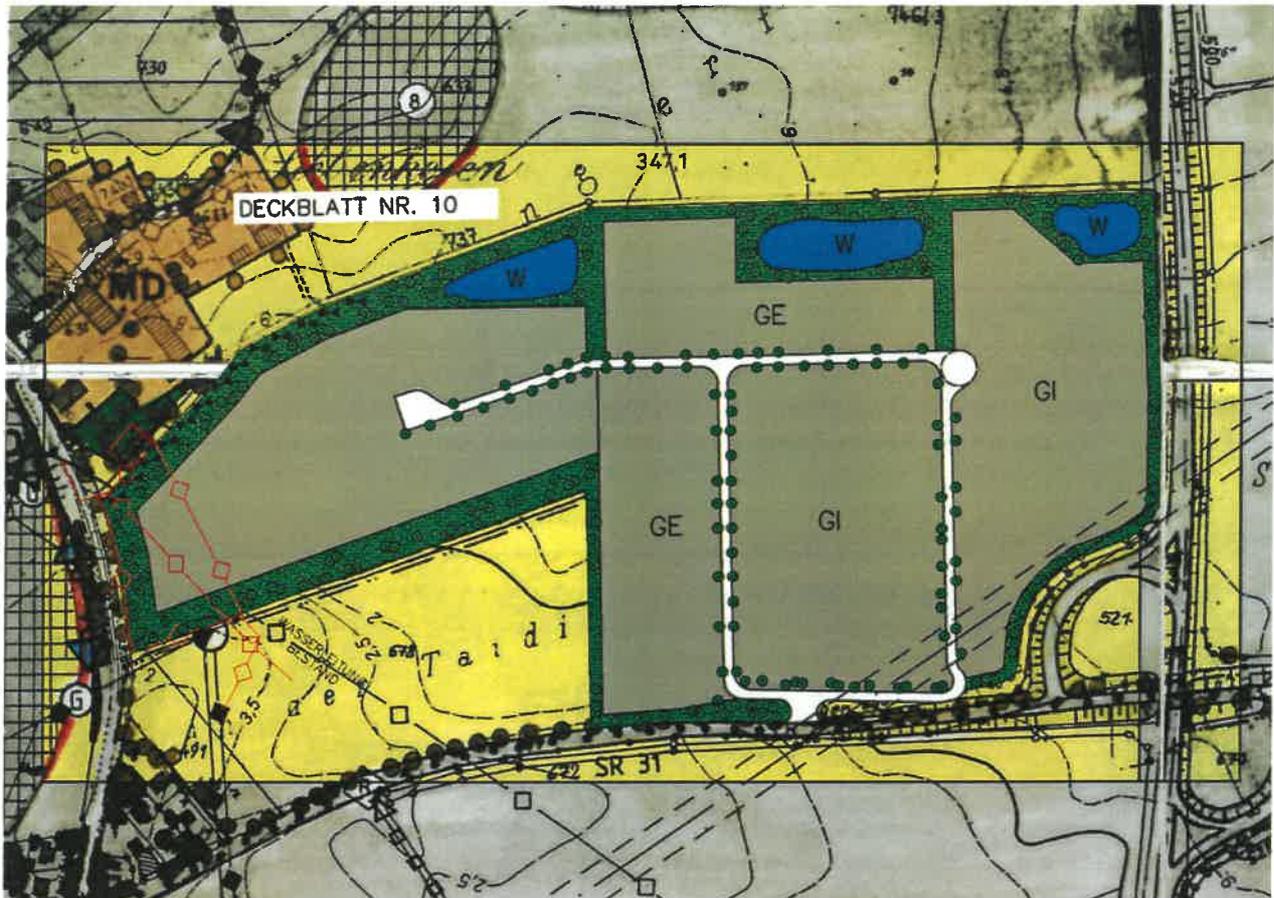


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 10 i. d. F. des Feststellungsbeschlusses vom 08.08.2017, ohne Maßstab

Die durch das vorliegende Deckblatt Nr. 1 betroffenen Flächen befinden sich innerhalb des festgesetzten Gewerbe-/Industriegebietes GE/GI.

Das vorliegende Deckblatt Nr. 1 beinhaltet nur Änderungen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungs- mit Grünordnungsplanes GE/GI „Oberschneiding“. Im Bebauungsplan sind die westlichen Bereiche bereits als Gewerbegebiet mit Beschränkung (gem. § 8 BauNVO), im mittleren Bereich als Gewerbegebiete (gem. § 8 BauNVO) und im Westen als Industriegebiet (gem. § 9 BauNVO) ausgewiesen. Sämtlichen Parzellen sind entsprechende Immissionskontingente zugeordnet.

Nachdem es für die mittleren Flächen (Parzellen 3a-d, 4a-b und 5a-b) im Geltungsbereich Investoren gibt, stellte sich heraus, dass die derzeitige Parzellierung aufgrund von bereits erfolgtem Grunderwerb geändert bzw. angepasst werden muss.

Die östliche Zufahrt mit Wendehammer wurde bereits erstellt und dient u. a. als Erschließung für die östlichen Parzellen 1 und 2, auf welchen sich bereits zwei Gewerbe-

betriebe / Tankstelle angesiedelt haben. Dieser östliche Bereich soll nun nachrichtlich als 3 Parzellen dargestellt werden. Die sich im Nordosten befindliche Retentionsfläche wird ebenfalls nachrichtlich geändert.

Im mittleren Bereich ist geplant die Parzellen 3a-d, 4a-b und 5a-b neu zu gliedern / parzellieren. Es entstehen somit drei bzw. vier neue Parzellen bzw. Bereiche mit den Nummern 4 bis 6. Durch den Wegfall der inneren Erschließungsstraße, der Mehrzweckstreifen und des mittleren Regenrückhaltebeckens vergrößert sich die Gesamtfläche dieser Flächen von 57.420 m² auf 71.388 m². Dieser Bereich soll komplett als Industriegebiet GI ausgewiesen werden. Die ehemaligen vier westliche Parzellen 6 bis 8, sollen nun durch eine neue Erschließungsstraße mit Wendehammer von Westen erschlossen und als Parzellen 7 bis 10 ausgewiesen werden. Die Summe der Parzellengrößen verringert sich von 32.410 m² auf 31.689 m² geringfügig.

Die neue Flächenübersicht ist dem Punkt IV. auf der Planzeichnung zu entnehmen. Insgesamt vergrößert sich die Gesamtfläche der Parzellen von 117.550 m² auf 132.879 m² um 15.329 m², welche hauptsächlich durch die oben beschriebene Änderung des mittleren Planungsbereiches geschuldet ist. (Hinweis: die Änderung im Vergleich zur frühzeitigen Auslegung begründet sich damit, dass die ursprüngliche öffentliche Randeingrünung im Süden und Westen der Parzellen 4 und 4a sowie im Westen und Norden der Parzelle 6 nun als private Grünflächen festgesetzt werden.)

Aufgrund der neuen Parzellierung soll auch eine veränderte Einstufung der Art der Baulichen Nutzung durchgeführt werden. Die westlichen Parzellen 7 bis 10 bleiben als Gewerbegebiet (GE) mit Beschränkung gem. § 8 BauNVO, ebenso verbleiben die drei östlichen Parzellen 1 bis 3 als Industriegebiet GI gem. § 9 BauNVO. Die mittleren Parzellen 4 bis 6 werden nun alle als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Ein Großteil dieses Bereiches war bereits als GI ausgewiesen. Es erfolgt eine Ausweitung des GI weiter nach Norden und Westen. Wie im ursprünglichen Bebauungsplan, wird für die einzelnen Parzellen eine Lärmkontingentierung gem. DIN 45961 /17/ durchgeführt, bei der den Teilflächen – unter Berücksichtigung möglicher Vorbelastung – maximal mögliche Emissionskontingente zugewiesen werden, welche die Einhaltung der geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 /13/ bzw. der geltenden Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm /21/ an der umliegenden Wohnbebauung sicherstellen.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Grünordnung bleiben erhalten. Zwischen den Parzellen ist jeweils ein mind. 3 m breiter privater Grünstreifen anzulegen, an den Grenzen und zu den Erschließungsstraßen ein mind. 4 m breiter Streifen. Die 20 m breiten Randeingrünungen im Westen, Nord- und Südwesten sowie im Westen zur Bundesstraße 20 bleiben ebenfalls unverändert erhalten.

Umfang erforderlicher Ausgleich:

Der Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen wurde beim Ausgangsbauungsplan von 2017 mit 41.909 m² ermittelt und mit Satzungsbeschluss bestätigt bzw. festgesetzt. Dieser wurde von den Ökokontoflächen Ö6 und Ö7 der Gemeinde Oberschneiding abgebucht.

Durch die aktuell vorliegende Deckblattänderung ergeben sich Verschiebungen hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen auf öffentlichen und privaten Flächen. In Summe verringern sich die festgesetzten öffentlichen Grünflächen von 36.695 m² um 9.374 m² auf 27.321 m². Die privaten Grünflächen vergrößern sich leicht um 1.220 m². In

Summe ergibt sich jedoch eine Reduzierung um ca. 14 %. Diese umfangreichen öffentlichen und privaten Gehölzpflanzungen wurden im Ursprungsbebauungsplan als Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahme genannt und waren ein Grund für die Verwendung des unteren Kompensationsfaktors von 0,3 bei der Kompensationsermittlung. Um dieser Reduzierung Rechnung zu tragen wird vorgeschlagen, die Kompensationsfläche um 10 % zu erhöhen.

Ausgangsbebauungsplan:

Kompensationsfläche: 41.909 m²

Deckblatt Nr. 1:

Zusätzliche Kompensationsfläche: 41.909 m² x 10 % = 4.191 m²

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung soll durch Anschluss an den Zweckverband zur Wasserversorgung Straubing-Land erfolgen.

3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem mit Schutzwasserableitung zur kommunalen Kläranlage Oberschneiding und Niederschlagswasserableitung und –retention über zwei 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 sichergestellt.

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. Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 wurde im Auftrag der Gemeinde Oberschneiding von der Geoplan GmbH, Osterhofen ein erneuter Schalltechnischer Bericht zur Festlegung der Emissionskontingente erstellt (Anlage 1). Bereits zum Ausgangsbebauungsplan aus dem Jahr 2017 wurde ein Schallgutachten erstellt.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen.

Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm), die „lauteste Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) sowie die Berücksichtigung von Verkehrsgläuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

Das Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

5. Mobilfunk

Für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 wurde u. a. als neue Festsetzung aufgenommen, dass Mobilfunkanlagen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht zulässig sind. Zur Begründung wird nachfolgend auszugsweise das Hinweispapier des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Baurechtliche Beurteilung von Mobilfunkanlagen“ vom 28.07.2023 zitiert.

„Der Begriff der Mobilfunkanlage ist gesetzlich nicht definiert. Die nachfolgenden Hinweise gehen davon aus, dass eine Mobilfunkanlage aus einer oder mehreren Antennen, ggf. auf einem Mast oder einer anderen baulichen Anlage montiert, sowie einer Versorgungseinheit besteht, in der die technische Ausrüstung zum Betrieb der Antennen untergebracht ist. Mobilfunkanlagen in der beschriebenen Form sind bauliche Anlagen im Sinn von Art. 2 Abs. 1 Satz 1 Bayer. Bauordnung (BayBO) und unterliegen damit den bauordnungsrechtlichen Vorschriften. ... Sofern ein Bebauungsplan nicht ausdrücklich Festsetzungen für Mobilfunkanlagen enthält, ist eine bauplanungsrechtliche Beurteilung dieser Anlagen folglich nur dann erforderlich, wenn die Vorhabensqualität nach § 29 Abs. 1 BauGB zu bejahen ist. Auch die Anwendung des § 14 Abs. 2 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) setzt voraus, dass es sich bei der Nebenanlage um ein Vorhaben im Sinn des § 29 Abs. 1 BauGB handelt. Voraussetzung für die Annahme eines Vorhabens im bauplanungsrechtlichen Sinn ist die städtebauliche Relevanz der Anlage. Diese ist nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG Urteil v. 31.08.1973 – IV C 33.71; zuletzt bestätigt in BVerwG Urteil v. 07.12.2017 – 4 CN 7/16) dann zu bejahen, wenn die Anlage die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belange in einer Weise berühren kann, die geeignet ist, das Bedürfnis nach einer ihre Zulässigkeit regelnden verbindlichen Bauleitplanung hervorzurufen. Da die Erscheinungsformen von Mobilfunkanlagen nach Größe und konkreter Ausgestaltung vielfältig sind und insbesondere auch der jeweilige Standort für die Beurteilung maßgeblich ist, muss die Frage der städtebaulichen Relevanz in jedem Einzelfall gesondert überprüft werden. Das Bundes-

verwaltungsgericht hat – nicht abschließend – Kriterien herausgearbeitet, die bei Beantwortung der Frage städtebaulicher Relevanz Bedeutung haben: Es hält bei dieser Einzelfallbetrachtung für maßgeblich, ob die Mobilfunkanlage weithin sichtbar ist und „massiv“ wirkt. (BVerwG Urteil v. 30.08.2012 – 4 C 1/11). Die bodenrechtliche Relevanz kann sich auch aus dem städtebaulichen Belang des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) ergeben, wenn auf demselben Gebäude oder in dessen näheren Umgebung eine oder mehrere vergleichbare Anlagen hinzukommen sollten (BVerwG Urteil v. 30.08.2012 – 4 C 1/11; VGH München Beschluss v. 09.09.2009 – 1 CS 09.1292), wobei dabei deren Sichtbarkeit ebenfalls von Bedeutung ist. Zudem können bei einer starken Häufung der Anlagen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sowie die Belange des Post- und Telekommunikationswesens betroffen sein. ...

Ob eine Mobilfunkanlage im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans planungsrechtlich zulässig ist, beurteilt sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung. Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit relevant ist die Qualifizierung als Haupt- oder Nebenanlage. ... Die Zulässigkeit derartiger Mobilfunkanlagen im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung kann sich dann sowohl aus den Voraussetzungen des jeweiligen Baugebiets (Hauptanlage), als auch aus § 14 Abs. 1a, Abs. 2 Satz 2 BauNVO (Nebenanlage) ergeben. Dies bedeutet, dass nur die Voraussetzungen einer Norm vorliegen müssen, damit Mobilfunkanlagen, die als Haupt- und Nebenanlage qualifiziert werden können, zugelassen werden können. ...

In Baugebieten nach §§ 4a – 9 BauNVO ist eine Mobilfunkanlage als Hauptanlage allgemein zulässig.

Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen, die als Nebenanlagen zu qualifizieren sind gelten § 14 Abs. 1a und § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.

Ein Ausschluss durch Festsetzung im Bebauungsplan ist nach § 1 Abs. 5, 9 BauNVO möglich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ca. 500 bis 700 m nördlich des Hauptortes Oberschneiding. Am nördlichen Ortseingang befindet sich das Bayerische Informations Transformations Zentrum (BITZ) mit einem größeren alten landwirtschaftlichen Turm, auf welchem bereits mehrere Mobilfunkanlagen vorhanden sind. Durch diese vorhandenen Anlagen wird nach Meinung der Gemeinde das „hohe öffentliche Interesse einer flächendeckenden angemessenen und ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mobilfunkdienstleistungen“ im nördlichen Bereich von Oberschneiding berücksichtigt. Darüber hinaus ist anzumerken, dass der Mobilfunk „nach der obergerichtlichen Rechtsprechung nicht dem Grundversorgungsauftrag unterfällt (zuletzt: VGH Mannheim Urteil v. 02.06.2015 – 8 S 634/13 Rn. 41; VGH München Urteil v. 18.03.2003 – 15 N 98.2262).

6. 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 Straubing-Land
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 Deckblatt Nr. 1 zum 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 Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes mit den Flurnummern 679, 679/1, 679/2, 679/3, 679/4, 679/5, 679/6, 679/7, 679/8, 679/9, 679/10, 680/1/TF, 681/TF, alle der Gemarkung Oberschneiding sowie die Flurnummer 739 der Gemarkung Wolferkofen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 16,9 ha. Das Gebiet 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 01.06.2023

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 mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*
- (G) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.*

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

- (Z) *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*
- (Z) *Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.*
- (G) *Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.*

1.1.3 Ressourcen schonen

- (G) *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtendes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

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.*

1.4 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,*
- *die Daseinsvorsorge im 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 kann und*
- *er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.*

3. Siedlungsstruktur

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(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:

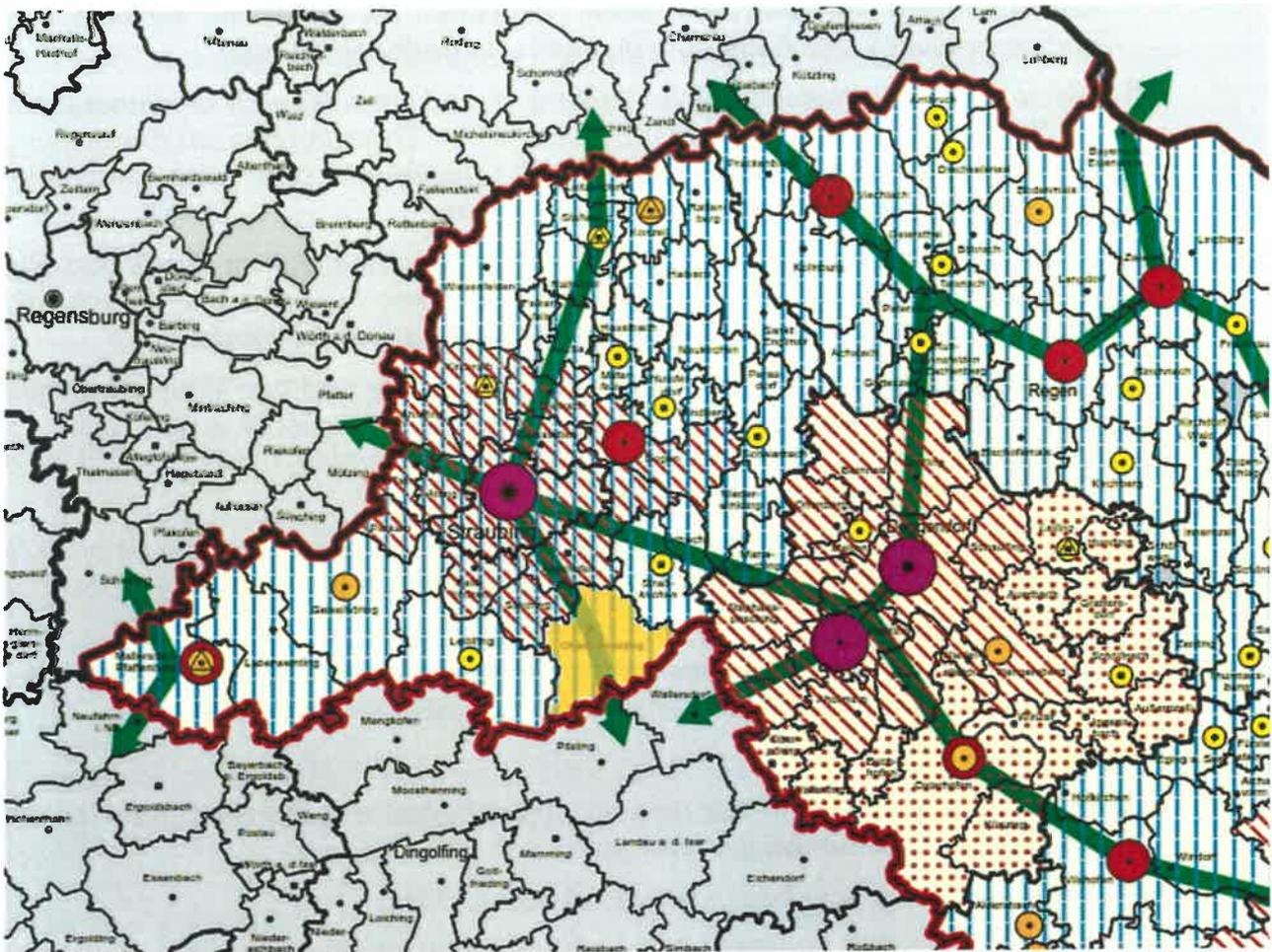
Nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des Lebens- und Arbeitsraumes im ländlichen Raum durch Bereitstellung einer langfristigen Entwicklungsfläche für ein Gewerbe- und Industriegebiet mit direkter Anbindung an eine vorhandene Siedlungseinheit. Eine Zersiedelung der Landschaft wird somit vermieden. 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 Oberschneiding 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 erläuterte Darstellungen verbaler Ziele

- Unterzentrum
- Kleinzentrum
- Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort

Zentrale Doppellorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Mögliches Mittelzentrum
- Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort

Zentrale Doppellorte 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 Flächenausweisung für Gewerbe- und Industriebetriebe in angebundener Lage.

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung sind gewährleistet.

➤ **Flächennutzungs- mit Landschaftsplan**

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. Mittels der 10. Fortschreibung wurde der Geltungsbereich als GE bzw. GI dargestellt. (Feststellungsbeschluss vom 08.08.2017).

➤ **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 Bodendenkmals 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 wurden diese Untersuchungen unter der Leitung der Kreisarchäologie (Herrn Dr. Husty) bereits vorgenommen und abgeschlossen. Eine Freigabe dieser Flurnummer durch die untere Denkmalschutzbehörde wurde am 17.03.2023 erteilt. Hinsichtlich der Fl. Nr. 739, Gmkg. Wolferkofen gelten die gemachten Hinweise und C.1.

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 Baudenkmalern 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 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan bereits als Festsetzungen eingearbeitet.

Unter den im Schalltechnischen Bericht Nr. S2310103 vom 15.02.2024 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 wasser-sensible 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 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 zwei Untereinheiten unterschieden. Zum einen die „Donauauen“ (064-A) und die Untereinheit „Gäulandschaften im Dungau“ (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 großenteils 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 m² 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.

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 im Westen werden derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Naturnahe Strukturen sind nicht vorhanden. Im östlichen Bereich wurde bereits die Erschließungsstraße mit Wendehammer und das Regenrückhaltebecken errichtet. Ein Firma sowie eine Tankstelle sind bereits angesiedelt.

➤ **Artenschutzrecht**

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine Potenzialabschätzung. Art-spezifische Erhebungen wurden nur für die Feldvögel 2017 durchgeführt. Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt tiergruppenbezogen in komprimierter Form. Auf die Erstellung einer Abschichtungsliste wurde verzichtet.

Säugetiere mit Fledermäusen

Fledermäuse – im Baubereich sind keine geeigneten Fortpflanzungs- und Lebensräume vorhanden. Eine Betroffenheit durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann im Wirkungsbereich aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

Reptilien

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann im Wirkungsbereich aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

Amphibien

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann im Wirkungsbereich aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

Libellen

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann im Wirkungsbereich aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

Käfer

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann im Wirkungsbereich aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

Tagfalter

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann im Wirkungsbereich aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

Schnecken und Muscheln

Für diese Arten fehlen geeignete Feucht- und Gewässerlebensräume im Geltungsbereich. Der verlaufende Entwässerungsgraben wäre als Habitat denkbar; in diesen wird jedoch nicht eingegriffen. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Gefäßpflanzen

Die Auswertung der Grundlagen erbrachte keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH-Richtlinie im Wirkraum des Vorhabens. Die Wuchsorte der größtenteils sehr seltenen Arten sind gut dokumentiert. Aufgrund der Biotopstruktur und standörtlichen Gegebenheiten können Vorkommen ausgeschlossen werden.

Vögel

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.

2017 war als erstes die Bebauung des östlichen Bereiches an der B 20 vorgesehen. Dieser Bereich ist zum Teil bereits bebaut.

In der artenschutzrechtlichen Stellungnahme vom 24.10.2017 des Büros Flora + Fauna, Regensburg wurden auch 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 m²) im näheren Umfeld vorgeschlagen.

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 m² 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.

Vermeidungsmaßnahmen:

Um die Zerstörung von Brutstätten und Tötung von Tieren zu vermeiden, ist die Baustellenfreimachung entweder außerhalb der Brutzeit (Mitte August bis Ende Februar) auszuführen oder es sind Vergrämuungsmaßnahmen vorzusehen.

2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

2.2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

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

In der Bodenschätzungskarte wird größtenteils die Bodenart als lehmige Lößböden angegeben. (Bodenschätzungskarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

Die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. BBodSchV sind zu beachten, eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten. Im Bestand handelt es sich um anthropogen überprägte Flächen, die unter intensiver ackerbaulicher Nutzung stehen.

Auswirkungen:

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

Die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. BBodSchV sind zu beachten, eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten. Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung die Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen zu beachten.

Ergebnis:

→ erhebliche Beeinträchtigung

2.2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Gebiet liegt außerhalb von überschwemmungsgefährdeten und außerhalb von wassersensiblen Bereichen. Auf Grund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung ist ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden. Dieses dürfte aber aufgrund der mehreren Meter mächtigen, schlecht durchlässigen lehmigen Deckschicht als geringe Gefahr von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser angesehen werden.

Auswirkungen:

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

Das Niederschlagswasser wird oberflächlich direkt über die Flächen (Mulden, o. dgl.) bzw. unterirdisch über Entwässerungsleitungen in die vorgesehenen Regenrückhaltebecken an der Nordseite des Geltungsbereiches versickert bzw. zurückgehalten. Es steht somit dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zur Verfügung. Die weitere Überprüfung der lokalen Versickerfähigkeit sowie die Ausgestaltung der Regenwasserentsorgung liegen im Verantwortungsbereich des Bauherrn und sind im Bauantrag nachzuweisen.

Insgesamt wird jedoch durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert.

Evtl. Ansiedlungswünsche von stark mit Schadstoffen oder wassergefährdenden Stoffen hantierenden Betrieben sollten von der Gemeinde aber ggf. abschlägig beschieden werden.

Ergebnis:

→ mittlere Beeinträchtigung

2.2.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt direkt im Bereich zwischen der Kreisstraße SR 72 im Westen, der Kreisstraße SR 31 im Süden und der Bundesstraße 20 im Osten. Somit sind bereits Vorbelastungen der Luftqualität vorhanden. Es kann aufgrund der angrenzenden vorhandenen Bebauung davon ausgegangen werden, dass es sich um Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Eine Lage innerhalb von wichtigen Luftaustauschbahnen ist aufgrund der ebenen Fläche nicht gegeben.

Auswirkungen:

Durch das geplante Gewerbegebiet 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 klein-klimatischen Bedingungen (erhöhte Abstrahlung, verminderte Verdunstung) zu rechnen. Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen leisten einen Beitrag zum klimatischen Ausgleich. Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporärer Luftbelastung kommen.

Der Bau und Betrieb von Erschließungsanlagen und Gewerbeeinheiten ist immer auch mit Ausstoß von klimaschädlichem CO₂ verbunden. Weitere Emissionen wie z.B. Ruß, Stäube etc. sind durch geeignete Filteranlagen der jeweiligen Betriebe auf das jeweils technisch machbare Mindestmaß zu reduzieren.

Eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie sollte nicht nur aufgrund der Rohstoff- bzw. Energiepreise selbstverständlich sein, sondern jegliches wirtschaftliches Handeln maßgeblich beeinflussen.

Ergebnis:

→ geringe Beeinträchtigung

2.2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Das Planungsgebiet stellt sich im Bestand zum Großteil noch als Ackerfläche dar. Betroffen sind gering empfindliche Flächen. Aufgrund der intensiven Grundstücksnutzung und der angrenzenden Strukturen sind keine Tier- oder Pflanzenarten vorzufinden oder bekannt – bis auf Agrarvögel (siehe Punkt „Artenschutz“), die dem gesetzlichen Schutzstatus gem. §§ 39 und 44 BNatSchG unterliegen.

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 werden Teilflächen in geringem Maße für das Schutzgut Arten und Lebensräume wiederhergestellt bzw. aufgewertet.

Mit Ausgleichsmaßnahmen kann dauerhaft eine Verbesserung der gesamtökologischen Situation im Plangebiet bzw. in seiner näheren Umgebung erreicht werden.

Bezüglich der **gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten** (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind unter Beachtung der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schadigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot) zu erwarten.

Ergebnis:

→ geringe Beeinträchtigung

2.2.5 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Das Gebiet ist v.a. durch Lärmemissionen der üblichen Geräusche der gewerblichen bzw. privaten Nutzung im Nordwesten sowie der im Westen liegenden Kreisstraße SR 72, der im Süden verlaufenden Kreisstraße SR 31 und der stark befahrenen Bundesstraße B 20 im Osten stark 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 Gewerbe- und Industriegebietes keine schädlichen oder unzumutbaren zusätzlichen Lärmimmissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen einwirken. Im Bebauungsplan werden entsprechende max. Lärmwerte bzw. Kontingente 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. Von der Fläche gehen dauerhaft keine weiteren Emissionen auf die Umgebung aus.

Ergebnis:

→ geringe Beeinträchtigung

2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das geplante Gewerbe- und Industriegebiet stellt in seinem Umfang eine deutliche optische Überprägung des Landschaftsbildes im Planungsgebiet dar.

Die Wirkung von Straßen und Baukörpern ist unter dem Aspekt eines ungestörten Landschaftsgenusses als „naturfern“ zu betrachten, so dass diesbezüglich grundsätzlich visuelle Beeinträchtigungen auftreten.

Wie beim „Schutzgut Mensch“ bereits erläutert, ist aufgrund der ebenen Lage in Verbindung mit den geplanten umfangreichen Gehölzpflanzungen entlang aller vier Außenseiten mit keiner allzu störenden Fernwirkung oder mit unzumutbaren Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild zu rechnen.

Bei der Gesamtbeurteilung des Gewerbegebietes unter optisch/ästhetischen Aspekten ist zu berücksichtigen, dass es sich beim Untersuchungsgebiet insgesamt um einen mit Bebauung und Straßen (SR 32 und 71, B 20) bereits vorbelasteten Raum handelt.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die bestehende gewerbliche Bebauung und die Straßen stellen bereits erhebliche Beeinträchtigungen und damit Vorbelastungen des Landschaftsbildes (keine freie Landschaft) dar. Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Da sich das Gewerbegebiet entlang der Bundes- und Kreisstraße bewegt werden zwar landwirtschaftliche Nutzflächen versiegelt, aber es erfolgt ein sinnvoller Lückenschluss an dieser Stelle. Die Auswirkungen werden durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimiert.

Ergebnis:

→ Geringe Beeinträchtigung

2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter (Bodendenkmäler) sind auf der Fläche selbst nicht, im näheren Umfeld jedoch schon bekannt. Bei Berücksichtigung der entsprechen-

den Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde sowie des Bayerischen Landesamtes für Denkmal, sind keine weiteren negativen Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

→ keine Beeinträchtigung zu erwarten

2.2.8 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.

Ergebnis:

→ keine Beeinträchtigung zu erwarten

2.3 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkungen
Boden	→ große Beeinträchtigung
Wasser	→ mittlere Beeinträchtigung
Klima / Luft	→ geringe Beeinträchtigung
Arten und Lebensräume	→ geringe Beeinträchtigung
Landschaft	→ geringe Beeinträchtigung
Mensch (Erholung)*	→ keine Beeinträchtigung
Mensch (Lärm)*	→ geringe Beeinträchtigung
Kultur- u. Sachgüter (Bodendenkmäler)*	→ keine Beeinträchtigung
Gesamtbewertung	Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt, Landschaftsbild und die 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.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ **Bei Durchführung der Planung**

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen etc. und die Errichtung von 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 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. Von Seiten der Gemeinde ist jedoch die Inanspruchnahme einer vergleichbaren Fläche an anderer Stelle zu erwarten.

2.5 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 und private 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

2.6 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 erfolgte gemäß dem Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner ergänzten Fassung vom Januar 2003.

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.

3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen im Ursprungs-Bebauungsplan

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	<p>Gesamtfläche gepl. GE m.B., GE und GI = 169.000 m²</p> <p>Abzgl. öffentliche Randeingrünung 8 m/20 m = 23.665 m² und</p> <p>Abzgl. Grünflächen bei den Regenrückhal- tebecken = 5.640 m²</p>		
	<p>Anzurechnende Eingriffsfläche = 139.695 m²</p>	0,3	41.909 m²

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Kompensation wurde wie folgt erbracht:

- Abbuchung von den Ökokontoflächen Ö6 und Ö7 der Gemeinde Oberschneiding (vgl. Festsetzungen 3.3);
- Erforderliche Kompensationsfläche: 41.909 m²

5. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen im Deckblatt Nr. 1

Wie im Punkt 2 der Begründung erläutert ergibt sich eine Reduzierung der Inneren Durchgrünung auf den öffentlichen und privaten Grünflächen um ca. 14 %.

Um dieser Reduzierung Rechnung zu tragen wird vorgeschlagen, die Kompensationsfläche um 10 % zu erhöhen.

Deckblatt Nr. 1:

Zusätzliche Kompensationsfläche: 41.909 m² x 10 % = 4.191 m²

Die naturschutzrechtliche Kompensation wird wie folgt erbracht:

- Abbuchung von der Ökokontofläche Ö5 Gemeinde Oberschneiding (vgl. Festsetzungen 3.3);
- Erforderliche Kompensationsfläche: 4.191 m²

2.7 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. S2310103 vom 15.02.2024, GeoPlan GmbH in Osterhofen

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 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes GE/GI „Oberschneiding“ geplant.

Hierzu sind diverse planliche Änderungen v.a. am Verlauf der Erschließung des westlichen Gewerbegebietes, der Regenrückhaltebecken und an den Parzellierungen sowie textliche Änderungen an den Festsetzungen vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches ist identisch mit dem des Ausgangs-Bebauungsplanes, ist städtebaulich angebunden und weist unter Berücksichtigung zulässiger Lärmemissionen eine Zonierung in westlich-östlicher Richtung auf. Entsprechende schalltechnische Untersuchungen wurden durchgeführt.

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. S2310103 vom 15.02.2024
GeoPlan GmbH in Osterhofen
2. Ökokonto Ö5 Oberschneiding - Abbuchungsplan

