



BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBEGEBIET GE „SIEBENKOFEN II“

Gemeinde Oberschneiding
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

A. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 23.09.2025
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 09.02.2026
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Gemeinde Oberschneiding
vertr. durch Herrn
Ersten Bürgermeister
Ewald Seifert

Pfarrer-Handwercher-Platz 4
94363 Oberschneiding

Fon 09426/8504-0
Fax 09426/8504-33
Mail: 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

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
BEGRÜNDUNG.....	4
1. Allgemeines	4
1.1 Anlass und Ziel der Planung.....	4
1.2 Verfahren.....	4
1.3 Planungsauftrag	4
1.4 Übersichtslageplan	5
1.5 Luftbildausschnitt.....	5
1.6 Übergeordnete Planungen	6
1.7 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung	12
1.8 Alternativenprüfung	14
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	17
2.1 Grundzüge der Planung	17
2.2 Städtebauliches Konzept.....	17
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen.....	18
2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen.....	19
2.5 Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung	19
2.6 Erschließung, Stellplätze	20
2.7 Werbeanlagen	20
2.8 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauer, Einfriedungen.....	21
2.9 Grünordnungskonzept.....	21
3. Ver- und Entsorgung.....	22
3.1 Wasserversorgung	22
3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung	23
3.3 Energieversorgung, Beleuchtung	25
3.4 Telekommunikation	25
3.5 Abfallentsorgung	25
4. Abwehrender Brandschutz.....	25
5. Immissionsschutz	25
6. Denkmalschutz	26

UMWELTBERICHT	27
1. Einleitung	27
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	27
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung	27
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen.....	33
2.1 Natürliche Grundlagen.....	33
2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung	34
2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge	39
2.4 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	47
2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	48
2.6 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	49
2.7 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	50
2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	51
3. Zusätzliche Angaben.....	52
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	52
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	52
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	53
4. Anlagen	55

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Oberschneiding plant auf Veranlassung eines privaten Vorhabenträgers, der Firma Loibl, die Entwicklung eines Gewerbegebietes für den Neubau einer Produktions- und Montagehalle sowie eines Bürogebäudes.

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

Das Plangebiet umfasst die Flurnummern 301/1, 694 und 699 der Gemarkung Wolferkofen mit einer Flächengröße von 5,268 ha.

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

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 23.09.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- mit Grünordnungsplan gefasst.

1.2 Verfahren

Der Bebauungs- mit Grünordnungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan stellt den Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Deshalb wird zeitgleich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungs- und Landschaftsplan mittels Deckblatt Nr. 26 fortgeschrieben. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde ebenfalls am 23.09.2025 gefasst.

1.3 Planungsauftrag

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

1.4 Übersichtslageplan



Abbildung 1: Auszug aus der Topographischen Karte aus dem BayernAtlas vom 22.11.2025, ohne Maßstab

1.5 Luftbildausschnitt



Abbildung 2: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 22.11.2025 - ohne Maßstab

1.6 Übergeordnete Planungen

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.06.2023

Die Gemeinde Oberschneiding liegt im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“, unmittelbar südöstlich angrenzend an das Oberzentrum Straubing und südlich angrenzend an den „ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen“ Straubing-Bogen.

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

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

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

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

1.2 Demografischer Wandel

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) *Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*

(G) *Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*

- *zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
- *zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
- *zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen*

genutzt werden.

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) *Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...]*

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

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

1.4 Wettbewerbsfähigkeit

1.4.1. Hohe Standortqualität

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

2. Raumstruktur

2.2 Gebietskategorien

2.2.1 Abgrenzung der Teilräume

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

[...]

2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

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

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

- (G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*
- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
 - *die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,*
 - *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,*
 - *er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und*
 - *er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.*

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

- (G) *Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

- (G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn*
- *auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,*
 - *ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist und ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant ist,*
 - *ein großflächig produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,*
 - *von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umweltauswirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,*

[...]

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

- (G) *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*
- (G) *Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden.*

Berücksichtigung:

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

Nach dem Ziel 3.2 (Z) LEP sind vorrangig vorhandene Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen. Im Gemeindegebiet stehen aktuell keine weiteren Flächen in dieser Größenordnung zur Verfügung (siehe dazu Ziff. 1.8 Alternativenprüfung). Das Ziel 3.3 (Z) LEP der

Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit wird erfüllt. Der Standort ist im Süden an den bereits bestehenden Gewerbepark „Siebenkofen“ angebunden. Die direkt im Osten vorbeiführende Kreisstraße SR 72 ermöglicht eine direkte Erschließung. Darüber hinaus handelt es sich u. a. um einen produzierenden Betrieb für welchen ein Anbindegebot ab einer Fläche von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht unbedingt notwendig wäre.

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

Der vorliegende Bereich stellt sich somit als geeignete Fläche dar, da ein direkter Anschluss an eine Zubringerstraße über die Kreisstraße SR 72 zur Bundesstraße B20 vorhanden ist.

Die möglichst schonende Einbindung in die Landschaft soll durch die an den Außengrenzen festgesetzten privaten Grünflächen in einer Breite von 5 m umgesetzt werden. Hier ist der Aufbau von strukturreichen Übergängen zwischen Siedlung und Freiraum vorgesehen. Dadurch eröffnet sich auch die Chance für den Aufbau von wirksamen Biotopverbundsystemen in der sonst ausgeräumten Landschaft.

Arbeitsplätze können durch diese Ausweisung geschaffen und somit Lebens- und Arbeitsräume gesichert werden. Es erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege. Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von ökologischen Vorrangflächen.

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

In der Karte Raumstruktur des Regionalplanes Region „Donau-Wald“ (RP 12) ist die Gemeinde Oberschneiding im ländlichen Raum des Oberzentrums Straubing dargestellt, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Eine überregionale Entwicklungsachse quert das Gemeindegebiet: in Nord-Süd-Richtung.

Gemäß der Karte Nah- und Mittelbereiche liegt die Gemeinde im Nahbereich des Oberzentrums Straubing sowie zwischen den Kleinzentren Leiblfing im Westen und Straßkirchen im Osten.

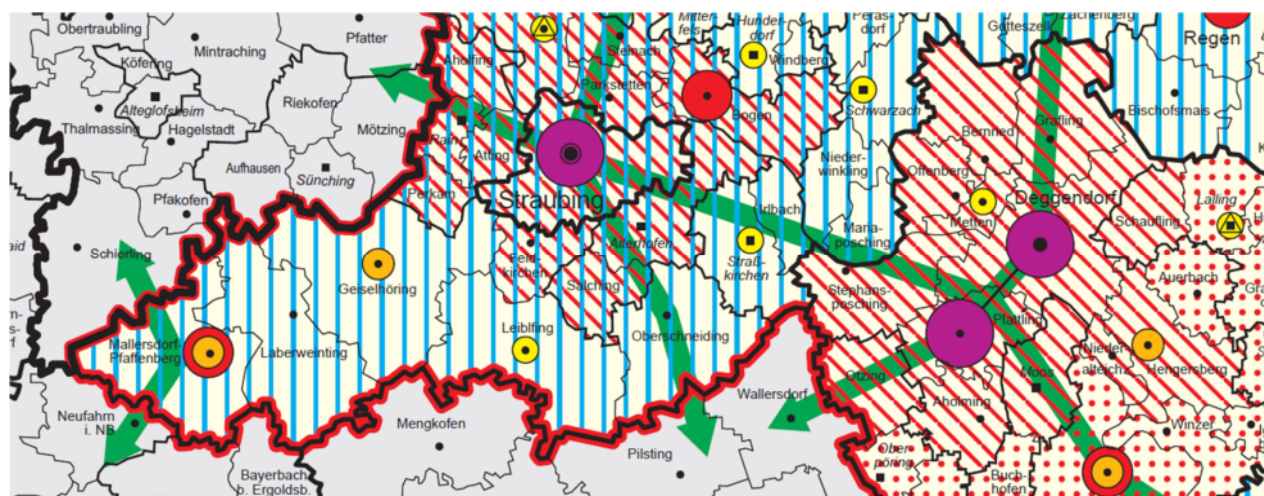


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Karte „Raumstruktur“ des Regionalplan - ohne Maßstab

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

A I - Leitbild

1

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

(G) *Dabei sind insbesondere anzustreben:*

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

[...]

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

B II – Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

1.2 (G) *Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.*

1.3 (G) *Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.*

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

B IV –Wirtschaft

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.*

3.1 (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.*

Berücksichtigung:

Bedarfsgerechte Flächenausweisung im unmittelbaren Anschluss an die Kreisstraße SR 72 mit direkter Verbindung zur Bundesstraße 20 für den örtlichen Bedarf. Die Hauptschließung ist gewährleistet. Die Grundversorgung der Bevölkerung sowie Lebens- und Arbeitsräume können somit weiterhin gesichert und auch zusätzlich geschaffen werden. Die Ziele der Regionalplanung sind durch die Planänderung nicht berührt.

Der vorliegende Bebauungs- mit Grünordnungsplan regelt die bauliche Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes, seine Einbindung in die Umgebung, berücksichtigt dabei benachbarte Bauformen und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

➤ 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. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der „Fläche für die Landwirtschaft“. Vereinzelt sind vorhandene Grünstrukturen wegbegleitend dargestellt.

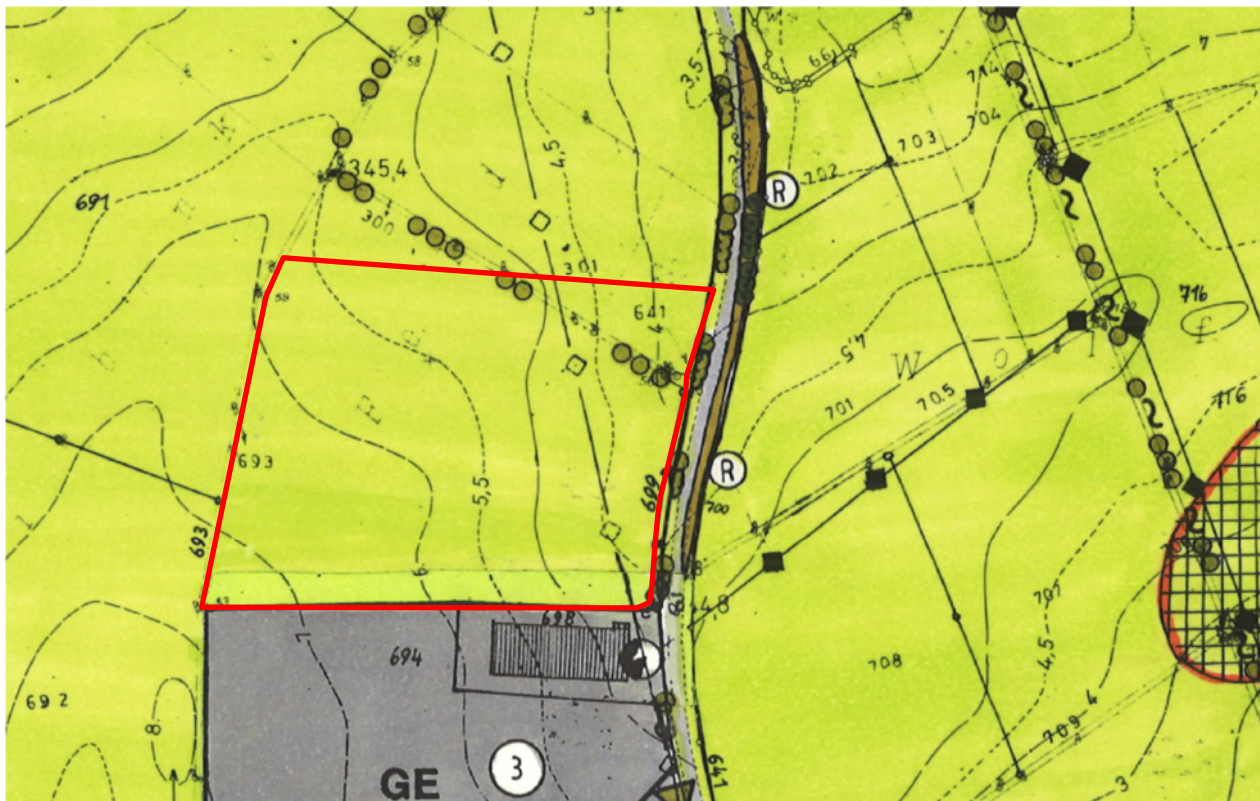


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan – ohne Maßstab

1.7 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Die Ausgangsfläche mit einer Flächengröße von ca. 5,268 ha stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) dar.

Der Geltungsbereich befindet sich östlich der Kreisstraße SR 72 und nördlich des vorhandenen Gewerbegebietes „Siebenkofen“. Nach Westen und Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Das Grundstück hat eine Breite von ca. 260 m in West-Ost-Richtung und eine Länge von ca. 200 m in Süd-Nord-Richtung. Die Fläche ist relativ eben und weist Geländehöhen von 337,0 m ü. NHN im Südwesten bis 344,0 m ü. NHN im Nordosten auf. Die Kreisstraße SR 72 befindet sich auf einer Höhe von ca. 345,50 m ü. NHN.

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

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

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

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas (Einsichtnahme: 24.11.2025) außerhalb von Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzbereichen. Ein kleiner Teilbereich an der östlichen Geltungsbereichsgrenze liegt im sog. „wassersensiblen Bereich“ welcher sich nach Nordosten ausbreitet.

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.

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



Abbildung 5: Blick vom SO-Ecke entlang der Kreisstraße SR 72 Richtung Norden



Abbildung 6: Blick vom SO-Ecke entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze Richtung Westen, links GE Siebenkofen



Abbildung 7: Blick von der Ostgrenze entlang der Kreisstraße SR 72 Richtung Süden auf Höhe der Feldzufahrt



Abbildung 8: Blick von der Ostgrenze Richtung Westen auf Höhe der Feldzufahrt

1.8 Alternativenprüfung

Innerhalb der Gemeinde sind lediglich ein großflächiges Gewerbe- und Industriegebiet „GI/GE Oberschneiding“ im direkten Anschluss an die B20 vorhanden. Dies ist jedoch bereits im östlichen Teil bebaut. In den verschiedenen Ortsteilen – bis auf Siebenkofen – gibt es keine bzw. nur kleinere Gewerbeflächen.

Im Bereich Wolferkofen sind keine Gewerbegebietsflächen vorhanden, ebenso um Taiding und Niederschneiding. Am Hauptort in Oberschneiding und Meindling, sowie im Bereich der südlichen kleinen Ortschaften wie Münchshöfen, Großenpinning oder Schnaitting finden sich keine ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen. Innerhalb von Reißing sind kleinere Gewerbegebietsflächen ausgewiesen.

Größere Gewerbegebietsansiedlungen finden sich im Bereich Siebenkofen bzw. östlich von Siebenkofen in Richtung Bundesstraße 20.

Innerhalb des GE/GI „Oberschneiding“ wurde das Grundstück mit der Fl. Nr. 679 bereits veräußert. Der Investor beabsichtigt, noch im laufenden Jahr mit der Bebauung zu beginnen.

Auch die Fläche mit der Fl. Nr. 679/11 befindet sich nicht mehr im Eigentum der Gemeinde und steht daher für eine weitere Entwicklung nicht zur Verfügung.

Für das Grundstück mit der Fl. Nr. 739 hat die Gemeinde ebenfalls keine Zugriffsmöglichkeit. Der private Eigentümer plant dort die Errichtung einer Photovoltaikanlage; das hierfür notwendige Deckblattverfahren ist bereits eingeleitet.

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 679/1 steht zwar noch im Eigentum der Gemeinde, ist jedoch aufgrund seiner Größe und seines Zuschnitts für die Anforderungen des neuen Investors nicht geeignet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass innerhalb des bestehenden Industriegebietes derzeit keine geeigneten und verfügbaren Flächen für die geplante Ansiedlung zur Verfügung stehen. Die Ausweisung einer neuen Gewerbegebietsfläche ist daher aus Sicht der Gemeinde erforderlich.



Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- mit Landschaftsplan Bereich Wolferkofen - ohne Maßstab



Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- mit Landschaftsplan Bereich Taiding und Niederschneiding - ohne Maßstab

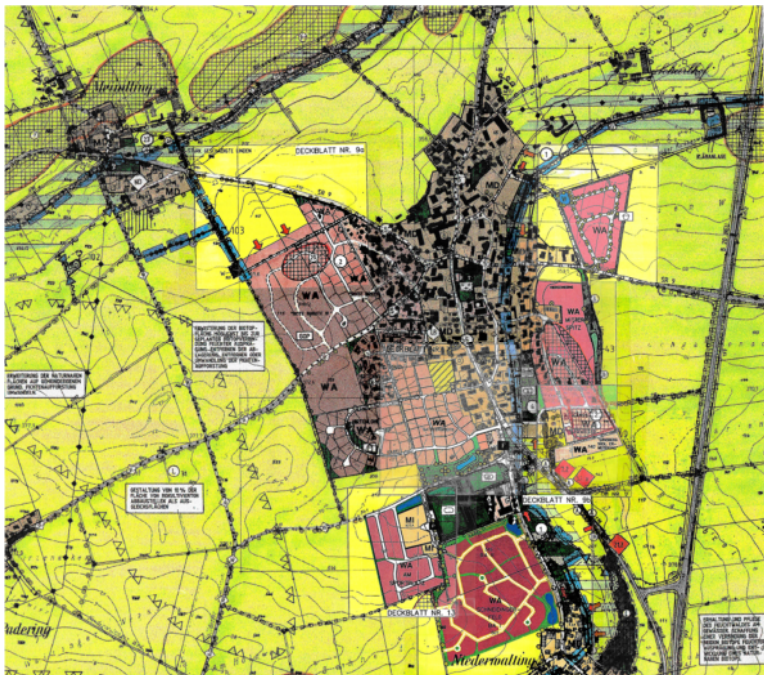


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- mit Landschaftsplan Bereich Oberschneiding mit OT Meindling - ohne Maßstab

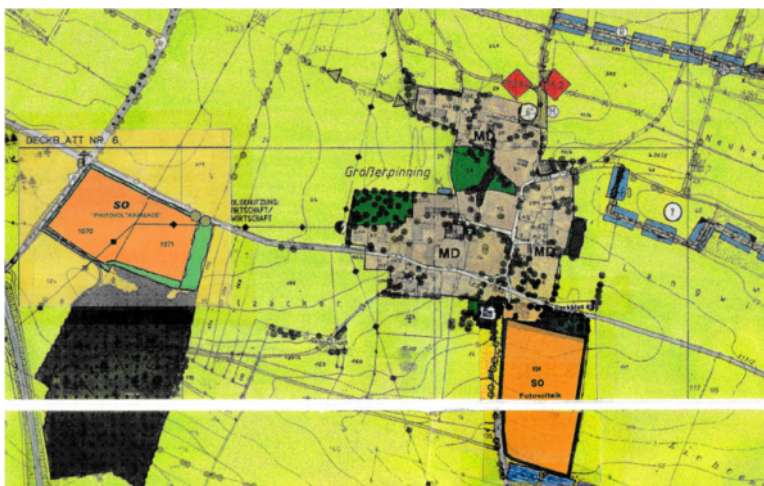


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- mit Landschaftsplan Bereich Großenpinning - ohne Maßstab



Abbildung 13: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- mit Landschaftsplan Bereich Reißing - ohne Maßstab

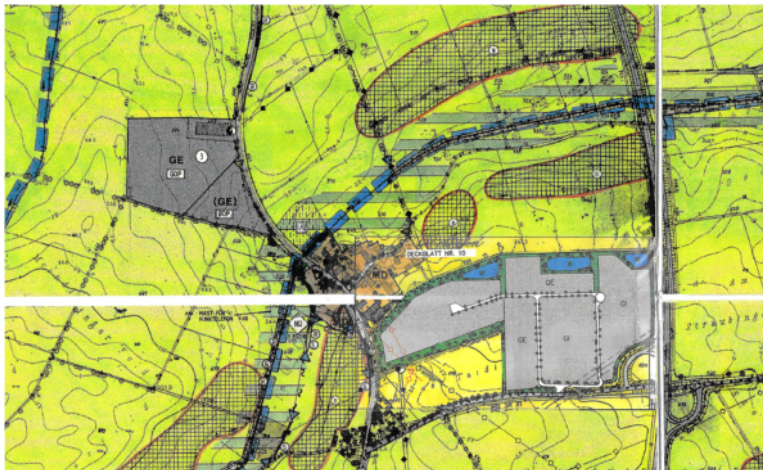


Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- mit Landschaftsplan Bereich Siebenkofen mit dem GE „Siebenkofen“ und GI/GE „Oberschneiding“ - ohne Maßstab

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

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Grundzüge der Planung

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

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

2.2 Städtebauliches Konzept

Mit der vorliegenden Planung soll ein Gewerbegebiet für die Ansiedlung der Firma Loibl Förderanlagen GmbH München ausgewiesen werden.

Die Fläche bietet sich aufgrund der guten Verkehrsanbindung über die Kreisstraße SR 72 an die Bundesstraßen B 20 und B 8 sowie im weiteren Verlauf an die Bundesautobahn BAB 92 im Süden 5 an.

Die Fläche wird von Osten her über drei neu zu errichtende Grundstückszufahrten ausgehend von der Kreisstraße SR 72 erschlossen.

Die Loibl Förderanlagen GmbH beabsichtigt auf dem ca. 52.000 m² großen Grundstück eine Produktions- und Montagehalle mit ca. 19.000 m² Nutzfläche und ein Bürogebäude mit ca. 1.100 m² Nutzfläche zu errichten.

Die Werkhallen werden in entsprechend 5 Hallenteile untergliedert und in einem 3-geschossigen Einbau für produktionszugehörige Arbeitsplätze sowie Sozialbereich bestehend aus Umkleiden und Waschräumen und einer betriebsinternen Mensa und Kantine.

In den Hallenbereichen befinden sich einzelne 2-geschossige Einbauten mit Arbeitsplätzen sowie Lagerplätze und WC-Einheiten.

Sämtliche Hallen sind mit entsprechenden Kranbahnen und betriebsrelevanter technischer Gebäudeausstattung für Heizung, Lüftung und Wasserinstallationen ausgestattet.

Die Beheizung der Hallenbereich erfolgt über Hellstrahler mit einer Gasversorgung sowie dezentralen Luftheizung und -kühlung mit Wärmepumpen für die Einhaltung der Vorgaben des GEG-Gesetzes.

Das Bürogebäude ist geplant, in einer Holz-Stahlbeton-Hybridbauweise zu errichten.

Das 3-geschossige Gebäude umfasst allgemeine Arbeitsplätze für übergeordnete Verwaltungs- und Konstruktionstätigkeiten sowie Besprechungsbereiche. Das Gebäude wird nach den Vorgaben des GEG errichtet.

Zur landschaftlichen Einbindung sind entlang aller Grundstücksseiten Gehölzpflanzungen in unterschiedlichen Breiten planlich festgesetzt.

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

Wegen der sehr guten Verkehrsanbindung, den topographischen Voraussetzungen für eine schonende Einbindung in das Landschaftsbild und der guten Erschließung ist der vorgeschlagene Standort nördlich des Gewerbegebietes „Siebenkofen für die Realisierung der gegenständlichen Bauleitplanung geeignet.

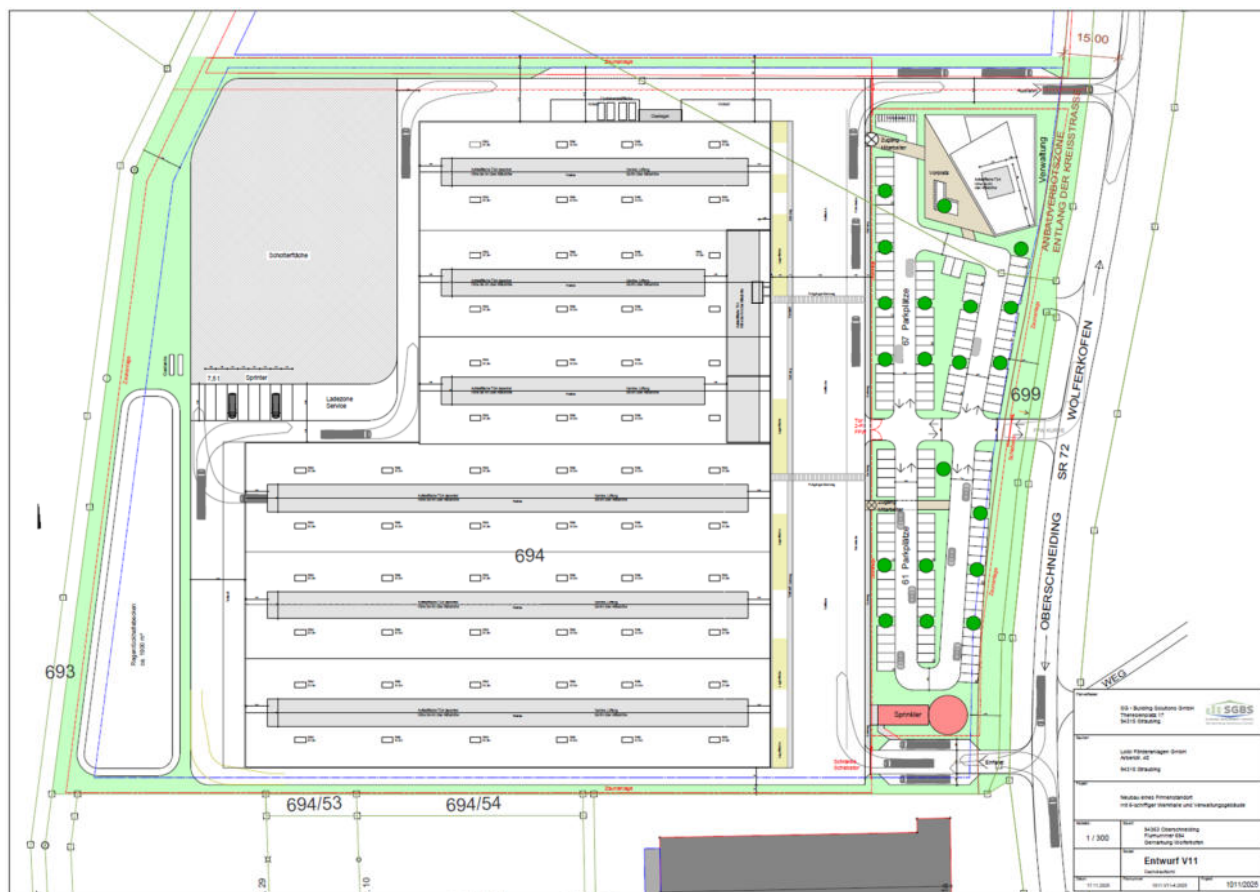


Abbildung 15: Entwurf der geplanten Entwicklung des SGBS GmbH, Straubing - ohne Maßstab

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

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

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

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

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

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichen festgesetzt.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird die Höhenentwicklung geregelt. Die zulässigen **Gebäudehöhen Wandhöhen** werden als Höchstmaß für die Halle auf max. 14,00 m und für das Bürogebäude auf max. 16,0 m beschränkt. Als **maximale Gebäudehöhe Wandhöhe** gilt das Maß ausgehend vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum **oberen Abschluss der Wand (Attika) oder bis zum höchsten Punkt des Daches (First)**. ~~Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut im Bereich der Traufe. Bei Flachdächern bis Oberkante der Attika bzw. Oberkante Dachhaut.~~ Als Höhenbezugspunkt wird 346,00 m ü. NHN festgesetzt. ~~Eine maximale Firsthöhe wird analog den Wandhöhen festgesetzt.~~

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine, Lüftungsanlagen- u. -geräte, Klimasplitgeräte oder sonstige TGA-relevanten Anlagen sowie für Solar- und Photovoltaikanlagen. Hinsichtlich der zulässigen Überschreitungen wird wie folgt unterschieden:

- bis max. 1,50 m Höhe für Solar- und Photovoltaikanlagen
- bis max. 4,0 m Höhe für TGA-relevante Anlagen
- bis max. 6,0 m Höhe für Kamine.

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen geregelt.

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

2.5 Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung

Als Dachformen der Gebäude sind Flachdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer sowie Satteldächer zulässig. Festsetzungen zur Dachdeckung und Dachneigung werden nicht getroffen, um zum einen der funktionalen Architektur, zum anderen den technischen Anforderungen gerecht zu werden. Zulässig sind demzufolge auch Metalldächer aus mattem, beschichtetem Blech. Bei beschichteten Metalldächern ist daher mind. die Korrosionsklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten und im Bauantrag nachzuweisen.

Um negative gestalterische Wirkungen auf die benachbarten Gebiete zu vermeiden, werden Dachaufbauten und technische Anlagen in ihrer Zweckbestimmung, Lage, Größe und Höhe in Abhängigkeit zur Nutzung beschränkt (siehe auch 2.1).

Zulässig sind darüber hinaus nur dachgebundene Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung mit einer Höhe von max. 1,5 m über OK Dachfläche. Freistehende Anlagen sind unzulässig. PV-Anlagen als senkrechte Anlagen an der Fassade sind jedoch zulässig.

2.6 Erschließung, Stellplätze

Die Verkehrserschließung ist über die östlich gelegene Kreisstraße SR 72 über drei neue Zufahrten vorgesehen. Diese Ein- und Ausfahrtsbereiche sind planlich mit je einer maximalen Breite von 10 bzw. 11 m festgesetzt, um die Einsehbarkeit bzw. Verkehrssicherheit beim Ein- und Ausfahren auf die Parzellen zu gewährleisten. Diesbezüglich fand am 09.10.2025 bereits eine Verkehrsschau mit dem SG Verkehrswesen am Landratsamt Straubing-Bogen statt. Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit weisen Knotenpunkte und Zufahrten stets erhöhtes Gefahrenpotenzial auf und sollten grundsätzlich nur im unbedingt erforderlichen Rahmen angelegt werden. Beim Ortstermin stellte sich im Gespräch heraus, dass es sich vorliegend nicht um drei Zufahrten, sondern um eine LKW-Zufahrt, eine LKW-Ausfahrt und dazwischen um eine PKW-Zu- und Ausfahrt handelt. Unter dieser Voraussetzung kann der Planung unter dem Vorbehalt zugestimmt werden, dass im Falle von Unfallauffälligkeiten im Zusammenhang mit Linksabbiegern die Zufahrten mit einer Linksabbiegespur auszustatten sind. Die Kosten hat ggf. der Vorhabenträger als Verursacher zu tragen. Die Differenzierung zwischen LKW- und PKW-Zufahrt ist vor Freigabe der Zu- bzw. Ausfahrten mittels entsprechender Vorwegweiser klarzustellen.

Die Anbauverbotszone von 15 m zur Kreisstraße SR 72 wird durch die festgesetzten Baugrenzen für Gebäude eingehalten. Werbeanlagen sind innerhalb der Anbauverbotszone zugelassen.

Die Anordnung der Stellplätze ist entlang der Kreisstraße SR 72 vorgesehen.

2.7 Werbeanlagen

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

Werbeanlagen an Gebäuden, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, sind nur im Bereich bis zu 10 m Wandhöhe und bis zu einer Gesamtfläche von max. 20 % der jeweiligen Fassadenansichtsfläche zulässig.

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

Es werden max. 6 Fahnenmasten mit Werbefahnen bis zu einer Masthöhe von 9,0 m zugelassen. Darüber hinaus sind max. zwei freistehende Pylone zulässig.

Werbeanlagen, die auf die Bundesstraße B 20 oder die Kreisstraße SR 72 ausgerichtet sind, dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigen. Jegliche Art von Werbung, die auf die Bundesstraße B 20 / die Kreisstraße SR 72 ausgerichtet oder von dort aus sichtbar ist, muss unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Verkehrsstrasse auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und mit dem Anbauverbot und Anbaubeschränkungen des § 9 FStG / Art. 23 und 24 BayStrWG unter Beachtung der Richtlinie für Werbung an Bundesstraßen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht hin geprüft werden.

Beleuchtete Werbeanlagen sind nur im Zeitraum zwischen 07:00 und 22:00 Uhr zulässig.

Darüber hinaus sind Mobilfunkanlagen als gewerbliche Hauptanlagen oder Nebenanlagen im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

2.8 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauer, Einfriedungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bis zu einer Höhe von maximal 3,50 m, bezogen auf das Urgelände zulässig. Aufschüttungen müssen an den Grundstücksgrenzen wieder über natürliche Böschungen mit Neigungen von max. 1:2 mit einem Mindestabstand von 0,50 m auf das Urgelände heruntergeführt werden. Abgrabungen für Mulden und Becken zur Rückhaltung und/oder Versickerung von Regenwasser sind bis zu einer max. Tiefe von 4,0 m zulässig.

Jegliche Stützmauern an den äußeren Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.

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

Die Grundstücksein- und -ausfahrten können mit Toranlagen oder Schranken versehen werden.

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

2.9 Grünordnungskonzept

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

Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der jeweiligen Gebäude fertig zu stellen. Die Pflanzqualität für Pflanzungen muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

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

Entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze (Pflanzzone A) ist eine Randeingrünung auf 100 % der Grundstückslänge mit mind. 1- reihigen Pflanzflächen und einem Baumanteil von mind. 5 % anzulegen. Die Pflanzonenbreite beträgt 2,50 bis 3,00 m.

Im Bereich der nordwestlichen Grundstücksgrenze (Pflanzzone B) ist eine Randeingrünung auf 75 % der gekennzeichneten Länge mind. 8- reihig mit 5 % Bäumen und 95 % Sträuchern anzulegen. Die Pflanzonenbreite beträgt 11,00 m.

Die Pflanzzone C befindet sich an der südwestlichen Grundstücksgrenze im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens. Hier ist eine Randeingrünung auf 75 % der gekennzeichneten Länge mind. 2- reihig mit 5 % Bäumen und 95 % Sträuchern anzulegen. Die Pflanzonenbreite beträgt 5,00 m.

Entlang der Kreisstraße SR 72 befindet sich die Pflanzzone D, auf welcher auf 50 % der im Plan gekennzeichneten Länge eine Randeingrünung 5-8-reihig mit 5 % Bäumen und 95 % Sträuchern anzulegen ist. Die Pflanzonenbreite beträgt 8,00 bis 11,00 m.

Zu einer optisch wirksamen inneren Mindestdurchgrünung sind je 5.000 m² Grundstücksfläche und zusätzlich pro 10 PKW-Stellplätzen großkronige Einzelbäume oder Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen.

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

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

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

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

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

3. Ver- und Entsorgung

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

3.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an den Zweckverband Straubing Stadt und Land geplant.

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

Zusätzlich wird ein Löschwassertank von ca. 700 m³ Volumen errichtet.

Quer durch die Grundstücke Fl. Nrn.: 694, 301 und 301/1 Gemarkung Wolferkofen verläuft von südöstlicher Richtung nach nordwestlicher Richtung eine bestehende Versorgungsleitung AZ DN 250 des Zweckverbandes. Die vorhandene Wasserleitung AZ DN 250 ist durch Grunddienstbarkeiten zum dauernden Verbleib in den Grundstücken abgesichert.

Zur Erschließung des Geltungsbereiches muss die bestehende Versorgungswasserleitung AZ DN 250 umgebaut werden.

Die erforderliche Leitungsneuerlegung erfolgt vorbehaltlich aller erforderlicher Genehmigungen (z. B. Gestattungsvertrag Landkreis Straubing-Bogen) auf einer Länge von rd. 440 Meter als Wasserleitung PE DA 315 ab dem Grundstück Fl. Nr. 698 Gemarkung Wolferkofen entlang der Kreisstraße SR 72 sowie entlang der nördlichen Grenze des Grundstückes Fl. Nr. 301 Gemarkung Wolferkofen bis zur Anschlussmöglichkeit (Kreuzung) an die vorhandene Wasserleitung AZ DN 250. Anschließend kann der Geltungsbereich an die neu verlegte Versorgungsleitung angeschlossen werden.

Die geplante Umbaumaßnahme wurde bereits anhand einer Sondervereinbarung inkl. Kostenübernahmeerklärung zwischen dem Wasserzweckverband Straubing-Land, dem Investor so wie der Gemeinde Oberschneiding geregelt.

3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem durch Anschluss an vorh. Schmutzwasserleitungen und weiter zur kommunalen Kläranlage Oberschneiding vorgesehen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Entsprechende Rückhalteeinrichtungen in Form von Rigolen, Regenrückhaltebecken, etc. sind hierfür vorzusehen. Im Oktober 2025 wurden 14 Rammkernbohrungen und fünf Baggerschürfe sowie sieben Rammsondierungen auf dem Baugrundstück durchgeführt (siehe Anlage 1).

Es ergaben sich zwei Bodenschichten: Oberbodenschicht in einer Mächtigkeit von 20 bis 70 cm als humose Oberböden als teils schwach bis stark tonig, teils schwach sandige bis sandige und humose Schluffe in steifer Konsistenz sowie Quartäre / Tertiäre Ablagerungen als teils schwach bis stark tonig, teils schwach bis stark (fein-)sandig und teils schwach kiesige Schluffe in weicher bis halbfester Konsistenz sowie schluffige bis stark schluffige, teils schwach feinsandige bis feinsandige und teils schwach kiesige Tone in ebenfalls weicher bis halbfester Konsistenz.

Eine breitflächige Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser ist in den bindigen Böden nicht möglich, da diese Schichten gering wasserdurchlässig und für Versickerungszwecke entsprechend nicht geeignet sind (k_f -Werte $< 1 \cdot 10^{-7}$ m/s).

Im Zuge dieser Baugrunderkundung wurde der Durchlässigkeitsbeiwert k_f über einen Sickersversuch im Baggerschurf SCH 4 ermittelt. Der ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert für die bindigen Ablagerungen liegt bei $4,84 \cdot 10^{-7}$ m/s.

Demnach ist gemäß dem überarbeiteten Arbeitsblatt DWA-A 138-1, Tabelle 1 ein Korrekturfaktor f_{Methode} von 0,9 zu berücksichtigen. Zusätzlich zum Korrekturfaktor f_{Methode} wird nach DWA-A 138-1 der Korrekturfaktor f_{Ort} verwendet. Dieser ist gemäß DWA-A 138-1, Tabelle 10 in Abhängigkeit der Informationslage, Anzahl der Versuche und der erwarteten Beeinflussung durch Bautätigkeiten zwischen 0,3 und 1,0 zu wählen. Bei vorliegendem Bauvorhaben liegt der Korrekturfaktor f_{Ort} aufgrund der ausreichenden Anzahl der Erkundungen, jedoch der Unsicherheit der Beeinflussung der Bautätigkeit bei ca. 0,7.

Unter Berücksichtigung der beiden Korrekturfaktoren $f_{\text{Methode}} = 0,9$ und $f_{\text{Ort}} = 0,7$ ergibt sich eine mittlere Infiltrationsrate von $k_i = 3,05 \cdot 10^{-7}$ m/s.

Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138-1 sind Versickerungen in Lockergesteinen mit Durchlässigkeitsbeiwerten im Bereich von $k_i = 1 \cdot 10^{-3}$ m/s bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s möglich. Der vorliegend angegebene, für die Bemessung maßgebliche k_i -Wert für die bindigen Ablagerungen liegt außerhalb dieser Spanne und weist somit auf schlechte Versickerungsbedingungen hin.

An diesem Standort ist somit von einer Versickerung von anfallendem Niederschlags- und Oberflächenwasser hydrogeologisch abzuraten.

Die Ableitung des anfallenden Wassers (Niederschlags- / Oberflächen- / Drainagewasser) muss daher über die Kanalisation oder einen Vorfluter erfolgen. Bei der Einleitung in eine Vorflut ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Behörde einzuholen.

Bei der Erstellung eines Rückhaltebeckens sind die Böschungen in den erkundeten bindigen Böden mit einer maximalen Neigung von $\leq 1 : 1,25$, besser $1 : 1,6$ auszubilden. Vor der Profilierung und Erstellung eines Beckens in den anstehenden Schichten sind vorab die evtl. stärker humosen Schichten abzutragen. Überwiegend dürften somit in den Böschungsbereichen und auch im Sohlbereich eines Beckens weiche bis halbfeste bindige Böden anstehen. Zur Sicherstellung ausreichend stabiler Böschungsbereiche sind im Wasserwechselbereich ggf. auch zusätzliche Oberflächensicherungsmaßnahmen (z.B. mit Wasserbausteinen bzw. Lehmabdichtung) im Böschungsbereich vorzusehen. Die Abdichtung der Beckensohle kann mit einem Tonschlag oder z.B. mit Bentonitmatten erfolgen.

Im Rahmen der Erkundungsarbeiten wurde in den Bohrungen B 6 und B 13 sowie bei den Baggerschürfen SCH 1 und SCH 2 bei Tiefen von 3,30 m unter GOK bis 3,70 m unter GOK (= 341,70 m NN bis 340,65 m NN) Schichtwasser angetroffen. Grundwasser ist hier erst in größeren Tiefen bei ca. 330 m NN anzutreffen.

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

Neben Hochwassergefahren, die von Gewässern ausgehen, können auch Extremwetterereignisse zu Überflutungen führen. Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und die für die Bebauung vorgesehenen Flächen beeinträchtigen. Im Planungsgebiet liegen laut der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut sowohl Fließwege, die bei Starkregenereignissen einen erhöhten Oberflächenabfluss aufweisen, als auch Aufstaubereiche.

Daher ist es wahrscheinlich, dass bei Extremwetterereignissen ein verstärkter flächiger Oberflächenabfluss im Geltungsbereich des Bebauungsplans auftritt. Durch die vorschreitende Klimaänderung werden Starkregenereignisse weiter an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen von Starkregenereignissen können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Es wird deshalb empfohlen, die Gebäude ausreichend hoch über das umliegende (neue) Gelände hinaus wasserdicht zu errichten (Tiefgaragenzufahrten, Kelleröffnungen, Leitungsdurchbrüche, Kellerschächte etc.), um ein Eindringen von Wasser zu verhindern.

Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

3.3 Energieversorgung, Beleuchtung

Die Stromversorgung soll über das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG erfolgen. Die genaue Lage der erforderlichen Niederspannungskabel wird im Zuge der Erschließungsplanung mit dem Versorger abgestimmt.

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

3.4 Telekommunikation

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

Die entsprechenden Vorgaben der Versorgungsunternehmen sind zu beachten.

3.5 Abfallentsorgung

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

4. Abwehrender Brandschutz

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

5. Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes wurde von der Geoplan GmbH, Osterhofen ein Schalltechnischer Bericht zur Festlegung der Emissionskontingente erstellt (Anlage 3).

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 Verkehrsgeräuschen (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).

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

6. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches werden gemäß BayernAtlas (Einsichtnahme: 22.11.2024) keine Bodendenkmäler vermutet. Südöstlich des Geltungsbereiches, östlich der Kreisstraße SR 72, ist das Bodendenkmal „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ mit der Nr. „D-2-7141-0266“ verzeichnet.

Im September 2025 fanden bereits Sondagegrabungen auf der Fläche statt. Darin wurden keine Befunde festgestellt.

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

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

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

UMWELTBERICHT

1. Einleitung

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

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

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

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

➤ Lage und Ausdehnung

Der Geltungsbereich befindet sich östlich der Kreisstraße SR 72 und nördlich des vorhandenen Gewerbegebietes „Siebenkofen“. Nach Westen und Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Das Grundstück hat eine Breite von ca. 260 m in West-Ost-Richtung und eine Länge von ca. 200 m in Süd-Nord-Richtung. Die Fläche ist relativ eben und weist Geländehöhen von 337,0 m ü. NHN im Südwesten bis 344,0 m ü. NHN im Nordosten auf. Die Kreisstraße SR 72 befindet sich auf einer Höhe von ca. 345,50 m ü. NHN.

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

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

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

Das Plangebiet umfasst die Flurnummern 301/1, 694 und 699 der Gemarkung Wolferkofen mit einer Flächengröße von 5,268 ha.

1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

➤ Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Oberschneiding im „allgemeinen ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen“ in der Region 12 „Donau-Wald“, südlich des Oberzentrums Straubing.

In der Karte Raumstruktur des Regionalplanes Region „Donau-Wald“ (RP 12) ist die Gemeinde Oberschneiding im ländlichen Raum des Oberzentrums Straubing dargestellt. Eine überregionale Entwicklungsachse quert das Gemeindegebiet in Nord-Süd-Richtung.

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

Mit vorliegender Planung erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Gewerbegebiet für den überörtlichen Bedarf.

Der vorliegende Bereich stellt sich somit als geeignete Fläche dar, da über die Kreisstraße SR 72 ein direkter Anschluss an die Bundesstraße B20 vorhanden ist. Eine Zersiedelung wird somit eingegrenzt, der Planungsbereich befindet sich nördlich des bereits vorhandenen Gewerbegebietes „Siebenkofen“ und ist somit angebunden. Arbeitsplätze können durch diese Ausweisung geschaffen werden und somit Lebens- und Arbeitsräume gesichert werden. Es erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege. Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

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

➤ **Flächennutzungs- und 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. Darin ist das geplante Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

➤ **Naturschutzrecht**

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

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

Berücksichtigung:

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

➤ **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)**

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen (ABSP 2007) befindet sich das Plangebiet außerhalb von ökologischen Schwerpunktgebieten für den Naturschutz. Biotop- oder Arteneinträge liegen für das Plangebiet nicht vor.

➤ **Artenschutzrecht**

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 (Schädigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot) zu erwarten (siehe Ziff. 2.2 des Umweltberichtes).

➤ Denkmalschutzrecht

Bodendenkmäler

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



Abbildung 16: Ausschnitt aus BayernAtlas-Denkmal - ohne Maßstab

Berücksichtigung:

Der ungestörte Erhalt eventueller Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das unabwendbare Maß beschränkt bleiben. Im September 2025 fanden bereits Sondagegrabungen auf der Fläche statt. Darin wurden keine Befunde festgestellt.

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

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

Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

Bau- und Kunstdenkmäler

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

Berücksichtigung:

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

➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas (Einsichtnahme: 24.11.2025) außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten. Der Geltungsbereich liegt an der östlichen Geltungsbereichsgrenze teilweise innerhalb eines sog. „wassersensiblen Bereiches“.

„Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.“¹



Abbildung 17: Ausschnitt aus dem BayernAtlas mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche, 22.11.2025

Ein mögliches Überschwemmungsgebiet (z. B. HQ extrem) ausgehend von Fließgewässern wie dem in Norden verlaufenden Niederastgraben oder im Südosten verlaufenden

¹ https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/wasser/wassersensible_bereiche?, letzter Zugriff am 07.03.2024

Ödbach kann lt. Abstimmung mit dem WWA Deggendorf ausgeschlossen werden. Im Extremfall könnte eine Überschwemmung nur durch Starkregenereignisse/Extremwetterereignisse ausgelöst werden. Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und die für die Bebauung vorgesehenen Flächen beeinträchtigen. Im Planungsgebiet liegen laut der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut sowohl Fließwege, die bei Starkregenereignissen einen erhöhten Oberflächenabfluss aufweisen, als auch Aufstaubereiche.

Daher ist es wahrscheinlich, dass bei Extremwetterereignissen ein verstärkter flächiger Oberflächenabfluss im Geltungsbereich des Bebauungsplans auftritt. Durch die vorschreitende Klimaänderung werden Starkregenereignisse weiter an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen von Starkregenereignissen können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Es wird deshalb empfohlen, die Gebäude ausreichend hoch über das umliegende (neue) Gelände hinaus wasserdicht zu errichten (Tiefgaragenzufahrten, Kelleröffnungen, Leitungsdurchbrüche, Kellerschächte etc.), um ein Eindringen von Wasser zu verhindern.

➤ **Wasserschutz/-recht**

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

Berücksichtigung:

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

➤ **Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist durch seine direkte Lage an der Kreisstraße SR 27 und der Nachbarschaft zum Gewerbegebiet „Siebenkofen“ bereits vorbelastet.

Berücksichtigung:

Für den Geltungsbereich des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes wurde von der Geoplan GmbH, Osterhofen ein Schalltechnischer Bericht zur Festlegung der Emissionskontingente erstellt (Anlage 3).

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 Verkehrsgereuschen (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).

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

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.1 Natürliche Grundlagen

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

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

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

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

Der Straubinger Gäu ist bedingt durch die guten landwirtschaftlichen Ertragsbedingungen extrem arm an **naturnahen Strukturen**. In der Biotopkartierung konnten nur einzelne Biotopflächen erfasst werden. Ihr Flächenanteil liegt mit 0,7 % wie bereits im Donau-Isar-Hügelland (dort 0,9 %) weit unter dem für eine Mindestausstattung mit artenreichen Lebensräumen erforderlichen Wert. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Das Planungsgebiet stellt sich als relativ ebenes **Gelände** dar. Es liegt auf einer Höhe von ca. 343,5 m NN bis 339,0 m NN fällt dabei leicht nach Nordwesten hin ab. Nordöstlich zum Baugrundstück fließt in einer Entfernung von ca. 10 km die Donau auf einer Geländehöhe von etwa 312 m NN in Richtung Südosten. Südöstlich verläuft in einer Entfernung von ca. 380 m der Ödbach in Richtung Osten.

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR der Zittergras-eggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald

(im Westen) im Übergangsbereich zum östlichen Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde nicht bekannt.

2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung

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

Vom Vorhabenträger des sich ebenfalls in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „SO Photovoltaikanlage Siebenkofen“ wurde bereits im Vorfeld eine Feldvogelerfassung in Auftrag gegeben.

Das Gutachten des Umwelt-Planungsbüros Alexander Scholz, 84189 Wurmsham vom Dezember 2024 wird Bestandteil dieses Bebauungs- mit Grünordnungsplanes und liegt den Unterlagen als Anlage 2 bei. Auf die Inhalte wird verwiesen.

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 vorhabenbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Vögel

Laut Gutachten vom Dezember 2024 (Anlage 2) fanden sich bei 10 Begehungen zwischen 14.03.2024 und 05.07.2024 im Untersuchungsgebiet sieben Arten (auch alle häufigen, ungefährdeten und noch weit verbreiteten Vogelarten).

Bei der Bestandserfassung konnten die Vögel Feldlerche und Wiesenschafstelze mit Brutvorkommen innerhalb der vier Untersuchungsbereiche nachgewiesen werden.

Nach aktuellem Planungsstand wird für vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplan 1 Brutrevier der Feldlerche beeinträchtigt (siehe rote Markierung). Die beiden anderen betroffenen Brutpaare der Feldlerche werden im Zuge des Bebauungs- mit Grünordnungsplans SO Photovoltaikanlage „Siebenkofen II“ berücksichtigt.



Abbildung 18: Ausschnitt aus der Anlage 1 zur Bestandserfassung Brutvögel von 2024 des Umweltplanungsbüros Scholz – ohne Maßstab

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.

CEF-Maßnahmen:

Zur Kompensation des Lebensraumverlustes und zur Stärkung der Population der Feldlerche sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG) erforderlich. Hierfür müssen pro verloren gegangenen Brutrevier 0,5 Hektar Ackerbrache- und Blühstreifen oder 0,2 Hektar Ackerbrache- und Blühstreifen mit einer Mindestbreite von 10 m und je 10 Feldlerchenfenster (je mind. 20 m²) angelegt werden oder es kann pro Brutpaar 1 ha erweiterter Saatreihenabstand in Wintergetreide angebaut werden.

Bei der vorliegenden Planung ist 1 Brutrevier der Feldlerche betroffen.

Für die Feldlerchen sind folgende Maßnahmen möglich:

- a) 10 Lerchenfenster / Brutpaar à 20 m² und 0,2 ha Brache- und Blühstreifen
oder
- b) 0,5 ha / Brutpaar Brache- und Blühstreifen
oder
- c) 1 ha / Brutpaar doppelter Saatreihenabstand in Wintergetreide.

Für das 1 Brutrevier der Feldlerche werden folgende Maßnahmen auf nachfolgenden Flächen umgesetzt:

Maßnahme b) - Brache- und Blühstreifen:

- 0,5 ha / Brutpaar, Mindestgröße für Teilfläche: 0,2 ha
- Streifenbreite mind. 20 m
- Kein Düngemittel- oder Pestizideinsatz sowie mechanische Unkrautbekämpfung zulässig
- Keine Mahd oder Bodenbearbeitung, kein Befahren
- Umsetzung in maximal zwei Teilflächen je Revier möglich
- Blühflächen, -streifen oder Ackerboden über max. 3 ha verteilt
- Rotation möglichst spätestens nach 3 Jahren.

Abstand und Lage:

- Lerchenfenster sowie Blüh- und Brachestreifen innerhalb eines Raumes von ca. 3 ha Gesamtgröße verteilt, mind. 25 m Abstand der Lerchenfenster vom Feldrand, Rotation möglich: Lage jährlich bis spät. alle 3 Jahre möglich
- Mind. 100 m Abstand zu frequentierten (Feld-)Wegen und Straßen, mind. 50 m zu Einzelbäumen, Feldhecken, mind. 120 m zu Baumreihen, Baumhecken, Feldgehölzen, mind. 160 m zu geschlossenen Gehölzkulissen
- Mind. 100 m zu Hochspannungsfreileitungen

Blüh- und Brachestreifen:

- aus niedrigwüchsigen Arten mit angrenzendem selbstbegrünenden Brachestreifen (jährlich umgebrochen, Verhältnis ca. 50 : 50); Streifenbreite mindestens 10 m
- Streifen nicht entlang von versiegelten oder geschotterten Wegen sowie von Straßen, sondern im Feldstück anlegen
- Blüh- und Brachestreifen: z. B. 20 m * 100 m oder 10 m * 200 m Größe (d. h. Mindestlänge 100 m, Mindestbreite je 10 m für den Blühstreifen und den angrenzenden Brachestreifen)
- auf Blüh- und Brachestreifen kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig
- Einsaat einer standortspezifischen Saadmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation
- reduzierte Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand belassen
- Keine Mahd, keine Bodenbearbeitung, es sei denn, der Aufwuchs ist nach dem ersten Jahr dicht und hoch und dadurch kein geeignetes Feldlerchenhabitat mehr. Das ist insbesondere auf nährstoffreichen Böden und Lößböden der Fall.

- Mindestdauer 2 Jahre auf derselben Fläche (danach Bodenbearbeitung und Neuansaat i. d. R. im Frühjahr bis Ende Mai) oder Flächenwechsel
- bei Flächenwechsel Belassen der Maßnahmenfläche bis Frühjahrsbestellung, um Winterdeckung zu gewährleisten

Für das 1 Brutrevier der Feldlerche werden mindestens ~~0,5~~ **1,0** ha Blüh- und Brachestreifen (0,5 ha/BP) benötigt und auf folgender Fläche umgesetzt:

1. Fl. Nr. **202**, Gmkg. **Straßkirchen**

Flächengröße ca. **20.428 m² (2,043 ha)**

➔ 1 Brutpaar (BP) der Feldlerche

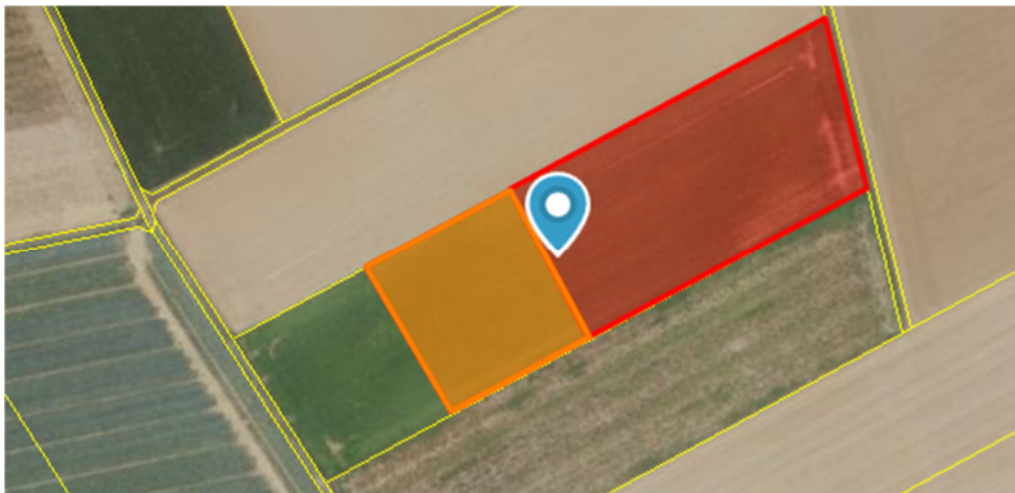


Abbildung 19: Ausschnitt aus Bayern Atlas, rote Fläche = ca. 1,0 ha, CEF-Maßnahmen aus Bebauungs- mit Grünordnungsplan SO Photovoltaikanlage „Siebenkofen“ und Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan GE/GI „Oberschneiding“, orange Fläche = 0,5 ha CEF-Maßnahme für 1 Brutpaar der Feldlerche für vorliegenden Bebauungsplan – ohne Maßstab

Zusammenfassend kann auf den o. g. Flurnummer 1 Brutpaar der Feldlerche ausgeglichen werden.

Die CEF-Maßnahmen müssen vollständig umgesetzt und funktionsfähig sein ab der Brut-saison (spätestens Anfang März) des Kalenderjahres, in dem der Baubeginn liegt. Liegt der Baubeginn ab August eines Jahres, genügt die vollständige Umsetzung bis 1. März des Folgejahres.

Die Durchführung der Produktionsintegrierten (PIK-) Maßnahmen ist zu dokumentieren. Die Dokumentation legt dar, dass die durchgeführten Maßnahmen nach Inhalt, Umfang und Art den festgesetzten Maßnahmen entsprechen. Die Maßnahmen sind auf einer Karte in geeignetem Maßstab darzustellen. Die sachgerechte Durchführung der Maßnahme (samt Kontrollzeitpunkt) ist seitens des Vertragspartners im Rahmen der institutionellen Sicherung zu bestätigen (Nachweis per Foto).

Monitoring

Im Rahmen der Erfolgskontrolle ist im 1., 3. und 5. Jahr nach der Umsetzung ein Monitoring durchzuführen. Im Zuge des Monitorings wird die vollständige Funktionsfähigkeit der Maßnahme überprüft. Das Monitoring ist durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen. Ggf. sind die Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde anzupassen. Das Monitoring ist der unteren Naturschutzbehörde als Bericht vorzulegen.

Im Monitoring wird ~~sowohl die Flächen innerhalb der Baugrenzen und des Wildtierkorridors als auch die o. g. CEF-Flächen~~ untersucht. ~~Sollten die Flächen innerhalb der Baugrenzen und/oder des Wildtierkorridors von den Feldlerchen / Kiebitz angenommen werden (Nachweis der Art mindestens 2 x), können die CEF-Flächen nach dem letzten Monitoring im 5. Jahr entfallen bzw. um die nachgewiesene Anzahl an Brutpaaren innerhalb der Baugrenze und Wildtierkorridore reduziert werden.~~

Weitere Vorgaben des Monitorings:

- Art, Umfang und Dauer des Monitorings sind im Einvernehmen mit der für das betroffenen Genehmigungsverfahren zuständigen Naturschutzbehörde durchzuführen. Eine frühzeitige Abstimmung ist hierfür notwendig.
- Das Monitoring hat auf Grundlage der standardisierten Erfassungsmethoden nach Südbeck et al. 2005 zu erfolgen.
- Der Stand der Umsetzung des Vorhabens und die Monitoringergebnisse sind der Genehmigungsbehörde ab Baubeginn jährlich bis spätestens 31. Dezember in Form von kurzen Dokumentationen zu übermitteln. Diese Dokumentationen beinhalten (soweit möglich in Form von Stichpunkten oder Tabellen):
 - Aussagekräftige Fotos der Fläche
 - Name und Qualifikation der Erfasserin bzw. des Erfassers
 - Datum der Erfassungsdurchgänge und Wetter
 - Tagesblätter der einzelnen Erfassungsdurchgänge sowie ausgewertete Anzahl der nach Südbeck et al. (2004) festgestellten Brutvorkommen auf der Maßnahmenfläche
- ~~Von einer Funktionsfähigkeit der betreffenden Fläche kann nur ausgegangen werden, wenn die Reproduktion auf dieser in mindestens der Hälfte der Untersuchungsjahre festgestellt wird.~~
- ~~Eine Reduktion der parallel umgesetzten CEF-Maßnahmen kann nur in dem Maße erfolgen, wie die Funktionsfähigkeit der Alternativflächen nachgewiesen wurde (z. B. Reduktion von CEF-Maßnahmen für zwei Brutpaare der Feldlerche, wenn im Eingriffsraum zwei Brutpaare der Art nachgewiesen wurden)~~
- Weiterhin ist zu gewährleisten, dass die Flächen dauerhaft wie festgesetzt gepflegt werden, damit die Eignung als Lebensraum bestehen bleibt.

Gesamtbewertung:

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 (Schädigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot) zu erwarten.

2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

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

2.3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

In der Übersichtsbodenkarte werden die **Böden** überwiegend als Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) – 4a sowie fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) – 12 a angesprochen (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

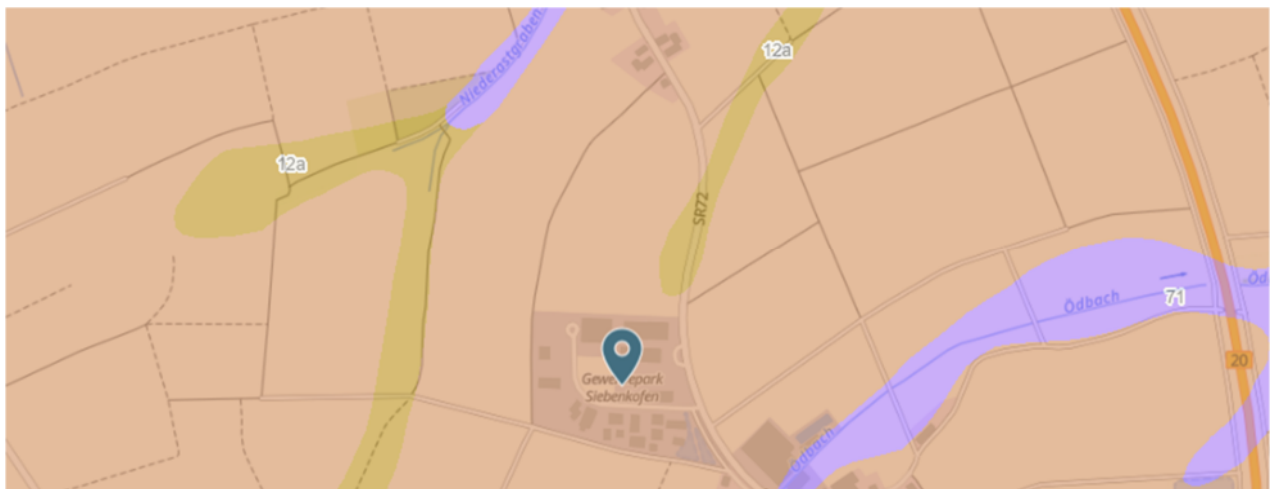


Abbildung 20: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte des Bayernatlas, ohne Maßstab vom 24.11.2025

In der Bodenschätzungskarte wird größtenteils die Bodenart als lehmige Lössböden (L4 Lö) in den Niederungen als LII2 angegeben (Bodenschätzungskarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>). Die Ackerbodenzahl beträgt 65.

Im Bestand handelt es sich um anthropogen überprägte Flächen, die unter Dauerbewuchs stehen.

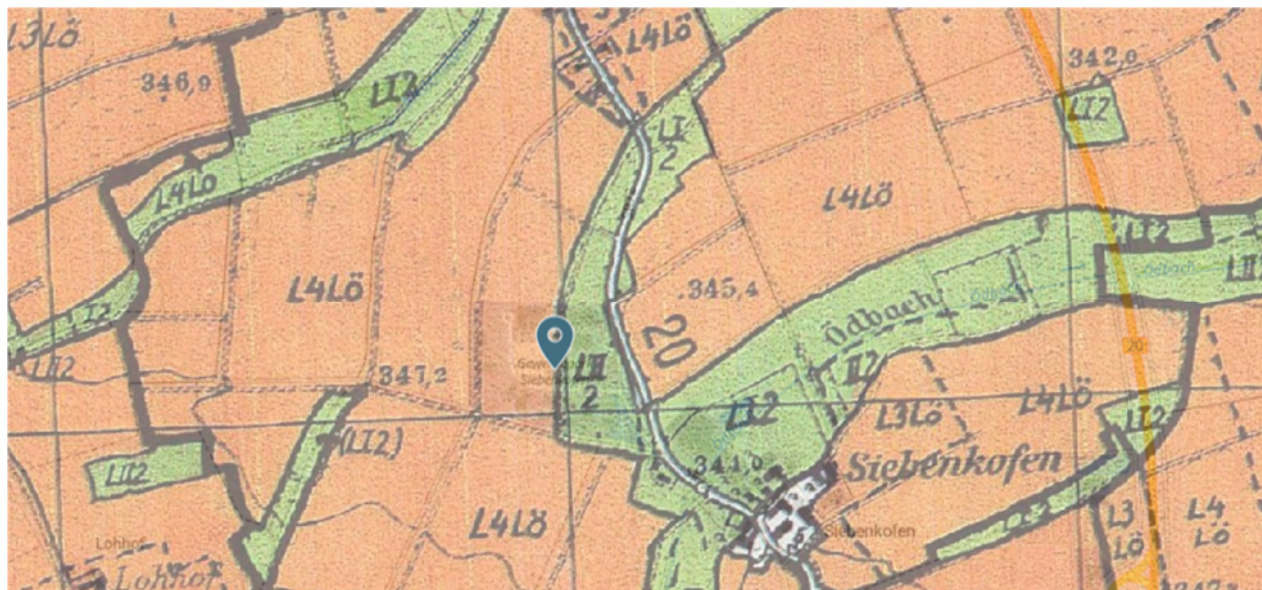


Abbildung 21: Ausschnitt aus der Bodenschätzungskarte des Umweltatlas Bayern, ohne Maßstab vom 24.11.2025

Im Oktober 2025 wurden 14 Rammkernbohrungen und fünf Baggerschürfe sowie sieben Rammsondierungen auf dem Baugrundstück durchgeführt (siehe Anlage 1).

Es ergaben sich zwei Bodenschichten: Oberbodenschicht in einer Mächtigkeit von 20 bis 70 cm als humose Oberböden als teils schwach bis stark tonig, teils schwach sandige bis sandige und humose Schluffe in steifer Konsistenz sowie Quartäre / Tertiäre Ablagerungen als teils schwach bis stark tonig, teils schwach bis stark (fein-)sandig und teils schwach kiesige Schluffe in weicher bis halbfester Konsistenz sowie schluffige bis stark schluffige, teils schwach feinsandige bis feinsandige und teils schwach kiesige Tone in ebenfalls weicher bis halbfester Konsistenz.

Eine breitflächige Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser ist in den bindigen Böden nicht möglich, da diese Schichten gering wasserdurchlässig und für Versickerungszwecke entsprechend nicht geeignet sind (k_f -Werte $< 1 \cdot 10^{-7}$ m/s).

Auswirkungen:

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

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

Ergebnis:

Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungsgrundlagen	Bewertung	Wertstufen
Standortpotenzial für die natürliche	Übersichtsbodenkarte, Bodenschätzungskarte	Carbonathaltige bis car- bonatreiche Standorte	3 (mittel)

Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)	http://www.umweltatlas.bayern.de Moorbodenkarte: kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, sowie von wassersensiblen Bereichen	mit mittlerem Wasserspeichervermögen (keine trockene bzw. vernässte Extremstandorte) (Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss))	
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	Übersichtsbodenkarte http://www.umweltatlas.bayern.de Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, sowie von wassersensiblen Bereichen	Lehm, Durchlässigkeit gering bis mittel mittleres Rückhaltevermögen	4 (mittel)
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	Wasserkörper-Steckbrief Grundwasserkörper (1_G086 Quartär – Straubing) http://www.umweltatlas.bayern.de	Chemischer Zustand des Grundwasserkörpers: ohne Überschreitung des Schwellenwerts für Schwermetalle hohes Bindungsvermögen	5 (hoch)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	Bodenschätzungskarte: L4Lö, mittlere Zustandsstufe (Acker-Wertzahlen 61-75)	hohe natürliche Ertragsfähigkeit	4 (hoch)
Böden als Archiv der Natur- und Kulturschichte	Geotope: Kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de	/	/
Potenzielle Erosionsgefährdung	ABAG	Geringer Bodenabtrag	1 (sehr gering) bis 2 (gering)
Gesamtwert			3 (mittel)

Tabelle 2: Bewertung der Bodenteilfunktionen

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

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

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

Gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV ist ein Bodenschutzkonzept (BKS) mit Bodenschutzplan zu erstellen, sowie eine bodenkundlichen Baubegleitung gem. DIN 19639 zu beauftragen.

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

Ergebnis:

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

2.3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Außerdem liegt das Gebiet außerhalb von überschwemmungsgefährdeten, aber in einem kleinen Teilbereich im Osten im wassersensiblen Bereich. Mit hohem Grundwasserstand ist nicht zu rechnen; ein erhöhtes Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen besteht nicht.

Eine breitflächige Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser ist in den bindigen Böden nicht möglich, da diese Schichten gering wasserdurchlässig und für Versickerungszwecke entsprechend nicht geeignet sind (k_f -Werte $< 1 \cdot 10^{-7}$ m/s).

Im Zuge dieser Baugrunderkundung wurde der Durchlässigkeitsbeiwert k_f über einen Sicker Versuch im Baggerschurf SCH 4 ermittelt. Der ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert für die bindigen Ablagerungen liegt bei $4,84 \cdot 10^{-7}$ m/s.

Demnach ist gemäß dem überarbeiteten Arbeitsblatt DWA-A 138-1, Tabelle 1 ein Korrekturfaktor f_{Methode} von 0,9 zu berücksichtigen. Zusätzlich zum Korrekturfaktor f_{Methode} wird nach DWA-A 138-1 der Korrekturfaktor f_{Ort} verwendet. Dieser ist gemäß DWA-A 138-1, Tabelle 10 in Abhängigkeit der Informationslage, Anzahl der Versuche und der erwarteten Beeinflussung durch Bautätigkeiten zwischen 0,3 und 1,0 zu wählen. Bei vorliegendem Bauvorhaben liegt der Korrekturfaktor f_{Ort} aufgrund der ausreichenden Anzahl der Erkundungen, jedoch der Unsicherheit der Beeinflussung der Bautätigkeit bei ca. 0,7.

Unter Berücksichtigung der beiden Korrekturfaktoren $f_{\text{Methode}} = 0,9$ und $f_{\text{Ort}} = 0,7$ ergibt sich eine mittlere Infiltrationsrate von $k_i = 3,05 \cdot 10^{-7}$ m/s.

Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138-1 sind Versickerungen in Lockergesteinen mit Durchlässigkeitsbeiwerten im Bereich von $k_i = 1 \cdot 10^{-3}$ m/s bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s möglich. Der vorliegend angegebene, für die Bemessung maßgebliche k_i -Wert für die bindigen Ablagerungen liegt außerhalb dieser Spanne und weist somit auf schlechte Versickerungsbedingungen hin.

An diesem Standort ist somit von einer Versickerung von anfallendem Niederschlags- und Oberflächenwasser hydrogeologisch abzuraten.

Die Ableitung des anfallenden Wassers (Niederschlags- / Oberflächen- / Drainagewasser) muss daher über die Kanalisation oder einen Vorfluter erfolgen. Bei der Einleitung in eine Vorflut ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Behörde einzuholen.

Bei der Erstellung eines Rückhaltebeckens sind die Böschungen in den erkundeten bindigen Böden mit einer maximalen Neigung von $\leq 1 : 1,25$, besser $1 : 1,6$ auszubilden. Vor der Profilierung und Erstellung eines Beckens in den anstehenden Schichten sind vorab die evtl. stärker humosen Schichten abzutragen. Überwiegend dürften somit in den Böschungsbereichen und auch im Sohlbereich eines Beckens weiche bis halbfeste bindige Böden anstehen. Zur Sicherstellung ausreichend stabiler Böschungsbereiche sind im Wasserwechselbereich ggf. auch zusätzliche Oberflächensicherungsmaßnahmen (z.B. mit Wasserbausteinen bzw. Lehmabdichtung) im Böschungsbereich vorzusehen. Die Abdichtung der Beckensohle kann mit einem Tonschlag oder z.B. mit Bentonitmatten erfolgen.

Im Rahmen der Erkundungsarbeiten wurde in den Bohrungen B 6 und B 13 sowie bei den Baggerschürfen SCH 1 und SCH 2 bei Tiefen von 3,30 m unter GOK bis 3,70 m unter GOK (= 341,70 m NN bis 340,65 m NN) Schichtwasser angetroffen. Grundwasser ist hier erst in größeren Tiefen bei ca. 330 m NN anzutreffen.

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

Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

Auswirkungen:

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

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

Ein mögliches Überschwemmungsgebiet (z. B. HQ extrem) ausgehend von Fließgewässern wie dem in Norden verlaufenden Niederastgraben oder im Südosten verlaufenden Ödbach kann lt. Abstimmung mit dem WWA Deggendorf ausgeschlossen werden. Im Extremfall könnte eine Überschwemmung nur durch Starkregenereignisse/Extremwetterereignisse ausgelöst werden. Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und die für die Bebauung vorgesehenen Flächen beeinträchtigen. Im Planungsgebiet liegen laut der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut sowohl Fließwege, die bei Starkregenereignissen einen erhöhten Oberflächenabfluss aufweisen, als auch Aufstaubereiche.

Daher ist es wahrscheinlich, dass bei Extremwetterereignissen ein verstärkter flächiger Oberflächenabfluss im Geltungsbereich des Bebauungsplans auftritt. Durch die vorschreitende Klimaänderung werden Starkregenereignisse weiter an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen von Starkregenereignissen können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste

Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Es wird deshalb empfohlen, die Gebäude ausreichend hoch über das umliegende (neue) Gelände hinaus wasserdicht zu errichten (Tiefgaragenzufahrten, Kelleröffnungen, Leitungsdurchbrüche, Kellerschächte etc.), um ein Eindringen von Wasser zu verhindern.

Ergebnis:

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

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

2.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt an der Kreisstraße SR 72 und in der Nähe der Bundesstraße B 20. Südlich des Plangebietes befindet sich das Gewerbegebiet „Siebenkofen“. Somit sind bereits Vorbelastungen der Luftqualität vorhanden. Es kann aufgrund der direkt angrenzenden, bestehenden Bebauung und der ebenen Lage davon ausgegangen werden, dass es sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Auswirkungen:

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

Die Entstehung von Heizanlagen für die neuen Gebäude kann betriebsbedingt zu einer Zunahme der Emissionen von Abgasen einschließlich CO₂ führen.

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

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

Ergebnis:

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

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

2.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es ist zum einen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, zum anderen durch die westlich angrenzende Kreisstraße SR 72 sowie im Süden durch das Gewerbegebiet „Siebenkofen“ vorbelastet. 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 und Randeingrünungen werden Teilflächen in geringem Maße für das Schutzgut Arten und Lebensräume wiederhergestellt bzw. aufgewertet.

Mit Ausgleichsmaßnahmen in Form der Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen 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 (Schädigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot) zu erwarten (vgl. Kapitel 2.2 im Umweltbericht).

Ergebnis:

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

2.3.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt westlich der Kreisstraße SR 72. Diese stellen bereits eine erhebliche Veränderung und Vorbelastung des Landschaftsbildes dar. Im Süden grenzt das Gewerbegebiet „Siebenkofen“ an.

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

Die Fläche ist relativ eben und weist Geländehöhen von 337,0 m ü. NHN im Südwesten bis 344,0 m ü. NHN im Nordosten auf. Die Kreisstraße SR 72 befindet sich auf einer Höhe von ca. 345,50 m ü. NHN.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die

Kreisstraße SR 72 und das Gewerbegebiet 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 Kreisstraße bewegt, werden zwar landwirtschaftliche Nutzflächen versiegelt, aber es erfolgt eine städtebauliche sinnvolle Nutzung der bestehenden Infrastruktur an dieser Stelle von Oberschneiding. Die Auswirkungen werden durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimiert.

Ergebnis:

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

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

2.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Durch die angrenzenden Infrastruktureinrichtungen (Kreisstraße, Gewerbegebiet) sind keine erholungswirksamen Flächen betroffen.

Auswirkungen:

Während der Bauphase treten vorübergehend optische Störungen und Beeinträchtigungen auf. Das neue Gewerbegebiet schließt an keine bestehende Bebauung an.

Ergebnis:

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

2.3.7 Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen)

Beschreibung:

Das Gebiet ist v.a. durch Lärmemissionen der üblichen Geräusche der befahrenen der Kreisstraße SR 72 im Osten und der Lage nördlich des Gewerbegebietes „Siebenkofen“.

Auswirkungen:

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

Insgesamt wird gewährleistet, dass trotz der Herstellung des Gewerbegebietes keine schädlichen oder unzumutbaren zusätzlichen Lärmimmissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen einwirken. Im Bebauungsplan werden entsprechende max. Lärmwerte festgesetzt.

Von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten gehen aktuell Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen aus. Diese Immissionen werden durch die geplante Bebauung entfallen.

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

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind die bau-, anlage und betriebsbedingten Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit**.

2.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

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

2.4 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

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

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

Gesamtbewertung	Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	
------------------------	--	--

Tabelle 3: Bewertung der Schutzgüter

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

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

2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ Bei Durchführung der Planung

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

Große Teile der Grundstücke werden zukünftig unterschiedlich stark überbaut, aufgeschüttet und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch eingriffsminimierende Pflanzmaßnahmen kleinräumig ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln. Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Sämtliches Niederschlagswasser soll auf den kompletten Flächen direkt über die Beläge bzw. unterirdische Rigolen oder Rückhaltebecken und somit dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen eine städtebaulich und landschaftsplanerisch vertretbare Entwicklung an dieser Stelle im direkten Anschluss an die vorhandene Infrastruktur.

➤ Bei Nichtdurchführung der Planung

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

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, d. h. es wird zu keiner Veränderung der Standortverhältnisse kommen. Es wäre keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten. Bei einer Beibehaltung der aktuellen landwirtschaftlichen Praxis bliebe der ungünstige Stoffeintrag in den Boden, in die angrenzenden Flächen und ins Grundwasser bestehen. Die vorhandene Bodenstruktur und die Bodenfunktionen können erhalten werden, ebenso kann das Oberflächenwasser ungehindert versickern. Im Hinblick auf das Schutzgut Luft wird es zu keiner kleinklimatischen Erhöhung der Erwärmung/Aufheizung kommen. Das Landschaftsbild bleibt in der momentanen Situation unverändert.

2.6 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ **Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung im privaten Bereich
- Verbot von durchgehenden Sockeln oder Mauern zur Einfriedung, um Kleintieren das Durchwandern zu ermöglichen
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: Hecken- und Einzelbaumpflanzungen)

➤ **Schutzgut Wasser**

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge im Parkplatzbereich
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden

➤ **Schutzgut Boden**

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

➤ **Schutzgut Luft/Immissionen**

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

➤ **Schutzgut Landschaftsbild**

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

➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

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

2.7 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

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

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

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

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

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

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

1. Bestandserfassung und -bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird derzeit ausschließlich als Ackerfläche (Biotop- und Nutzungstyp A1 1/2 Wertpunkte) intensiv genutzt.

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

2. Ermittlung der Eingriffsschwere

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

Der Beeinträchtigungsfaktor beträgt entsprechend der festgesetzten GRZ 0,8.

3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Biotop- / Nutzungstypen	Fläche (m²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering	52.675	2	0,8	84.280
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				84.280
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
Naturnahe Gestaltung der Grünflächen	Festsetzung einer naturnahen Gehölzhecke entlang der Nordwestgrenze und einer Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche		Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
abzgl. Summe Planungsfaktor (max. 20 %)				- 5 %
Gesamtsumme des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				80.066

Tabelle 4: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Gesamtsumme des Ausgleichsbedarfs beträgt **80.066 Wertpunkte**.

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die baurechtliche Kompensation erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auf ~~folgender Ökokontofläche Ö10: Fl. Nr. 638 und 641/1, Gmkg. Reißing (derzeit in Aufstellung)~~, westlich der Ortschaft Reißing liegender Ausgleichsfläche: Fl. Nr. 638/TF und 742/TF, jeweils Gmkg. Reißing.

Die Sicherung der Fläche erfolgt durch Grunderwerb durch die Gemeinde Oberschneiding. Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten.

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

2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

- siedlungsstrukturelle Anbindung an vorhandenes Gewerbegebiet
- ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsfläche
- erschließungstechnisch optimales Grundstück im Hinblick auf Straßenanbindung sowie Ver- und Entsorgung.

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

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung und Anordnung der baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches sind aufgrund des Zuschnittes des Geltungsbereiches kaum gegeben. Die gewählte Straßenführung ermöglicht einen sparsamen Flächenverbrauch.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- Umweltatlas Boden Bayern
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen 2007)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Donau-Wald (RP 12)
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Oberschneiding
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Heigl (August 2025)

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

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

3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

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

- Überwachung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Pflege) von qualifiziertem Personal zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen, z. B. Einhaltung einer Abstandszone von je 2,50 m

beiderseits von Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

- Überwachung der Umsetzung gesonderter Freiflächen- und/oder Pflanzpläne für alle Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.
- Durchführung gemeinsamer Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen zur Erfolgskontrolle der Erstgestaltungsmaßnahmen.
- Überprüfung der Ausgleichsflächen sowie der zur Eingrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Oberschneiding plant auf Veranlassung eines privaten Vorhabenträgers, der Firma Loibl, die Entwicklung eines Gewerbegebietes für den Neubau einer Produktions- und Montagehalle sowie eines Bürogebäudes.

Der Geltungsbereich befindet sich östlich der Kreisstraße SR 72 und nördlich des vorhandenen Gewerbegebietes „Siebenkofen“. Nach Westen und Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Das Grundstück hat eine Breite von ca. 260 m in West-Ost-Richtung und eine Länge von ca. 200 m in Süd-Nord-Richtung. Die Fläche ist relativ eben und weist Geländehöhen von 337,0 m ü. NHN im Südwesten bis 344,0 m ü. NHN im Nordosten auf. Die Kreisstraße SR 72 befindet sich auf einer Höhe von ca. 345,50 m ü. NHN.

Das Plangebiet umfasst die Flurnummern 301/1, 694 und 699 der Gemarkung Wolferkofen mit einer Flächengröße von 5,268 ha.

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Wasser

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

Schutzgut Klima/Luft

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

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es ist zum einen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, zum anderen durch die angrenzende Kreisstraße SR 72 vorbelastet.

Artenschutzrechtliche Konflikte können durch CEF-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen ausgeglichen werden.

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

Schutzgut Landschaft

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

Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm-Immissionen)

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

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.

4. Anlagen

- Anlage 1: Geotechnischer Bericht Nr. B2509465 der Geoplan GmbH, 94486 Osterhofen vom 24.11.2025
- Anlage 2: Bestandserfassung Brutvögel mit Schwerpunkt Feldvögel im Jahr 2024 durch das Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, 84189 Wurmsham vom Dezember 2024
- Anlage 3: Schalltechnischer Bericht Nr. S2509097 der Geoplan GmbH, 94486 Osterhofen vom 27.11.2025
- Anlage 4: [Ausgleichsflächenplan, M 1:1.000, OBW, Landau vom 30.01.2026](#)