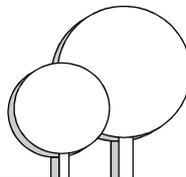




**GEMEINDE
STRASSKIRCHEN**



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

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

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN GEM. § 12 BAUGB
SONSTIGES SONDERGEBIET „EINZELHANDEL“
- GLEICHZEITIG VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NACH § 12 BAUGB -**

Gemeinde Straßkirchen
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 04.09.2017
Auslegungsbeschluss vom 04.06.2018
Billigungsbeschluss vom
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Gemeinde Straßkirchen
vertreten durch Herrn Ersten
Bürgermeister
Dr. Christian Hirtreiter
Lindenstr. 1
D-94342 Straßkirchen
Fon 09424 / 9424-0
Fax 09424 / 9424-29
info@vg-strasskirchen.de

.....
Dr. Christian Hirtreiter
Erster Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung:

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekt

Elsa-Brändström-Str. 3
D-94327 Bogen

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



.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



Inhaltsverzeichnis

	Seite
BEGRÜNDUNG	4
1. Allgemeines	4
1.1 Planungsanlass	4
1.2 Übersichtslageplan.....	4
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
1.4 Verfahren.....	7
1.5 Derzeitige Nutzung	7
1.6 Luftbildausschnitt – M ca. 1:5.000	8
1.7 Planungsauftrag	8
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	9
2.1 Städtebauliches Konzept.....	9
2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept.....	9
2.3 Grünordnungskonzept.....	9
2.3.1 Private/gewerbliche grünordnerische Maßnahmen	9
3. Ver- und Entsorgung	10
3.1 Wasserversorgung	10
3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung	10
3.3 Energieversorgung	10
3.4 Telekommunikation	10
3.5 Abfallentsorgung	11



UMWELTBERICHT	12
1. Einleitung	12
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	12
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung	13
2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	19
2.1 Bestandsaufnahme	19
2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge	21
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	22
2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	23
2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	23
3. Zusätzliche Angaben.....	24
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	24
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	24
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	25



BEGRÜNDUNG

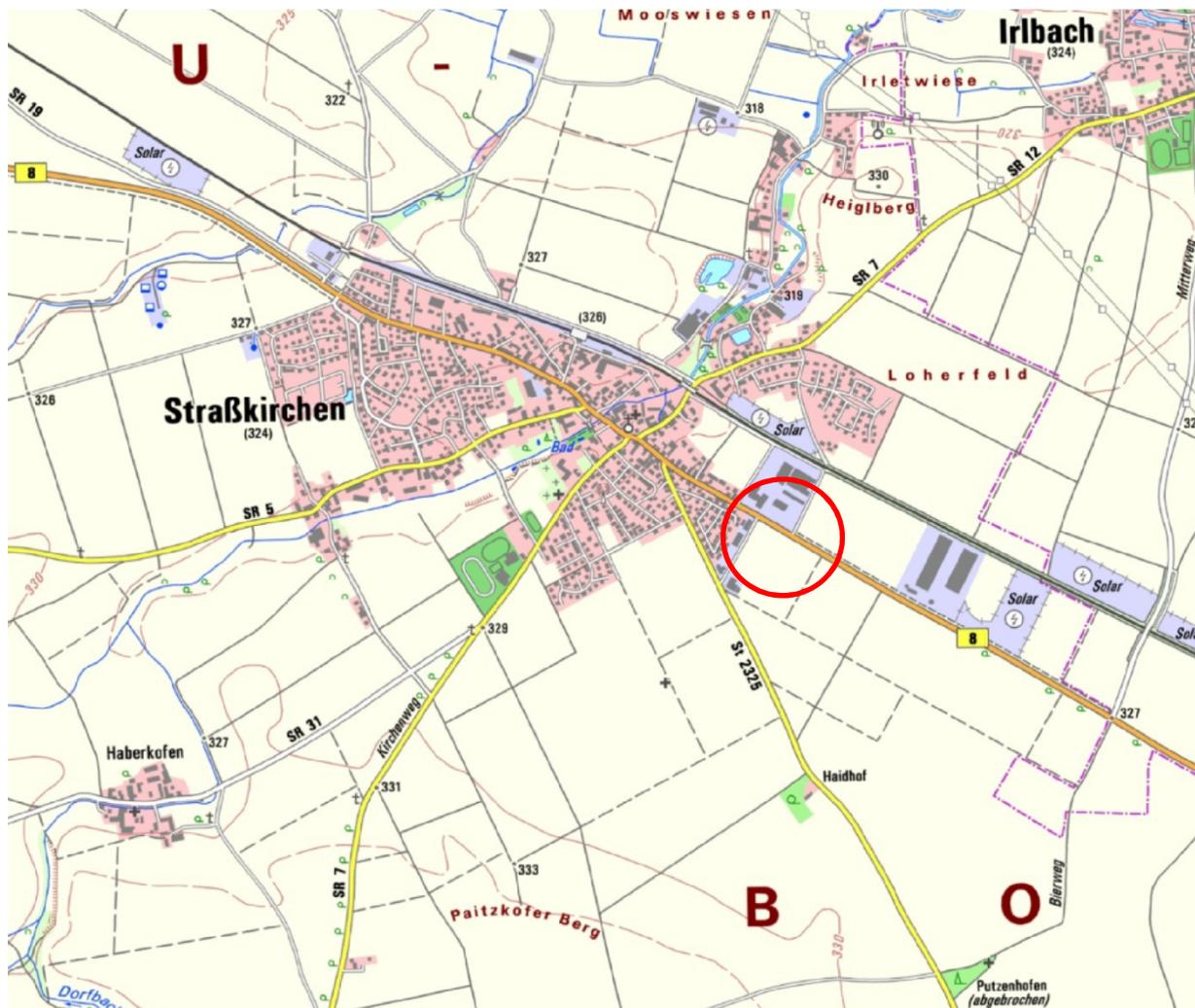
1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Straßkirchen plant die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- mit Grünordnungsplanes – zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB – zur Verwirklichung eines sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „großflächiger Nahversorgungsmarkt“ nach § 11 BauNVO und beabsichtigt, mit dem Betreiber einen entsprechenden Durchführungsvertrag abzuschließen.

Bei der Planungsfläche handelt es sich um eine Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 496 der Gemarkung Straßkirchen am derzeitigen östlichen Ortsrand der Ortschaft Straßkirchen, südlich der Bundesstraße B 8.

1.2 Übersichtslageplan



Ausschnitt aus der topographischen Karte aus dem BayernAtlas, vom 07.05.2018



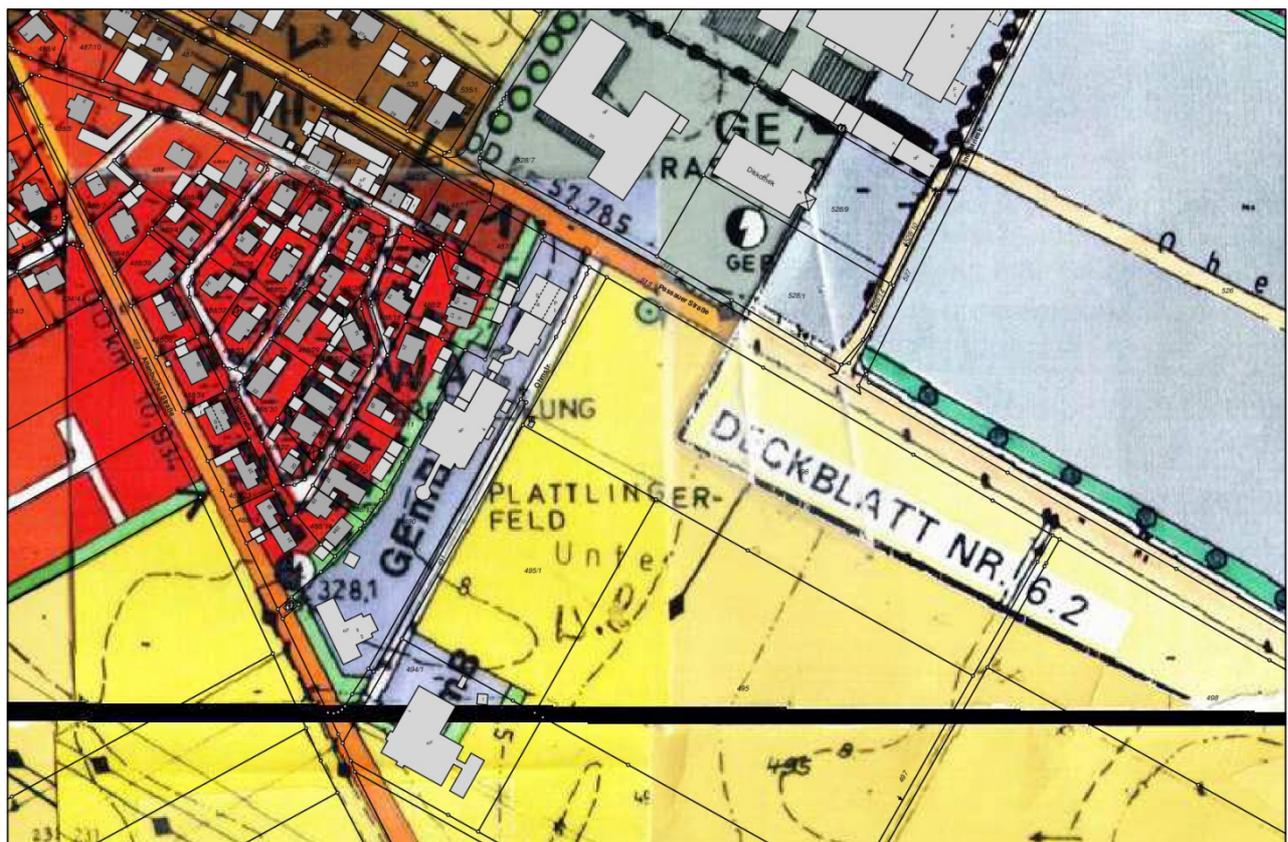
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Straßkirchen im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“, zwischen den Oberzentren Straubing und Deggendorf/Plattling und in der Nähe des Mittelzentrums Bogen.

Laut der Karte Nah- und Mittelbereiche bzw. Raumstruktur des Regionalplanes Region „Donau-Wald“ (RP 12) liegt die Gemeinde Straßkirchen – als Kleinzentrum - im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie an der Entwicklungsachse Regensburg – Passau.

Mit vorliegender Planung erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine Stärkung und Sicherung des Handelsgewerbes an einem städtebaulich integrierten Standort. Aufgrund der Lage an der Ohmstraße erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung, Ver- und Entsorgung.

Für die Gemeinde Straßkirchen liegt ein mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 16.01.1991 (Nr./AZ 420-4621/934) genehmigter Flächennutzungsplan (FNP) vor. Dieser stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.



Ausschnitt aus dem FNP ohne Maßstab

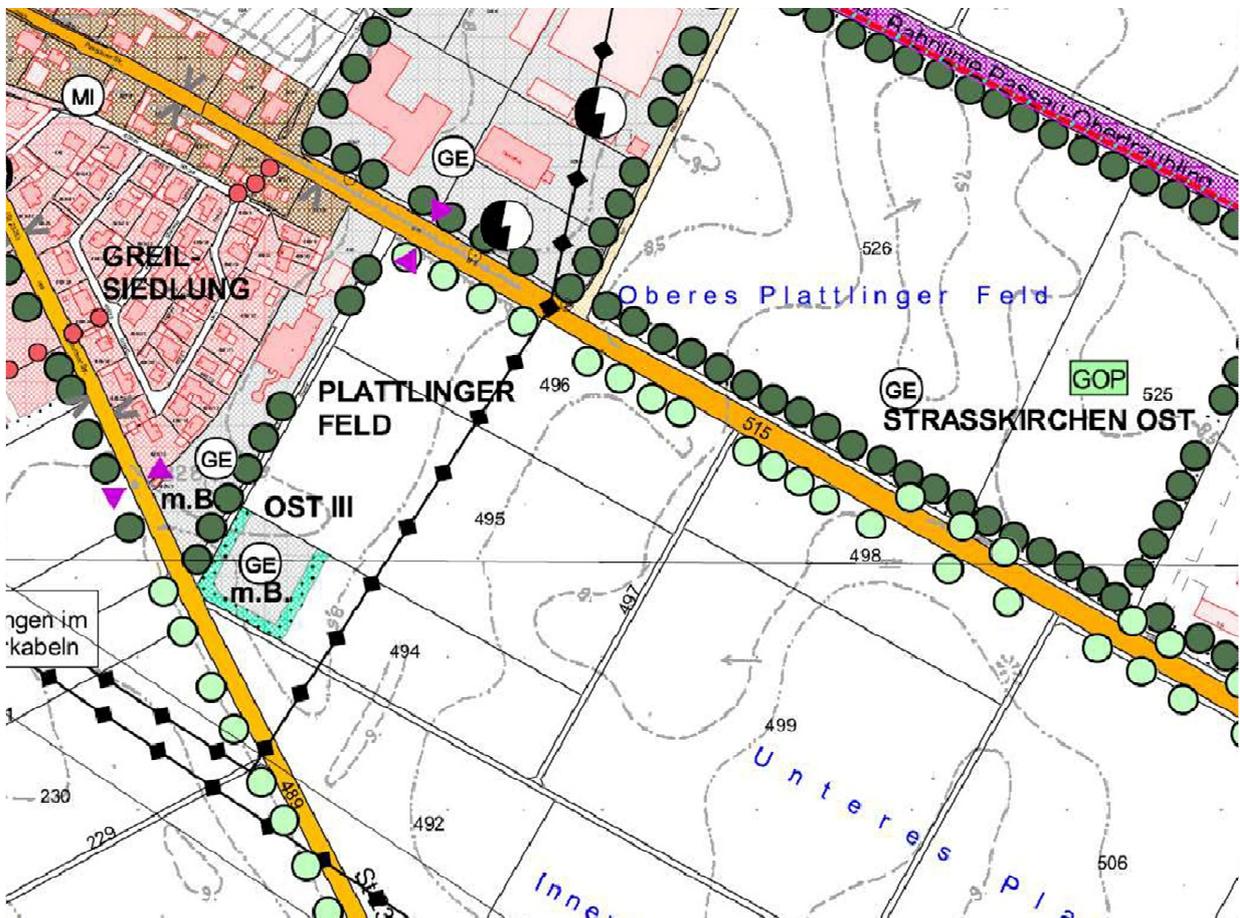


Für die Gemeinde Straßkirchen liegt ein am 16.09.2003 in Kraft getretener Landschaftsplan vor.

Hierin ist das geplante Gebiet als Ackerfläche mit einer querenden NO-SW-ausgerichteten 20 kV-Freileitung dargestellt.

Folgende Entwicklungsziele / geplante Maßnahmen sind dargestellt:

- entlang der Westgrenze: „Ortsrand eingrünen, Pflanzung von Hecken, Bäumen und Obstbäumen, auf nichtlandwirtschaftlichen Flächen“
- entlang der nördlich verlaufenden Bundesstraße B8: „Pflanzung von Bäumen, Baumgruppen und Gehölzgruppen zur Belebung des Landschaftsbildes, zur Betonung von Straßen und Wegen“.



Ausschnitt aus dem LP ohne Maßstab



1.4 Verfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.09.2017 beschlossen, den vorliegenden qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) aufzustellen und somit verbindliches Baurecht zu schaffen.

Im Parallelverfahren sollen zeitgleich der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 18 und der Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 9 gem. § 8 (3) BauGB geändert werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche von Flurnummer 496 der Gemarkung Straßkirchen mit einer Fläche von ca. 7.655 m².

1.5 Derzeitige Nutzung

Die Ausgangsfläche stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Im Norden verläuft die Bundesstraße B 8 mit angrenzenden bebauten Gewerbeflächen. Im Westen grenzt die Erschließungsstraße der im Anschluss befindlichen, bereits bebauten Gewerbeflächen (GEm.B.) an. Die benachbarten Flächen im Süden und Osten werden landwirtschaftlich genutzt.

Das überplante Gebiet ist weitgehend eben und weist Höhen von ca. 328 m ü.NN auf.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile 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 befinden sich im Planungsgebiet selbst keine eingetragenen Bodendenkmäler. Allerdings sind im Umfeld Bodendenkmäler bekannt. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Geltungsbereich bislang unbekannte Denkmäler befinden. Ebenfalls befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der bereits vorhandenen, benachbarten Nutzungen (gewerbliche Flächen und stark befahrene Bundesstraße B8) keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

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



1.6 Luftbildausschnitt – M ca. 1:5.000



Ausschnitt aus dem BayernAtlas, vom 08.05.2018

1.7 Planungsauftrag

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



2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Mit der geplanten Nutzungsänderung in ein Sondergebiet für die Errichtung eines großflächigen Nahversorgungsmarktes wird in angebundener Lage eine sinnvolle Weiterentwicklung der gewerblichen Entwicklung an dieser Stelle von Straßkirchen erreicht. Die derzeit ackerbaulich genutzte Fläche liegt außerhalb von landschaftsökologisch sensiblen Bereichen. Sie bietet sich städtebaulich als gewerbliche Fläche an, da der Geltungsbereich im Westen an das bestehende eingeschränkte Gewerbegebiet „Ost II“ angrenzt und über die bereits vorhandene angrenzende Erschließungsstraße auch erschlossen werden kann.

Die Fläche ist über die Passauer Straße / Bundesstraße B 8 von Norden her auch überregional für die geplante Nutzung optimal erschlossen. Die Ausgangsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept

Die Verkehrserschließung ist über die Ohmstraße mit Zufahrt an der westlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Es erfolgt keine direkte Anbindung an die Bundesstraße B 8.

Es ist ein Sondergebiet für den Bau eines eingeschossigen Baukörpers für einen Nahversorgungsmarkt mit Parkplätzen vorgesehen, mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 1,6.

Die Wahl der Dachform ist im Sondergebiet - in Verbindung mit bestimmten Neigungswinkeln - weitgehend frei, auch Flachdächer sind zulässig.

Es wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Baukörper über 50 m Länge sind zulässig.

Die traufseitige Wandhöhe wird auf max. 8,00 m, die maximale Firsthöhe auf 9,00 m festgesetzt, bezogen jeweils auf FOK der angrenzenden Ohmstraße auf Höhe der Grundstückszufahrt.

Die Verkaufsfläche wird auf max. 1.200 m² festgesetzt.

Die Regelung der Abstandsflächen erfolgt nach Art. 6 BayBO. Die Gemeinde kann nach Art. 6 (7) BayBO durch Satzung, abweichend von Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 für ihr Gemeindegebiet oder Teile ihres Gemeindegebietes vorsehen, dass die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 h, mindestens 3 m beträgt. Dies ist an der Süd- und Ostseite des Grundstückes vorgesehen.

2.3 Grünordnungskonzept

2.3.1 Private/gewerbliche grünordnerische Maßnahmen

Mit der Ausweisung des vorliegenden Sondergebietes ist eine Änderung des derzeitigen Landschaftsbildes verbunden.



Zur Minderung der landschaftsästhetischen Auswirkungen des zukünftigen Baukörpers und der Betriebsflächen ist entlang der Grundstücksgrenzen im Westen, Süden und Osten eine Eingrünung mit unterbrochenen Gehölzpflanzungen und Einzelbäumen festgesetzt.

Für eine optisch wirksame, innere Durchgrünung ist im Bereich der Parkplätze die Pflanzung von zumindest einigen wenigen Einzelbäumen als Hochstämme festgesetzt.

Nadelgehölzhecken als Grundstückseinfriedungen sind ausgeschlossen. Weitere grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund sind im Kap. 2.3 (Einfriedungen), Kap. 2.4 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) und Kap. 3 der Festsetzungen enthalten.

3. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den lagemäßig festgesetzten Baumstandorten wird hiermit ausdrücklich hingewiesen (s. Ziff. 1.5 der Festsetzungen durch Text).

3.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung soll durch Anschluss an die Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Irlbachgruppe erfolgen.

3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Schmutzwasserentsorgung ist über die Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes zur örtlichen Kläranlage geplant.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten (Fahr-) Flächen sollte grundsätzlich auf den Baugrundstücken zurückgehalten und versickert werden. Die übrigen (Parkplatz-) Flächen sind sickerfähig auszugestalten.

Sollte eine ausreichende Versickerung hierüber nicht möglich sein, sind ausreichende Rückhalteeinrichtungen in Form von Auffangteichen, Zisternen oder Rigolen vorzusehen, in Ausnahmefällen ist eine Einleitung in das Kanalsystem zu prüfen.

Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

3.3 Energieversorgung

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

3.4 Telekommunikation

Ein Anschluss der Parzelle mit Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG wird angestrebt.



3.5 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW).

Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im städtischen Wertstoffhof gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.



UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben. Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

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

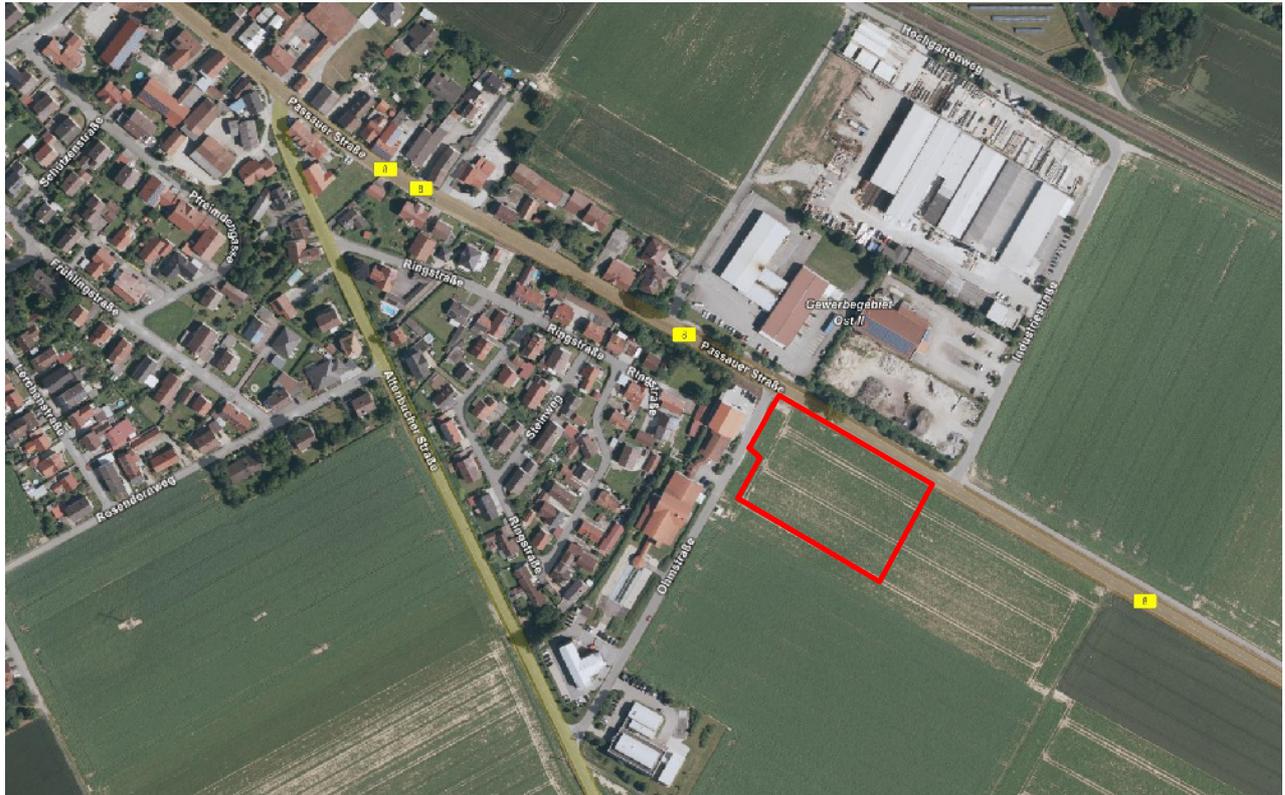
➤ Inhalt und Ziele

Mit der Planung wird die Ausweisung eines Sondergebietes „Großflächiger Nahversorgungsmarkt“ angestrebt.

➤ Lage und Ausdehnung

Die Ausgangsfläche stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Im Norden verläuft die Bundesstraße B 8 mit angrenzenden bebauten Gewerbeflächen. Im Westen grenzt die Erschließungsstraße der im Anschluss befindlichen, bereits bebauten Gewerbeflächen (GEm.B.) an. Die benachbarten Flächen im Süden und Osten werden landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche von Flurnummer 496 der Gemarkung Straßkirchen mit einer Fläche von ca. 7.655 m².



1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.09.2013

Lage der Gemeinde Straßkirchen im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“, zwischen den Oberzentren Straubing und Deggendorf/Plattling und in der Nähe des Mittelzentrums Bogen.

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

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

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

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



1.2.2 Abwanderung vermindern

- (G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

- (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

2. Raumstruktur

2.1 Zentrale Orte

2.1.1 Funktion der Zentralen Orte

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

2.1.2 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

- (G) Alle Zentralen Orte sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten.

2.2 Gebietskategorien

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

- (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung



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

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

5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

5.3.1 Lage im Raum

(Z) *Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.*

5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) *Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.*

(B) *Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.*

5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

(Z) *Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle (1.200 m² Verkaufsfläche) überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,*
- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.
der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Berücksichtigung:

Maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Sondergebiet „Großflächiger Nahversorgungsmarkt“ entsprechend dem örtlichen Bedarf. Die im Regionalplan als Kleinzentrum ausgewiesene Gemeinde Straßkirchen ist landesplanerisch (bis zur Anpassung des Regionalplanes) als Zentraler Ort der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt. Damit ist der Standort für Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich geeignet. Es besteht eine direkte Anbindung an bestehende Bebauung (städtebaulich integrierte Lage). Eine Zersiedelung wird somit vermieden. 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.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von ökologischen Vorrangflächen und in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Gewerbegebieten.

Die landesplanerische Relevanzschwelle (1.200 m² Verkaufsfläche) wird mit dem geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter eingehalten.



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

Gem. Karte Nah- und Mittelbereiche bzw. Raumstruktur liegt die Gemeinde Straßkirchen - als Kleinzentrum, im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

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

B IV – Wirtschaft

2 Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung

2.1 (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.

4. Handel und Dienstleistungen

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

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

Berücksichtigung:

Maßvolle Flächenausweisung in angebundener Lage für den örtlichen Bedarf. Die Erschließung ist gewährleistet. Die Grundversorgung der Bevölkerung sowie die Lebens- und Arbeitsräume können somit weiterhin gesichert und geschaffen werden.

➤ **Flächennutzungsplan**

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Berücksichtigung:

Der vorliegende Bereich – östlich von vorhandenen Gewerbeflächen und südlich der Passauer Straße / Bundesstraße 8 – bietet sich städtebaulich für eine Änderung der landwirtschaftlichen Nutzung in ein Sondergebiet an. Im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB soll zu vorliegendem Bebauungs- und Grünordnungsplan auch der Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 18 entsprechend fortgeschrieben werden.

➤ **Landschaftsplan**

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen LP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Berücksichtigung:

Der vorliegende Bereich – östlich von vorhandenen Gewerbeflächen und südlich der Passauer Straße / Bundesstraße 8 – bietet sich städtebaulich für eine Änderung der landwirtschaftlichen Nutzung in ein Sondergebiet an. Im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB soll zu vorliegendem Bebauungs- und Grünordnungsplan auch der Landschaftsplan mittels Deckblatt Nr. 9 entsprechend fortgeschrieben werden.



➤ **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 Biotop oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Berücksichtigung:

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

➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Gemäß Bayern-Viewer-Denkmal befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler. Allerdings sind im Umfeld Denkmäler bekannt.

Berücksichtigung:

Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern ist auch im Geltungsbereich mit dem Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen.

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das unabwendbare Maß beschränkt bleiben. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Baudenkmäler

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

Berücksichtigung:

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von 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 dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetz-



ten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

➤ **Wasserrecht**

Eine wasserrechtliche Gestattung ist nicht erforderlich, da u.a. weder Grundwasser angeschnitten, noch ein Gewässer hergestellt wird.



2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

➤ **Natürliche Gegebenheiten**

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

Bei den Gäulandschaften handelt es sich um pleistozäne Hochterrassen, die von bis zu 6 m mächtigen Löss- und Lösslehmschichten überlagert sind. Daher herrschen in weiten Bereichen fruchtbare Parabraunerden, örtlich auch schwarzerdeähnliche Böden vor, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Es entstand eine nahezu vollständig ausgeräumte, naturferne Landschaft, die über zahlreiche Fließgewässer zur Donau hin entwässert wird. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Das **Klima** ist kontinental geprägt. Es weist hohe Sommertemperaturen, hohe Jahres- und Tagestemperaturschwankungen und Kaltluftansammlungen im Winter auf. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8 °C, die Niederschlagsmenge erreicht 700 mm durchschnittliche Regenmenge pro m² und Jahr. Die naturräumliche Einheit weist aufgrund ihrer Beckenlage mehr Nebeltage und kalte Tage als die Umgebung auf. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Das **Gelände** des geplanten Sondergebietes ist weitgehend eben und weist Höhen von ca. 328 m ü.NN auf.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine **Oberflächengewässer**. Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebiete und sog. „wassersensible Bereiche“ sind ebenso nicht vorhanden.

Aufgrund der guten landwirtschaftlichen Ertragsbedingungen ist der Straubinger Gäu extrem arm an **naturnahen Strukturen**. In der Biotopkartierung sind nur einzelne Biotopflächen erfasst. Der Anteil kartierter Biotope an der Gesamtfläche liegt mit 0,7 % weit unter dem Landesdurchschnitt und damit auch unterhalb dem für eine Mindestausstattung mit artenreichen Lebensräumen erforderlichen Wert. Auch im Vergleich mit den anderen Naturräumen im Landkreis ist eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung festzustellen. Schwerpunkte zur Verbesserung der ökologischen Gesamtsituation liegen an der Kleinen Laber, am Allachbach und dessen Nebengewässern sowie an Bachoberläufen im Raum Straßkirchen. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Bezüglich der **gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten** (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der benachbarten Nutzungen (Gewerbegebiet und stark befahrene Bundesstraße B8) keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR (FIN-Web) der



Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

In der Übersichtsbodenkarte werden die **Böden** überwiegend als Parabraunerde und verbreitet als Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) dargestellt (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>). In der Bodenschätzungsübersichtskarte wird der Bereich als lehmiger Lössboden mit mittlerer Zustandsstufe beschrieben. (Bodenschätzungsübersichtskarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

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

➤ **Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen**

Die überplanten Flächen werden derzeit intensiv ackerbaulich genutzt.



Blick auf den Geltungsbereich (Ackerfläche) mit angrenzender Bundesstraße B 8, Richtung Osten



Blick auf den Geltungsbereich (Ackerfläche) mit angrenzender Erschließungsstraße (Ohmstraße), Richtung Norden



2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

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

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

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

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

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

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

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird intensiv landwirtschaftlich (als Acker) genutzt.

Der Geltungsbereich wird daher als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – **Kategorie I** - eingestuft.

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 für das Sondergebiet ist das Planungsgebiet dem **Typ A** - Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad - zuzuordnen. Am Eingriffsort werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt (vgl. Kapitel 2.4).

2. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Überlagerung der Bestands-Kategorie I mit Typ A ergibt sich **Feld AI** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,3 und 0,6. Aufgrund der Festsetzung geeigneter Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wird für den vorliegenden Bebauungsplan der mittlere Kompensationsfaktor von **0,45** als angemessen betrachtet.



Bestands- typ	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompen- sationsfläche
AI	Gesamtfläche Geltungsbereich = 7.655 m ²	0,45	3.445 m ²

3. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die baurechtliche Kompensation wird auf einer externen privaten Ausgleichsfläche erbracht. Die Sicherung der Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen erfolgt durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag (hier: Durchführungsvertrag) und durch Eintragung einer dinglichen Sicherung mit Reallast.

Die Ausgleichsfläche ist mit Rechtskraft durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ Bei Durchführung der Planung

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

Teile des Grundstückes werden zukünftig neben der bestehenden Bebauung bis max. GRZ 0,8 überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln. Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes kompensiert.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine städtebaulich und landschaftsplanerisch vertretbare Weiterentwicklung und ein städtebaulicher Abschluss an dieser Stelle.

➤ 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. Bei einer Beibehaltung der aktuellen landwirtschaftlichen Praxis bliebe der ungünstige Stoffeintrag in den Boden, in die angrenzenden Flächen und ins Grundwasser bestehen.



2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ Vermeidungsmaßnahmen

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhen
- Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
- Kein größerer zusätzlicher öffentlicher Erschließungsaufwand aufgrund der Lage unmittelbar an einer geeigneten Erschließungsstraße (Ohmstraße)
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch teilweise Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Pflasterbeläge im Bereich von Stellplätzen)

➤ Verringerungsmaßnahmen

- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen für das Sondergebiet zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: Einzelbaumpflanzungen bzw. Gehölzgruppenpflanzungen)
- Ausschluss von Einzäunungen, Einfriedungen sowie durchgehender Zaunsockel zur Vermeidung von Wanderungsbarrieren für Kleinsäuger.

➤ Ausgleichsmaßnahmen

- Ausweisung einer geeigneten Ausgleichsfläche.

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

- siedlungsstrukturelle Anbindung an ein vorhandenes Gewerbegebiet mit Beschränkung im Westen; im Norden – durch die Bundesstraße B8 getrennt – schießen ebenso im Flächennutzungsplan ausgewiesene, z.T. bereits bebaute Gewerbeflächen an.
- verkehrstechnische Erreichbarkeit über bereits vorhandene Straße (Bundesstraße B 8, Ohmstraße)
- gesicherte Ver- und Entsorgung über bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen
- ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsfläche.

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



3. Zusätzliche Angaben

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

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

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- UmweltAtlas Bayern: Boden
- Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG Bayern)
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen 2007)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Straßkirchen
- Landschaftsplan der Gemeinde Straßkirchen
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Eska (August 2017)

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

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

3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

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

- Überwachung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Pflege) von qualifiziertem Personal zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen, z. B. Einhaltung einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.
- Überwachung der Umsetzung gesonderter Freiflächen- und/oder Pflanzpläne für alle Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.



- Durchführung gemeinsamer Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen zur Erfolgskontrolle der Erstgestaltungsmaßnahmen.
- Überprüfung der Ausgleichsflächen sowie der zur Eingrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am östlichen Ortsrand der Ortschaft Straßkirchen ist im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet mit Beschränkung auf ca. 0,76 ha die Ausweisung eines Sondergebietes für einen „Großflächigen Nahversorgungsmarkt“ als Lebensmittel-Vollsortimenter vorgesehen.

Das Plangebiet ist weitgehend eben und weist Höhen von ca. 328 m ü.NN auf. Es wird ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt und befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen werden im vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplan festgesetzt. Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch die Höhe des Kompensationsfaktors und damit die Größe und Qualität der baurechtlichen Ausgleichsfläche kompensiert.

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.