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

DECKBLATT NR. 18
ZUM
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER GEMEINDE STRASSKIRCHEN

SONSTIGES SONDERGEBIET „EINZELHANDEL“

Gemeinde Straßkirchen
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 04.09.2017
Auslegungsbeschluss vom 04.06.2018
Billigungsbeschluss vom 26.07.2018
Feststellungsbeschluss 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:

Dipl.-Ing. Claudia Haas
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

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · LANDSCHAFTS-ARCHITEKT BY AK 154 792

.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt

Inhaltsverzeichnis

Seite

BEGRÜNDUNG 3

1. Allgemeines 3

1.1 Planungsanlass 3
1.2 Übersichtslageplan 3
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation 4
1.4 Derzeitige Nutzung 5
1.5 Luftbildausschnitt – ca. 1:5.000 6
1.6 Planungsauftrag 6

2. Ver- und Entsorgung 7

2.1 Wasserversorgung 7
2.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung 7
2.3 Energieversorgung 7
2.4 Telekommunikation 7
2.5 Abfallentsorgung 7

UMWELTBERICHT 8

1. Einleitung 8

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes 8
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung 9

2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen 14

2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 15
2.2 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen 16
2.3 Alternative Planungsmöglichkeiten 16

3. Zusätzliche Angaben 17

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung 17
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) 17
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 18

BEGRÜNDUNG

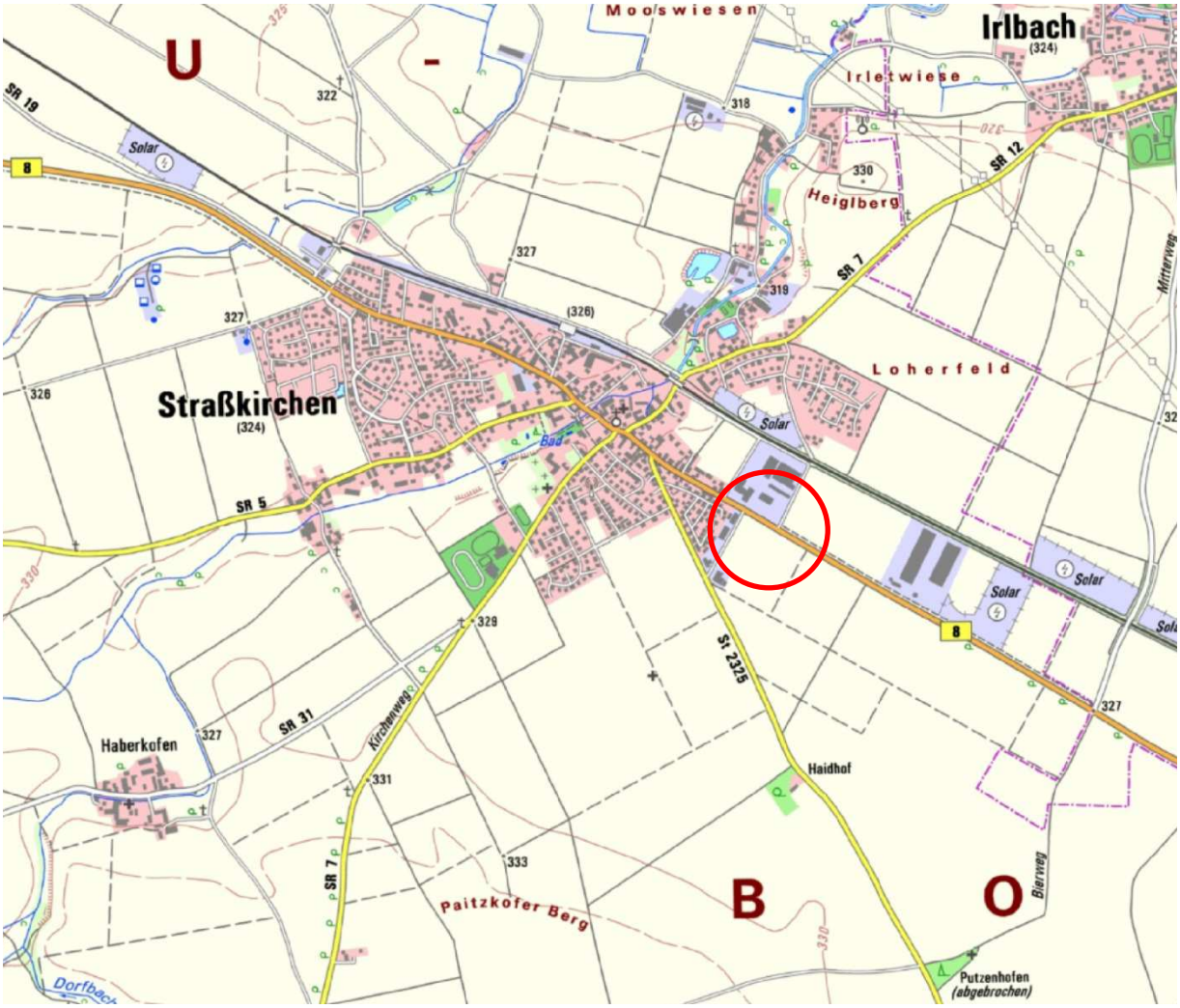
1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Straßkirchen beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes am derzeitigen östlichen Ortsrand der Ortschaft Straßkirchen zur Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ für einen „großflächigen Nahversorgungsmarkt“ als Lebensmittel-Vollsortimenter nach § 11 BauNVO.

Mit der vorliegenden Planung soll die im Flächennutzungsplan dargestellte landwirtschaftliche Fläche entsprechend umgewandelt werden.

1.2 Übersichtslageplan



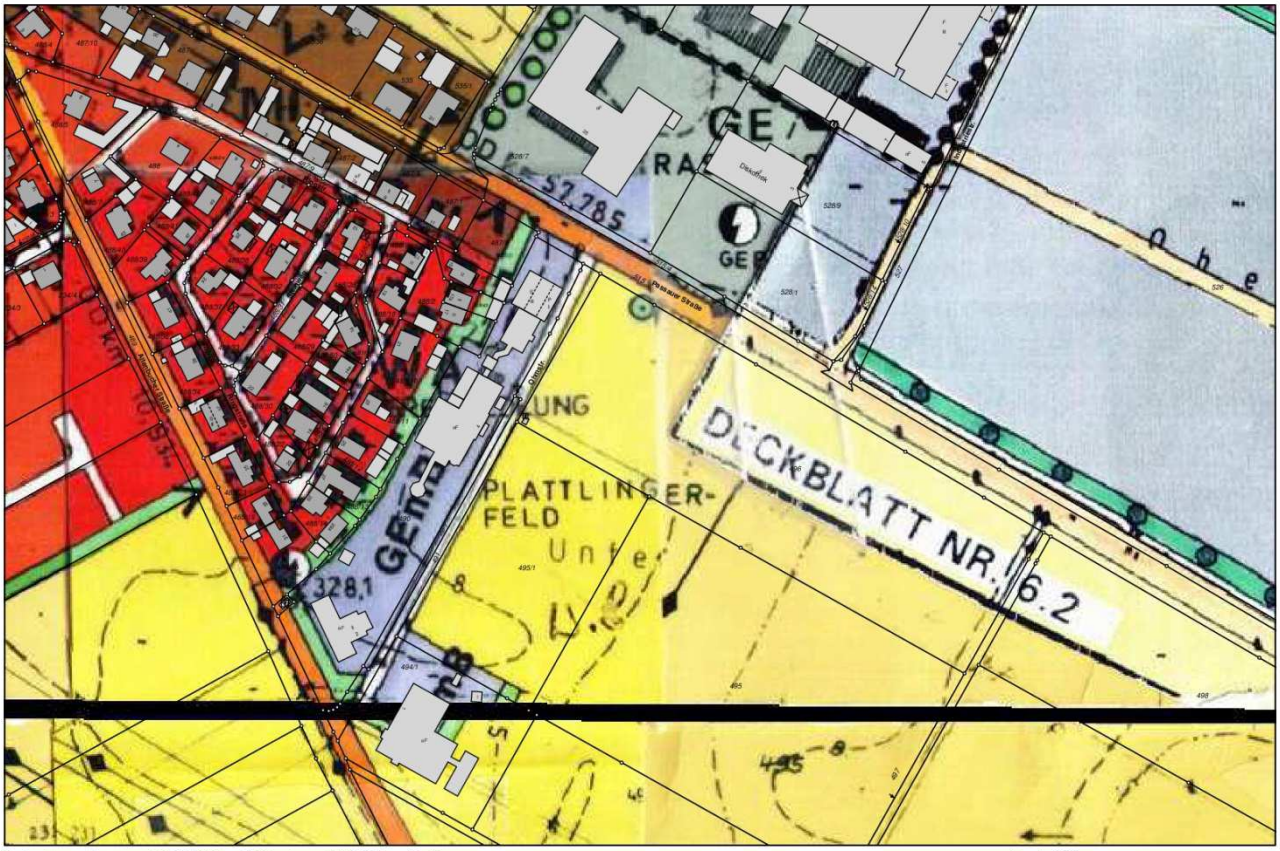
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

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 einer bereits vorhandenen Erschließungsstraße (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

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.09.2017 beschlossen, den Flächennutzungsplan durch das vorliegende Deckblatt Nr. 18 zu ändern.

Zeitgleich sollen im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB der Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 9 und ein Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche von Flurnummer 496 der Gemarkung Straßkirchen mit einer Fläche von ca. 0,76 ha.

1.4 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 (Ohmstraße) 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 eine Höhe von ca. 328 m ü.NN auf.

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

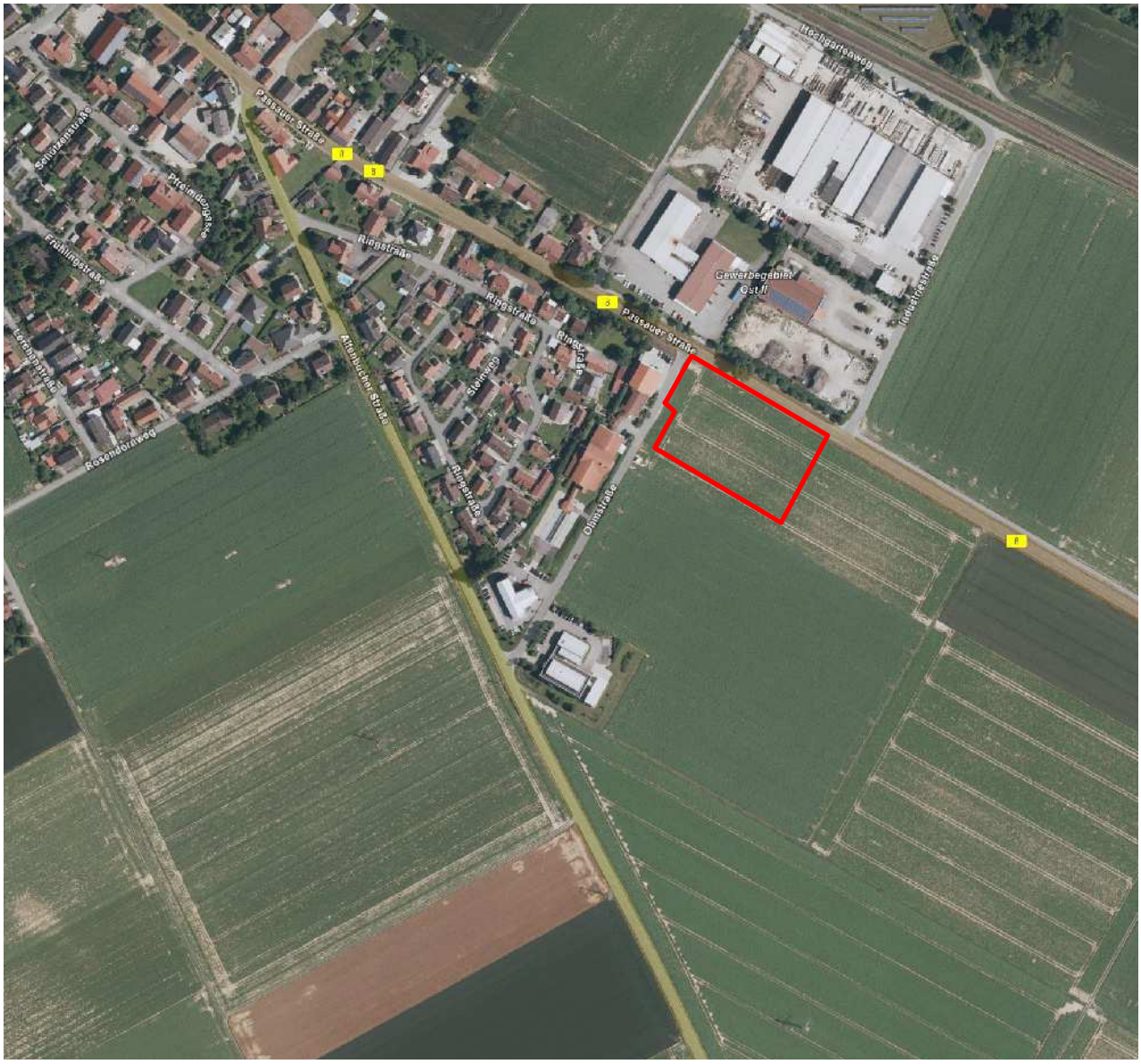
Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Planungsgebiet selbst keine eingetragenen Bodendenkmäler. Allerdings sind im Umfeld Bodendenkmäler bekannt. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Geltungsbereich bislang unbekannte Denkmäler befinden. Ebenfalls befinden sich im Geltungsbereich und 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.

1.5 Luftbildausschnitt – ca. 1:5.000



1.6 Planungsauftrag

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

2. Ver- und Entsorgung

2.1 Wasserversorgung

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

2.2 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 (Stellplatz-) 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.

2.3 Energieversorgung

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

Eine Gaserschließung über die Energienetze Bayern ist möglich.

2.4 Telekommunikation

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

2.5 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.

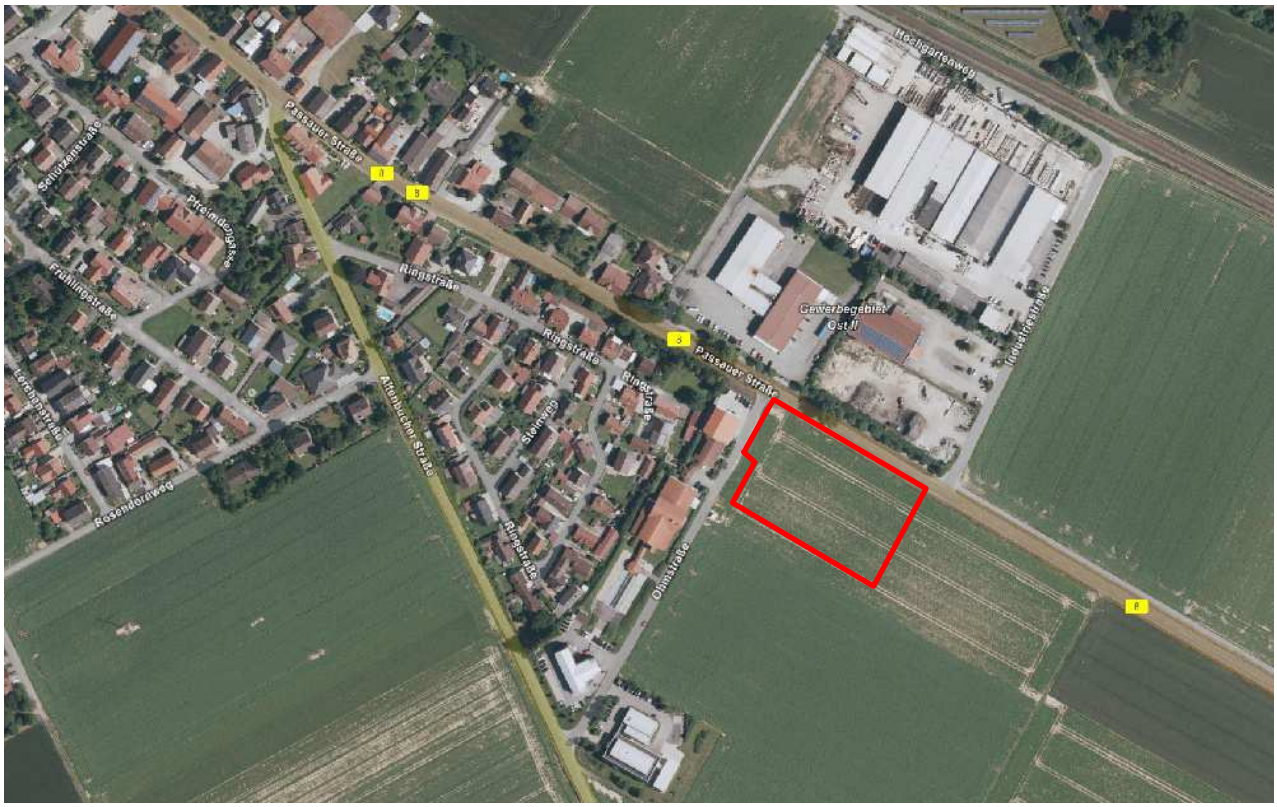
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

➢ Inhalt und Ziele

Vorgesehen ist die Umwandlung der bisher im Flächennutzungsplan am östlichen Ortsrand von Straßkirchen dargestellten Flächen für die Landwirtschaft in ein sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“.

➢ 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. 0,76 ha.



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 sortimentsspezifische 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 sortimentsspezifischen 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 Lebens- und Arbeitsräume können somit weiterhin gesichert und auch zusätzlich 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 Flächennutzungsplan-Deckblatt auch der Landschaftsplan mittels Deckblatt Nr. 9 entsprechend fortgeschrieben werden sowie ein Bebauungs- mit Grünordnungsplan aufgestellt 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 Flächennutzungsplan-Deckblatt 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 Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Berücksichtigung**:**
Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zu erforderlichen 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.

Im Planungsgebiet muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn ein bauvorgreifender Oberbodenabtrag mit einem Bagger mit ungezähnter Humusschaufel durchgeführt werden um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des mutmaßlichen Bodendenkmals besser abschätzen zu können. Diese Erdbewegungen müssen unter der Aufsicht der Kreisarchäologie Straubing-Bogen durchgeführt werden. Soll-

te der Oberbodenabtrag ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers (Grundeigentümer/Bauträger) eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der aktuellen Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

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

Baudenkmäler

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

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

2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

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

Bestandsaufnahme und Bewertung

Die geplante ca. 0,76 ha große Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ schließt sich am östlichen Ortsrand von Straßkirchen, südlich der Bundesstraße B 8 an bereits bestehende Gewerbegebietsbebauung (z.T. mit Beschränkung) an.

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.

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.

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

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

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

Zur Abklärung der durch den Einkaufsmarkt zusätzlich entstehenden Immissionen für Bewohner mehrerer im Umgriff des Planungsgebietes befindlicher Wohngebäude wurde mit einem Schalltechnischen Bericht Nr. S1804033 der GeoPlan GmbH, Osterhofen vom 30.05.2018 ein rechnerischer Nachweis der Verträglichkeit erbracht (s. B- u. GOP).

Die überplanten Flächen werden derzeit intensiv ackerbaulich genutzt.

Der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ in der gegebenen angebundenen Lage stehen aus Sicht der Gemeinde keine überwiegenden Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege oder des Städtebaus entgegen.

Überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Gem. o.g. Leitfaden liegt der für die vorliegende Planung (Geltungsbereich ca. 0,76 ha) erforderliche Ausgleich bei einem angesetzten Ausgleichsfaktor von 0,45 voraussichtlich bei ca. 0,34 ha.

2.1 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.

2.2 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➢ **Vermeidungsmaßnahmen**

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

➢ **Verringerungsmaßnahmen**

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

➢ **Ausgleichsmaßnahmen**

- o Ausweisung einer geeigneten Ausgleichsfläche.

2.3 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 – schließen 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)
- Schalltechnischer Bericht Büro GeoPlan GmbH (Mai 2018)

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)

Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Flächennutzungsplan-Änderung nicht erwartet. Eine Überwachung unvorhersehbarer, erheblicher Umweltauswirkungen ist durch die Gemeinde erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungs- mit Grünordnungsplanung) bzw. bei der konkreten Planungsumsetzung möglich.

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 sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ für einen „großflächigen Nahversorgungsmarkt“ als Lebensmittel-Vollsortimenter vorgesehen.

Das Plangebiet ist weitgehend eben und weist eine Höhe 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 sowie die Höhe des Kompensationsfaktors und die dadurch benötigten Ausgleichsflächen werden im parallel aufgestellten Bebauungs- mit Grünordnungsplan festgesetzt.

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.