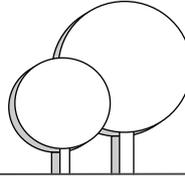




**GEMEINDE
AITERHOFEN**



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

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

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGBIET
WA "KIRCHFELD III"**

Gemeinde Aiterhofen
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 17.06.2015
Billigungsbeschluss vom 06.04.2016
Satzungsbeschluss vom 25.05.2016

Planungsträger:

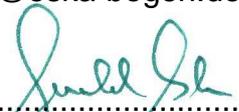
Gemeinde Aiterhofen, vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister
Manfred Krä
Straubinger Straße 4
D-94330 Aiterhofen
Fon 09421/9969-0
Fax 09421/9969-25
bauamt@aiterhofen.de

.....
Manfred Krä
Erster Bürgermeister

Aufgestellt:

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 und Verfahren	4
1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	4
1.3 Planungsauftrag	4
1.4 Übersichtslageplan TK 7141 - Auszug, M ca. 1:25.000.....	5
1.5 Luftbildausschnitt – ohne Maßstab	6
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	7
2.1 Städtebauliches Konzept	7
2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept.....	7
2.3 Grünordnungskonzept	8
2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen	8
2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen	9
3. Ver- und Entsorgung	9
3.1 Wasserversorgung	9
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung.....	9
3.3 Energieversorgung	10
3.4 Abfallentsorgung.....	10
4. Flächenübersicht	11
4.1 Öffentliche Flächen.....	11
4.2 Private Flächen.....	11
5. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB	12
UMWELTBERICHT	13
1. Einleitung	13
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes.....	13
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung	13
2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	16
2.1 Bestandsaufnahme.....	16
2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge	18



2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	20
2.4	Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	20
2.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	21
3.	Zusätzliche Angaben	22
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung.....	22
3.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	22
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	23



BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Die Gemeinde Aiterhofen beabsichtigt am Hauptort eine Erweiterung der Allgemeinen Wohnbauflächen im Bereich „Kirchfeld“ um 37 zusätzliche Bauparzellen, um der anhaltenden Nachfrage nach örtlichem Bauland Rechnung zu tragen. Damit soll die Funktion des Ortes als Wohnstandort weiter gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes befindet sich im nordwestlichen Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Kirchfeld I“ und umfasst die Flurnummern 212, 215/35, 215/48, 222, 222/1, 222/2, 223 der Gemarkung Aiterhofen. Das Plangebiet weist eine Flächengröße von ca. 3,83 ha auf und erstreckt sich mit einer Länge von ca. 235 m von Nordwesten nach Südosten und einer Breite von ca. 165 m von Nordosten nach Südwesten.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Aiterhofen (genehmigt mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 21.07.1986) stellt das Plangebiet einen kleineren Teilbereich eines großflächig ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes im Südwesten des Ortes Aiterhofen dar.

In den mit Bescheid des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 26.03.1998 genehmigten Landschaftsplan wurde die Darstellung der geplanten Wohnbauflächen ebenfalls bereits übernommen.

Der Bebauungs- mit Grünordnungsplan wird somit aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.06.2015 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplan getroffen.

1.3 Planungsauftrag

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



1.4 Übersichtslageplan TK 7141 - Auszug, M ca. 1:25.000





1.5 Luftbildausschnitt – ohne Maßstab





2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Das geplante Allgemeine Wohngebiet stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung im Südwesten der Ortschaft Aiterhofen, im nordwestlichen Anschluss an die bestehende Wohnbebauung WA „Kirchfeld I“ dar.

Die Ausgangsflächen werden derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt und sind daher aus naturschutzfachlicher Sicht als unproblematisch einzustufen. Direkt südwestlich des Geltungsbereiches schließt - abgetrennt durch einen Lärmschutzwall - ein Gewerbegebiet an.

Die Planung ist für 37 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser konzipiert. Die mögliche Errichtung auch von Doppelhäusern als verdichtete Bauweise wurde zwei Abschnitten zugeordnet: Parzellen 13 mit 15 im Lärm- und Sichtschutzbereich des Erdwalles zum Gewerbegebiet im Süden sowie Parzellen 32 mit 34 entlang der Nordgrenze, am Rand einer denkbaren zukünftigen Erweiterung. Auf allen anderen Parzellen sind bis zu 2-geschossige Einzelhäuser bei weitgehend freien Gebäudestellungen zulässig. Auf den Parzellen 17, 18, 29, 30 und 31 am westlichen Ortsrand ist die Firstrichtung parallel zum Ortsrand und als Dachform das Satteldach festgesetzt, um hier eine einheitlichere Gestaltung der Dachlandschaft zu gewährleisten.

Der vorliegende Bebauungs- mit Grünordnungsplan weist eine Überschneidungsfläche mit dem bestehenden Baugebiet „Kirchfeld I“ von ca. 1.515 m² auf. Die hier bisher vorgesehene Grünfläche zur Ortsrandgestaltung wird an den nordwestlichen Rand des aktuellen Baugebietes verlagert. Hier ist zukünftig eine landschaftsgerechte Eingrünung durch neue, öffentliche Gehölzpflanzungen vorgesehen.

2.2 Erschließungs- und Bauungskonzept

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch Weiterführung von zwei bestehenden Straßen des südöstlich angrenzenden Wohngebietes „Kirchfeld I“. Die neuen Parzellen sind überwiegend beidseitig einer Ringerschließungsstraße angeordnet. An einer mittig gelegenen Angerfläche sind über zwei Einbahnstraßen mehrere Grundstückszufahrten angeschlossen.

Der Straßenquerschnitt der Verlängerung der Kirchfeldstraße als Haupteerschließungsstraße beträgt 5,50 m (Fahrbahnbreite) mit beidseitig 2,75 m breiten, wasserdurchlässig gepflasterten oder als Wiesenstreifen ausgebildeten öffentlichen Rand- bzw. Ausweichstreifen mit Einzelbaumpflanzungen (vgl. Regelquerschnitt A-A'). Daneben verläuft ein 1,50 m breiter gepflasterter öffentlicher Gehweg. Mindestens ein Rand- und Ausweichstreifen ist als Mulde auszubilden und dient einer ersten Oberflächenwasserreinigung und -versickerung.

Entlang der verbleibenden, untergeordneten Erschließungsstraßen ist eine Fahrbahnbreite zwischen 4,50 m und 4,75 m vorgesehen. Hier entfällt der zweite öffentliche Rand- und Ausweichstreifen (vgl. Regelquerschnitt B-B').



Um den zentral gelegenen Grünanger führen beidseitig 3,50 m breite, wiederum von 2,75 m breiten öffentlichen Rand- und Ausweichstreifen sowie einem 1,50 m breiten Gehweg begleitete Einbahnstraßen.

Ein getrennt von der Straßenführung quer durch das Baugebiet verlaufender gesonderter Fuß- und Radweg mit begleitendem Grünstreifen dient einer kurzläufigen inneren Erschließung für Fußgänger und Radfahrer. Er soll als wassergebundene Wegedecke oder Schotterweg versickerungsfähig ausgeführt werden.

Die Kreuzungs- und Einmündungsbereiche der Erschließungsstraßen untereinander und mit dem eben genannten Fußweg werden durch Befestigung mit Betonpflaster vom sonst durchlaufenden Asphaltband hervorgehoben. Damit soll eine bessere visuelle Wahrnehmung, eine Reduzierung der Geschwindigkeit und damit auch ein konfliktfreieres Nebeneinander von Autofahrern, Fußgängern und Radfahrern erreicht werden.

Die Ausweisung von großzügigen „Baufenstern“ innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ermöglicht flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen auch zur Nutzung der Sonneneinstrahlung für Photovoltaik- und Warmwasseranlagen. Die Wahl der Dachformen ist - in Verbindung mit bestimmten Neigungswinkeln - weitgehend frei, Flachdächer sind nur in Verbindung mit mindestens einer Extensivbegrünung zulässig; auf den bereits o.g. Parzellen 17, 18 und 29 mit 31 am Ortsrand sind Satteldächer festgesetzt.

Um eine etwas flächensparendere und dichtere Bauweise zu ermöglichen und um den zur Verfügung stehenden Bauplatz möglichst effektiv zu nutzen, wird eine Grundflächenzahl von bis zu 0,40 zugelassen.

Für die auch auf den benachbarten Flächen vorherrschende zweigeschossige Bauweise wird die traufseitige Wandhöhe mit max. 6,50 m ab FOK fertige Erschließungsstraße festgesetzt; die Firsthöhe wird bei Pultdächern auf max. 7,80 m begrenzt, um keine zu starke Verschattung benachbarter Grundstücke zu verursachen.

2.3 Grünordnungskonzept

2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Mit der Ausweisung des vorliegenden 3. Bauabschnittes im Bereich „Kirchfeld“ verlagert sich der Ortsrand von Aiterhofen weiter nach Nordwesten. Hier ist zur erforderlichen Einbindung in die Landschaft und zur Ortsrandgestaltung ein ca. 4-8 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit Einzelbäumen und abschnittswisen Gehölzgruppen vorgesehen.

Zur Straßenraumgestaltung sowie zu einer optisch wirksamen, inneren Durchgrünung ist im Bereich der 2,75 m breiten Mehrzweckstreifen die Pflanzung von klein- bis mittelgroßen Einzelbäumen als Hochstämme festgesetzt. Großkronige Bäume haben sich in der Vergangenheit aufgrund des hier nur begrenzt zur Verfügung stehenden Wurzelraumes nicht bewährt. Auf der mittig gelegenen öffentlichen Grünfläche („Dorfanger“) ist dagegen eine rasterartige Großbaumpflanzung zur Gliederung und Betonung vorgesehen. Weitere (höhere) Strauchunterpflanzungen sind entlang der Erschließungsstraßen nicht vorgesehen,



um die Sichtverhältnisse v.a. bei den Grundstücksein- und -ausfahrten nicht zu beeinträchtigen. Teilbereiche können aus gestalterischen Gründen zur Erhöhung der Attraktivität des Baugebietes jedoch mit geeigneten niedrigwachsenden Bodendeckern (Blütenstauden, niedrige Rosen, Gräser etc.) gestaltet werden.

Eine Freihaltung der 2,75 m breiten Seitenstreifen mit den darin festgesetzten Baumstandorten von jeglichen längsverlaufenden Leitungstrassen ist erforderlich, um ausreichende Abstände zu Bäumen (mind. 2,50 m) einzuhalten und um spätere Verletzungen der Bäume durch evtl. notwendige unterirdische Reparaturarbeiten auszuschließen.

Der für sämtliche Sparten zulässige Bereich ist in den Schnittdarstellungen im Plan gekennzeichnet.

2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen

Pro 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zur inneren Durchgrünung zu pflanzen.

Aufgrund der in ausreichendem Umfang geplanten öffentlichen Grünflächen werden keine weiteren privaten Pflanzungen verpflichtend vorgegeben; Nadelgehölzhecken als Grundstückseinfriedungen sind ausgeschlossen.

Weitere grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund sind in Kap. 2.2 (Gestaltung der Garagen und Nebengebäude), 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 vor den festgesetzten Baumstandorten im öffentlichen Raum wird hiermit ausdrücklich hingewiesen (s. Festsetzungen durch Text).

3.1 Wasserversorgung

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

3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem - mit Schmutzwasserableitung zur kommunalen Kläranlage Straubing.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von privaten Dach- und versiegelten Flächen wird auf den Baugrundstücken über kombinierte Rückhalte- und Speicher-Zisternen aufgefangen und gepuffert.

Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen wird zunächst dem straßenbegleitenden Grünstreifen zur Vorreinigung und weitgehenden Versickerung zugeführt.



Überschüssiges Oberflächenwasser wird über gesonderte Regenwasser- - z.T. Stauraum-Kanäle - dem vorhandenen und ausreichend dimensionierten Absetzbecken im Nordosten des Baugebietes Kirchfeld I zugeleitet.

3.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Straubing mit entsprechenden Erweiterungen vorgesehen. Die genaue Lage der erforderlichen Niederspannungskabel wird im Zuge der Erschließungsplanung mit den Stadtwerken abgestimmt.

Die Bauwerber haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln auf ihren Privatflächen (Pflanzenabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten in Leitungsnähe) beim Versorgungsunternehmen zu erfragen.

3.4 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 gemeindlichen Wertstoffhof gesammelt und von privaten Unternehmen fachgerecht recycelt.



4. Flächenübersicht

Alle Angaben sind ca.-Angaben, aus dem Plan M = 1 : 1.000 mittels CAD ermittelt.

4.1 Öffentliche Flächen

4.1.1 Gepl. Straßenverkehrsflächen (bituminös befestigt, inkl. Pflastergliederungen)	4.265 m ² =	11,12 %
4.1.2 Gepl. Rand- und Ausweichstreifen inkl. öffentl. Gehwege entl. der Erschließungsstraße	4.615 m ² =	12,04 %
4.1.3 Gepl. öffentl. Eingrünung im Westen	1.270 m ² =	3,31 %
4.1.4 Gepl. öffentliche Grünfläche („Dorfanger“)	1.260 m ² =	3,29 %
4.1.5 Gepl. innerer Fuß- u. Radweg mit Grünstreifen	935 m ² =	2,44 %
<hr/>		
Öffentliche Flächen, gesamt	12.345 m ² =	ca. 32,20 %

4.2 Private Flächen

Vorläufige Parzellengrößen Nr. 1 mit 37 mit Einzelgrößen von ca. 550 m² bis ca. 1.380 m²; durchschnittliche Parzellengröße: ca. 705 m²:

Nr. 1: 615 m ²	Nr. 11: 635 m ²	Nr. 21: 595 m ²	Nr. 31: 650 m ²
Nr. 2: 680 m ²	Nr. 12: 630 m ²	Nr. 22: 745 m ²	Nr. 32: 850 m ²
Nr. 3: 690 m ²	Nr. 13: 810 m ²	Nr. 23: 750 m ²	Nr. 33: 740 m ²
Nr. 4: 600 m ²	Nr. 14: 815 m ²	Nr. 24: 745 m ²	Nr. 34: 740 m ²
Nr. 5: 600 m ²	Nr. 15: 815 m ²	Nr. 25: 750 m ²	Nr. 35: 850 m ²
Nr. 6: 610 m ²	Nr. 16: 700 m ²	Nr. 26: 660 m ²	Nr. 36: 600 m ²
Nr. 7: 710 m ²	Nr. 17: 700 m ²	Nr. 27: 630 m ²	Nr. 37: 670 m ²
Nr. 8: 730 m ²	Nr. 18: 1.380 m ²	Nr. 28: 635 m ²	
Nr. 9: 640 m ²	Nr. 19: 595 m ²	Nr. 29: 660 m ²	
Nr. 10: 620 m ²	Nr. 20: 600 m ²	Nr. 30: 550 m ²	

Nettobauland gesamt 25.995 m² = ca. 67,80%

Gesamtfläche Geltungsbereich 38.340 m² = 100,00 %



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

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



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 Allgemeinen Wohngebietes, seine Einbindung in die Umgebung, berücksichtigt dabei ortstypische Bauweisen und Bepflanzungen und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und –vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

➤ Lage und Ausdehnung

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Aiterhofen, ca. 150 m nördlich der Bundesstraße 8. Es grenzt im Südosten an das vorhandene Wohngebiet „Kirchfeld I“ und im Südwesten an ein Gewerbegebiet und befindet sich damit in städtebaulich angebundener Lage. Nach Westen und Norden hin grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 212, 215/35, 215/48, 222, 222/1, 222/2 und 223 der Gemarkung Aiterhofen mit insgesamt ca. 38.340 m².

1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Stand 01.09.2013

Lage der Gemeinde Aiterhofen im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“, unmittelbar östlich 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):

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

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



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

1.1.3 Ressourcen schonen

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

1.2 Demografischer Wandel

(Z) *Der demografische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.*

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.*

Berücksichtigung:

Maßvolle örtliche Siedlungsentwicklung, Anbindung an den Hauptort der Gemeinde und direkt an eine geeignete Siedlungseinheit, ökologisch unsensible Ausgangsflächen.

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

Stand 26.07.2014

- Gem. Karte Nah- und Mittelbereiche: Lage im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Straubing mit Mittelzentrum Bogen
- Aiterhofen selbst ist nicht als zentraler Ort ausgewiesen
- Die Siedlungsentwicklung soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen (B II, Siedlungswesen 1.0 (Z)).

Berücksichtigung:

Maßvolle Flächenausweisung in angebundener Lage für den örtlichen Bedarf.



➤ **Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich ist sowohl im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, als auch im Landschaftsplan bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

Berücksichtigung:

- Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

➤ **Naturschutzrecht**

Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG im Bebauungs- und Grünordnungsplan getroffen.

➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Gemäß Bayern-Viewer-Denkmal und Angabe des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege befindet sich im Untersuchungsgebiet das Bodendenkmal D-2-7141-0112 - Siedlungen der Linearbandkeramik und des Mittelneolithikums (Stichbandkeramik, Oberlauterbacher Gruppe), Siedlung, Bestattungsplatz des Jungneolithikums (Münchshöfener Kultur), Siedlung und Grabenwerk des Spätneolithikums (Badener Kultur), Bestattungsplatz des Endneolithikums (Schnurkeramik), Siedlungen der frühen und mittleren Bronzezeit, der Urnenfelder- und Hallstattzeit.

Der ungestörte Erhalt dieses Denkmals hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität.

Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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

Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Im Planbereich muss daher so frühzeitig wie möglich von Baubeginn auf Kosten des Bauträgers eine unter der Aufsicht einer Fachkraft stehende, bauvorgreifende Sondagegrabung durchgeführt werden.

Sollte die Sondage ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

Bau- und Kunstdenkmäler

Im weiteren Umfeld des Plangebietes (ca. 800 m nördlich und außerhalb des Darstellungsbereiches des vorliegenden B-Planes) befindet sich das Baudenkmal/Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG D-2-78-113-2, Kath. Pfarrkirche St. Margaretha, dreischiffige romanische Basilika, 1. Viertel 13. Jh., 1883 purifiziert, mit Ausstattung; ehem.



Karner, wohl 17. Jh., mit hohem Turm; Friedhofsmauer mit zwei spitzbogigen Toren, wohl 16. Jh.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Sichtbezügen wird vom Planungsträger aufgrund der o.g. Entfernung zwischen Kirche und nördlichem Rand des geplanten Baugebietes und dem bereits derzeitigen Vorhandensein mehrerer, auch höherer Gebäude sowie von älteren und dichten Gehölzgruppen nicht gesehen.

Im Herbst 2015 haben bereits in Abstimmung mit dem Kreisarchäologen Hr. Dr. Husty archäologische Grabungen stattgefunden, wobei sich umfangreiche Bodenfunde der mittleren Bronzezeit (ca. 1.500 v. Chr.) und der Linienbandkeramik (ca. 5.200 v. Chr.) ergeben haben.

➤ **Wasserrecht**

Eine wasserrechtliche Gestattung ist nicht erforderlich; Grundwasser wird nicht angeschnitten.

➤ **Immissionsschutz**

Von der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Straubing-Bogen wird darauf hingewiesen, dass zur Verhinderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen aus dem Gewerbegebiet der (außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes) bereits vorhandene Lärmschutzwall zwischen dem bestehenden bzw. geplanten Allgemeinen Wohngebiet in seiner kompletten Länge auf die für das GE „Kirchfeld I Erweiterung“ festgesetzte, wirksame Höhe von mindestens 3,50 m zu erhöhen ist.

2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

➤ **Natürliche Gegebenheiten, derzeitige Nutzung**

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Dungau“ und hier der Untereinheit „Gäulandschaften im Dungau“ (064-C) zugerechnet.

Es handelt sich dabei um pleistozäne (rißzeitliche) Hochterrassen, die von bis zu 6 m mächtigen Löss- und Lösslehmdecken überlagert sind. Die fruchtbaren Parabraunerden sind Ursache für die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die mittlerweile nahezu vollständig ausgeräumte, strukturarme Landschaft (Arten- und Biotopschutzprogramm 2007).

Das intensiv ackerbaulich genutzte Gelände ist leicht nach Nordosten geneigt und weist Höhen zwischen ca. 340 und 339 m ü.NN auf.



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

Böden erfüllen eine Vielzahl von Funktionen für den Naturhaushalt und für die Gesellschaft. Wichtige Teilfunktionen nach § 2 BBodSchG sind z.B. das Standortpotential für die natürliche Vegetation (Biotopentwicklungspotential), das Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen, die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe oder die natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich (und forstwirtschaftlich) genutzter Böden.

Durch die geplante Nutzungsänderung in ein Gewerbegebiet werden Teilflächen des Geltungsbereiches zu Lasten der natürlichen Bodenfunktionen überbaut und versiegelt.

Im vorliegenden Fall weist der Boden v.a. eine hohe Funktionserfüllung hinsichtlich der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden und des Puffervermögens auf, während die Teilfunktionen Biotopentwicklungspotential oder Niederschlags-Retentionsvermögen zurücktreten.

Der Bodenfunktion „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ wird hinsichtlich der menschlichen Siedlungsgeschichte durch Sondagegrabungen Rechnung getragen.

Wasser: Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Gemäß „Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ befinden sich die Plangebiete außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Gebieten. In den Nordostteil des Plangebietes ragt ein sogenannter „*Wassersensibler Bereich*“ hinein, der wie folgt definiert ist (Quelle: IÜG 2016):

Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. 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 dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um den Randbereich einer flachen und nur kleinflächigen Geländesenke, welche erst ca. 400 m westlich des Westrandes des Baugebietes beginnt und daher nur ein kleines Einzugsgebiet mit geringem Oberflächenwasser-Risiko bei Starkregen darstellt.

Die **Potenziell natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT (2009) der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder vereinzelt Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

Bestandsprägende Baumarten sind demnach v. a. Buche, Stiel-Eiche, Esche, Hainbuche, Berg-Ahorn.



Das **Klima** des Dungaubeckens ist kontinental geprägt, mit hohen Sommertemperaturen, hohen Jahres- und Tages Temperaturschwankungen und Kaltluftansammlungen im Winter. Die jährlichen Niederschläge liegen bei 700 mm.

➤ **Arten- und Biotopschutz**

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. Naturdenkmale im Geltungsbereich. Ebenso sind keine amtlich ausgewiesenen Biotope bzw. nach Art. 23 BayNatSchG / § 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 keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen (ABSP 2007) befindet sich der Geltungsbereich des Deckblattes außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes. Lokale bis landesweit bedeutsame Biotopkomplexe sind auch in der näheren Umgebung des Bearbeitungsgebietes nicht vorhanden.

Als grundsätzliches Ziel schlägt das ABSP die Optimierung, den Verbund und die Neuanlage von Kleinstrukturen (Waldinseln, Feldgehölze, Hecken, Waldränder, Saumstrukturen u. a.) in verarmten landwirtschaftlich genutzten Gebieten südlich der Donau vor.

Eine kleinflächige Neuanlage von Gehölz- und Gehölzsaumstrukturen erfolgt am Westrand des Baugebietes auf neuen öffentlichen Grünflächen.

➤ **Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen**

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

➤ **Altlasten** in Form ehemaliger Deponien sind nicht bekannt.

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 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 Verein-



fachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren wäre 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“ aufgrund der geplanten Größe des Baugebietes von ca. 3,8 ha nicht angewandt werden.

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

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt.

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

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 ist das Planungsgebiet dem **Typ A** - Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad - zuzuordnen.

Am Eingriffsort werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt (vgl. Kapitel 2.4).

3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

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

Aufgrund der Festsetzung geeigneter Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen und eines relativ hohen Grünflächenanteils wird für den vorliegenden Bebauungsplan der unterste Kompensationsfaktor von **0,3** als angemessen betrachtet.

Bestandstyp	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensationsfläche
AI	Gesamtfläche gepl. WA mit zugehöriger Erschließungsstraße (38.340 m ²), abzgl. geplante öffentliche Grünfläche im Westen (- 1.270 m ²) = 37.070 m ²	0,3	11.121 m ²



4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Kompensation wird wie folgt erbracht:

- Abbuchung von der Ökokontofläche der Gemeinde Aiterhofen an der Aiterach, Fl.Nr. 290, Gmkg. Geltolfing (s. Fests. d. Text, Ziff. 3.4)
- Erforderliche Kompensationsfläche: 11.121 m²

Die Ausgleichsfläche ist mit Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Aiterhofen an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ Bei Durchführung der Planung

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

Teile der Grundstücke werden zukünftig bis max. GRZ 0,40 überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur überwiegend intensiven Nutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen innerhalb sowie außerhalb des Baugebietes kompensiert.

Durch die Umsetzung des Baugebietes erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Ortsabrundung im Südwesten von Aiterhofen.

➤ Bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan bereits als geplantes Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Bei fehlender Flächennachfrage nach Bauland unterläge das Gebiet weiterhin einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ Vermeidungsmaßnahmen

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ von max. 0,40
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhen auf örtliche Verhältnisse
- Versickerung von öffentlichem Oberflächenwasser in Grünflächen und im angrenzenden Rückhalteteich als umweltverträgliche Regenwasserbehandlung



- Pufferung und Speicherung von privatem Oberflächenwasser über kombinierte Rückhalte- und Speicherzisternen.

➤ **Verringerungsmaßnahmen**

- Festsetzung umfangreicher öffentlicher grünordnerischer Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes und der Erschließungsstraße mit Baumpflanzungen entlang breiter Rand- und Ausweichstreifen; Schaffung einer zentralen öffentlichen Grünfläche
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurchgrünung (hier: Einzelbaumpflanzungen)
- Verwendung von standortgerechtem, autochthonem Pflanzgut zumindest bei öffentlichen Maßnahmen
- Ausschluss von durchlaufenden Zaun- oder Fundamentsockeln zur Vermeidung von Wanderungsbarrieren für Kleinsäuger.

➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Ausweisung von geeigneten Ausgleichsflächen.

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

- siedlungsstrukturelle Anbindung
- ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsflächen
- gesicherte Ver- und Entsorgung über bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen.

Am gewählten Standort sind zudem keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Beibehaltung der 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 Bestandsbeschreibung wurden u.a. folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen 2007)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Aiterhofen
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG)
- Bayerischer Denkmaltatlas
- Landschaftsplan der Gemeinde Aiterhofen
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Eska (2015)

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 südwestlichen Ortsrand von Aiterhofen ist die Erweiterung des bereits bestehenden Allgemeinen Wohnbaugebietes „Kirchfeld I“ auf einer Fläche von ca. 3,8 ha um 37 zusätzliche Bauparzellen geplant.

Das Plangebiet befindet sich in leicht geneigter Lage. Es wird derzeit intensiv als Acker genutzt und befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche.

Die Art und Dichte der Bebauung entspricht den bisherigen örtlichen Gegebenheiten.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch die Höhe des Kompensationsfaktors und damit die Größe und Qualität der Ausgleichsflächen 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.