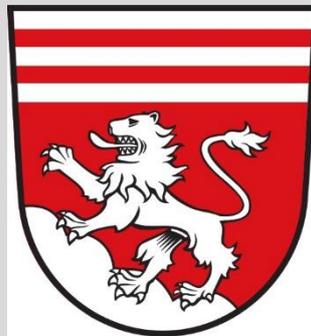


# **ORTSABRUNDUNGSSATZUNG OBERSUNZING - OST**

nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
**für Flur -Nr. 55 (TF) und 56/2**

## **Deckblatt**



## **Gemeinde Leiblfing**

Schulstraße 6 94339 Leiblfing  
vertreten durch 1. Bürgermeister Herrn Josef Moll

### **ENTWURFSBEARBEITUNG**

**VORENTWURF 20. Juli 2020**

**ENTWURF 20. Juli 2021**

**SATZUNG 23. September 2021**

# ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

## OBERSUNZING-OST

nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
für Flur-Nr. 55 (TF) und 56/2



Antragsteller: Gemeinde Leiblging  
Schulstraße 6, 94339 Leiblging  
vertreten durch 1. Bürgermeister Herrn Josef Moll

Ortsteil: **Obersunzing**

Gemarkung: Obersunzing

Landkreis: Straubing-Bogen

Regierungsbezirk: Niederbayern

---

### I. SATZUNG

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Leiblging folgende Satzung:

#### § 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Gemeinde Leiblging; Gemarkung Obersunzing; **Flur-Nr. 55 (TF) und 56/2**

#### § 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt

oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

### § 3 Planliche Festsetzungen

Siehe Lageplan M 1:1000

### § 4 Textliche Festsetzungen

#### a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. **0,30** festgesetzt.

Offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Wandhöhe für alle Gebäude beträgt max. 6,00 m, ab OK angrenzende Erschließungsstraße in Grundstücksmittle. Ein Geschoß unterhalb der Geländeoberfläche ist nicht zugelassen (Ausschluss von Kellergeschossen).

#### b) Gestalterische Festsetzungen

Zulässige Dachformen für Hauptgebäude sind symmetrisch geneigte Satteldächer (Dachneigung 18° bis 30°). Als Dacheindeckung sind kleinformatische Dachplatten in roter bis brauner und anthraziter Farbgebung zu verwenden. Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen sind unzulässig. Nebengebäude und untergeordnete Anbauten sind in Dachform, -neigung und -eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu 0,50 m Höhe zulässig. Niveauunterschiede sind an den Parzellengrenzen als flach geneigte Böschungen (Höhe: Breite mind. 1: 3) oder als Naturstein-Trockenmauern (Höhe max. 1,0 m) auszubilden.

#### c) Grünordnerische Festsetzungen durch Text

Für die festgelegten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der nachfolgenden Auswahlliste zulässig. Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 9, Tertiärhügelland, Schotterplatten).

#### Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche

Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbäume heimischer Arten und Sorten (nur außerhalb von Pflanzzonen)	

### **Sträucher**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Pfaffenhut
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Die Pflanzweite in der festgesetzten Hecke beträgt 1,0 - 1,5m. Die Pflanzung ist 2-reihig auszuführen. Die Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art). Es sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Die Anordnung und Verteilung der Eingrünung ist an den sich ergebenden Eingrünungsanforderungen auszurichten.

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100cm

Bäume in Hecken: Heister, 2 x v, 150-200cm

Einzelbäume: Hochstämme mit StU 12-14cm oder vergleichbare Solitärqualität.

### Innerhalb des Baugrundstückes

Reine Kies- oder Schottergärten sind unzulässig. Alle nicht versiegelten / un bebauten Flächen auf dem Grundstück sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

### **Unzulässige Pflanzen**

An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen nicht zulässig.

**d) Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig).

Niveauunterschiede sind an den Parzellengrenzen als flach geneigte Böschungen (Höhe: Breite mind. 1: 3) oder als Naturstein-Trockenmauern (Höhe max. 1,0 m) auszubilden. Im Bereich der festgesetzten Pflanzzonen sowie an den Parzellengrenzen sind keine Mauern zulässig.

**e) Wegebeläge an Stellplätzen, Zufahrten**

Auf privaten Stellplätzen und Zufahrten sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z. B. Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, wassergebundene Decken). Alternativ ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ausreichend versickerungsfähige Grünflächen auf dem Baugrundstück möglich.

**f) Maßnahmenumsetzung, Freiflächengestaltungsplan**

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der an die Gebäudefertigstellung anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser und Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren. Für alle Maßnahmen der Eingriffsregelung und Randeingrünung ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrags vorzulegen.

**g) Ausgleichsflächen**

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 1.103 m<sup>2</sup> wird über das gemeindliche Ökokonto auf Flurstück 71 Gemarkung Obersunzing erbracht. Der Abbuchungsplan ist der Begründung beigelegt.

**h) Immissionsschutz**

Werden schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Büroräume) zur Gemeindeverbindungsstraße ausgerichtet, so sind die nachfolgenden Festlegungen zu beachten.

Schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Büroräume) müssen grundsätzlich mit fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (kontrollierte Wohnraumlüftung) ausgestattet werden.

Das bewertete Schalldämmmaß von Außenwänden muss mindestens einen Wert von 35 db(A) aufweisen. Eingebaute Rollladenkästen sind zu berücksichtigen und dürfen das bewertete Schalldämmmaß der Außenwände nicht verringern.

Es wird zusätzlich empfohlen, um ein verträgliches Wohnen gewährleisten zu können, alle Fenster von Aufenthaltsräumen mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse III auszuführen.

## **§ 5 Hinweise**

### **a) Landwirtschaft**

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

### **b) Niederschlagswasserableitung**

Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere vom Dach und unverschmutzten Hofflächen, sollte nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENGW).

### **c) Mineraldünger und Pestizide, Streusalz**

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden. Ebenso sollte auf privaten Verkehrs- und Stellflächen auf den Einsatz von ätzenden Streustoffen verzichtet werden.

### **d) Archäologie/ Altlasten**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Bei archäologischen Bodenfunden ist gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) zu verständigen.

Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises wird empfohlen, ebenso wie eine organoleptische Untersuchung des anstehenden Erdreiches. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist umgehend das Sachgebiet Umwelt – und Naturschutz und das Sachgebiet Wasserwirtschaft zu informieren.

#### **e) Abfallentsorgung**

Die Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Gemeindeverbindungsstraße bereitzustellen.

#### **f) Bepflanzung**

Die Grenzabstände von Bepflanzungen bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten.

#### **g) Sicherheitsabstand Baumpflanzungen**

Die Trassen der unterirdischen Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Ein Schutzabstand von 2,50 m zur Trassenachse ist einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten sind Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ ist zu beachten.

#### **h) Metaldächer**

Bei Metaldächern von über 50 m<sup>2</sup> sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist die Korrosionsklasse III bzw. die Korrosivitätskategorie C3 einzuhalten. Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen sind unzulässig.

#### **k) Hochwasser**

Das Plangebiet liegt nach Auskunft Hochwassernachrichtendienst in keinem Überflutungsgebiet, jedoch in ein einem wassersensiblen Bereich.

#### **i) Hang- und Schichtwasser**

Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Durch das Oberflächengefälle der südöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist bei Starkregenereignissen mit einem vermehrten Oberflächenwasserzufluss in das geplante Baugebiet zu rechnen. Geeignete Vorkehrungen wie Gräben oder Mulden in Verbindung mit Geländeaufschüttungen oder Anpflanzungen sind zu erfolgen, damit bei Starkregenereignissen keine Beeinträchtigungen für das überplante Baugebiet zu befürchten sind.

**j) Grundwasserwärmepumpen**

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

**k) Erneuerbare Energien**

Für die Heiztechnik sind Solarkollektoren oder Grundwasser-/Luft- oder Erdwärmeressourcen zu nutzen, für die Unterstützung von Strom Photovoltaikanlagen. Strom zur Wärmeerzeugung soll wegen schlechter Energieeffizienz nicht verwendet werden. Energieeffiziente Heizsysteme aus nachwachsenden Rohstoffen sind zu bevorzugen.

**§ 6 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## II. Begründung

### Inhaltsverzeichnis

II. Begründung.....	8
1. Anlass und Zweck der Planung.....	10
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	10
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Satzungsgebietes .....	11
4. Planungskonzeption .....	12
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Gestaltung.....	12
4.2. Kultur und Sachgüter .....	12
4.3. Erschließung (Verkehr).....	12
4.4. Wasserversorgung .....	13
4.5. Abwasserbeseitigung .....	13
4.6. Stromversorgung.....	13
4.7. Abfallentsorgung.....	13
4.8. Erdgasversorgung .....	13
4.9. Fernmeldenetz.....	14
4.10. Grünordnung.....	14
5. Begründung Grünordnung .....	14
5.1. Planungsanlass .....	14
5.2. Allgemeines .....	14
5.2.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....	14
5.2.2. Biotopkartierung Bayern .....	14
5.2.3. Schutzgebiete, geschützte Flächen .....	15
5.2.4. Arten- und Biotopschutzprogramm .....	15
5.2.5. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz.....	15
5.3. Einleitung und wichtige Ziele der Bauleitplanung.....	15
5.3.1. Kurzdarstellung .....	15
5.3.2. Darstellung festgelegter umweltrelevanter Ziele .....	15
5.4. Bestand und Auswirkung der Planung auf die Umwelt .....	16
5.4.1. Schutzgut Boden.....	17
5.4.2. Schutzgut Fläche .....	18
5.4.3. Schutzgut Klima und Lufthygiene.....	18
5.4.4. Schutzgut Wasser .....	19
5.4.5. Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt.....	21
5.4.6. Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit.....	22
5.4.7. Schutzgut Landschaftsbild.....	23
5.5. Schutzgut Kultur und Sachgüter .....	24

5.6.	Wechselwirkungen.....	24
5.7.	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	25
5.8.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	25
5.9.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	25
5.9.1.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	25
5.9.2.	Eingriffsermittlung .....	26
5.9.3.	Ausgleich von Eingriffen.....	26
5.10	Zusammenfassung.....	27
6.	Planunterlagen.....	28

## 1. Anlass und Zweck der Planung

Nach § 34, Abs. 4 Satz 1, Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wird das farblich gekennzeichnete Grundstück zur Abrundung des Gebietes einbezogen (siehe Übersichtslageplan M: 1/25000, Unterlage 1).

Das Grundstück mit der Flur-Nr. 56 (Teilfläche) am nordöstlichen Ortsrand von Obersunzing, Gemeindegebiet Leiblfling wird momentan als Wiese bzw. Acker genutzt. Südwestlich grenzt die bestehende Bebauung an.

Die Gemeinde Leiblfling beabsichtigt nunmehr, dieses Teilgrundstück in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Mit der Einbeziehung werden die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnbebauung geschaffen.

Wie im genannten § 34 BauGB gefordert, werden die unbebauten Bereiche bereits durch die angrenzende bauliche Nutzung geprägt. Es besteht für den Geltungsbereich aktuell eine Bauvoranfrage für ein Wohngebäude. Durch diese Ortsabrundungssatzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden, die eine harmonische Nachverdichtung ermöglicht.

Mit der Ausarbeitung der Ortsabrundungssatzung wurde das Büro KEB Bauplanungs GmbH beauftragt.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Leiblfling wurde zuletzt vom Landratsamt Straubing-Bogen am 08.11.1999 genehmigt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1999 ist das betroffene Gebiet als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

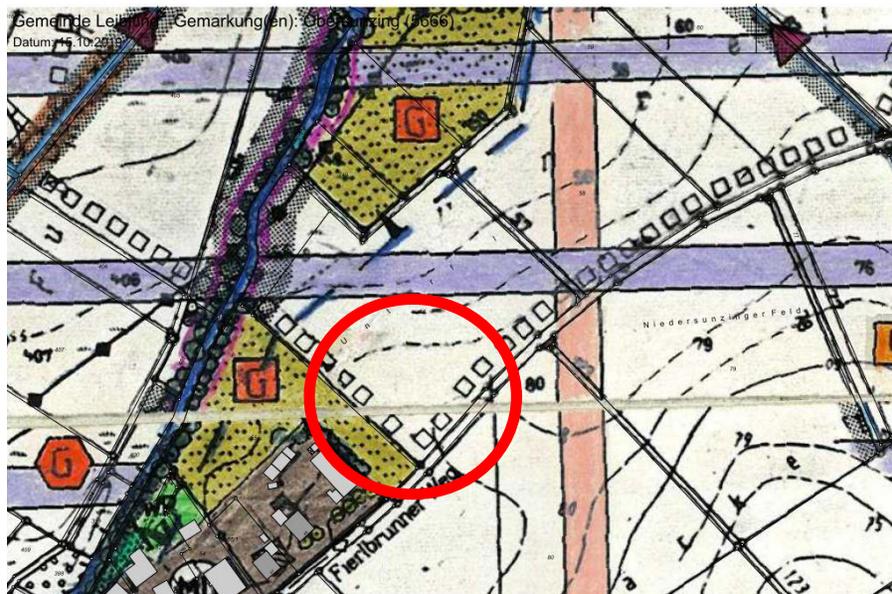


Abb. 1 Auszug Flächennutzungsplan Gmd. Leiblfling, Bereich Obersunzing

### 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Satzungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung liegt im Ortsteil Obersunzing der Gemeinde Leiblfling. Obersunzing befindet sich nordöstlich vom Ortskern Leiblfling.

Die Ortschaft Obersunzing liegt im Gemeindebereich Leiblfling des Landkreises Straubing – Bogen. Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Leiblfling in der Region 12 – Donau - Wald. Im Landesentwicklungsplan (LEP) Bayern ist die Gemeinde Leiblfling als Kleinzentrum ausgewiesen und dem Oberzentrum Straubing zugeordnet.

Aufgrund der günstigen Lage auf der regionalen Entwicklungsachse Dingolfing - Straubing (Staatsstraße St 2141) kann die Gemeinde Leiblfling die Funktion als Kleinzentrum gut erfüllen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 55 und das Flurstück 56/2, Gemarkung Obersunzing.

Entlang der nordöstlichen und nordwestlichen Geltungsbereichsgrenzen führen landwirtschaftliche Ackerflächen heran. Im Südwesten grenzt die bestehende Wohnbebauung an. Im Südosten wird die Fläche durch die Gemeindeverbindungsstraße abgegrenzt.

Die Größe des Erweiterungsgebietes beläuft sich auf insgesamt 0,47 ha, wobei der Bereich innerhalb der Baugrenze ca. 0,18 ha beträgt. Das Gelände fällt von Südosten nach Nordwesten leicht ab. Die Erschließung ist über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße gesichert.

Die geplante Fläche der Ortsabrundungssatzung befindet sich unmittelbar nordöstlich im Ortsteil Obersunzing. Die geplante Erweiterung des Wohnbaugebietes ist südwestlich an die bereits bestehende Bebauung angebunden.

#### **Lage**



Abb.2 Luftbild mit Planungsgebiet (rotumrandet)

## **4. Planungskonzeption**

### **4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Gestaltung**

Der Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung für den „Ortsteil Obersunzing“ befindet sich im nordöstlichen Ortsrand, d.h. das Teilgrundstück mit der Flurnummer 55 (TF) und das Grundstück mit der Flurnummer 56/2 werden erstmalig mit dieser Satzung einbezogen und der Ortsrand damit entsprechend abgerundet.

Die Festsetzungen wurden weitgehend aus der umliegenden Bebauung aufgenommen, um die geplanten Gebäude möglichst schonend in das Siedlungsbild zu integrieren. Im Geltungsbereich wird demnach ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,3. Entsprechend der umliegenden Bebauung sind max. 2 Vollgeschosse zugelassen. Zur Höhenbegrenzung der Gebäude wird eine max. Wandhöhe von 6,00 m ab OK angrenzende Erschließungsstraße, gemessen in Grundstücksmitte, festgesetzt. Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

Der Stellplatznachweis richtet sich nach der jeweils gültigen Fassung der GaStellV. Dabei dürfen Garagen und Nebengebäude auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

### **4.2. Kultur und Sachgüter**

Für den Planbereich befindet sich weder im Flächennutzungsplan noch im Bodendenkmalatlas ein Hinweis auf Bodendenkmäler.

Vorrangig ist darauf zu achten, die Bodeneingriffe zu minimieren. Da die Bodendenkmäler in der Regel nur von einer dünnen Schicht Mutterboden bedeckt sind, sind Verletzungen dieser Schutzschicht durch die Bauarbeiten selbst zu vermeiden, d.h. es ist nur der Einsatz von Fahrzeugen mit Kettenlaufwerk zulässig. Im Bereich des Baufeldes muss das Bodendenkmal großflächig ausgegraben und dokumentiert werden.

Für die unbedingt notwendigen Erdbewegungen gilt: Sämtliche Bereiche mit Bodeneingriffen sind bauvorgreifend durch einen Bagger mit Humusschaufel und unter Aufsicht einer Fachkraft bis auf Pflugtiefe vom Oberboden zu befreien. Dabei zutage tretende Bodendenkmäler müssen dann fachgerecht freigelegt und dokumentiert sowie die Funde geborgen werden. Diese Arbeiten müssen unter Fachaufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und der Kreisarchäologie Straubing-Bogen erfolgen. Dabei sind die Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes zu beachten. Die Kosten für diese bodendenkmalpflegerischen Maßnahmen hat der Veranlasser zu tragen.

### **4.3. Erschließung (Verkehr)**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die angrenzende Gemeindeverbindungsstraße, welche über die Staatsstraße St 2114 erreichbar ist.

#### **4.4. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist als gesichert anzusehen und erfolgt über das Versorgungsnetz des Wasserzweckverbandes Straubing - Land mit Sitz in 94315 Straubing, Leutnerstraße 26.

#### **4.5. Abwasserbeseitigung**

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Gemeindeverbindungsstraße zur vorhandenen kommunalen Kläranlage (2.400 EGW) in der Gemeinde Leiblfling. Von diesem bestehenden Schmutzwasserkanal erfolgt der Einbau eines Abzweigs zum Grundstück Fl.-Nr. 56/2.

Es wird darauf hingewiesen, dass in unterkellerten Gebäuden sanitäre Anlagen bzw. anfallendes Abwasser über Abwasserhebeanlagen zu entwässern sind.

Das anfallende Regenwasser auf privaten Grundstücken soll über eine Rückhalteeinrichtung (z.B. Regenwasserzisterne) gesammelt und als Brauchwasser für Zwecke der Gartenbewässerung, Toilettenspülung und zum Wäschewaschen genutzt werden, sowie auf den Baugrundstücken versickern.

#### **4.6. Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet.

#### **4.7. Abfallentsorgung**

Der Ortsteil Obersunzing der Gemeinde Leiblfling wird ebenso wie das gesamte Landkreisgebiet über den Zweckverband „Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land“ geordnet entsorgt. Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

#### **4.8. Erdgasversorgung**

Bei entsprechender Wirtschaftlichkeit ist die Erdgas Südbayern GmbH interessiert, das überplante Gebiet zu versorgen.

## **4.9. Fernmeldenetz**

Die geplante Baugebietserweiterung kann durch Erweiterung des vorhandenen Fernmeldenetzes problemlos angebunden werden.

## **4.10. Grünordnung**

Die Grünordnung sieht die Eingrünung der überplanten Fläche im Nordosten und Nordwesten als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Fläche vor. Entlang der Gemeindeverbindungsstraße ist die Pflanzung von Einzelbäumen vorgesehen.

## **5. Begründung Grünordnung**

### **5.1. Planungsanlass**

Die Gemeinde Leiblfling plant am östlichen Ortsrand von Obersunzing die Schaffung von zwei Bauparzellen für den örtlichen Bedarf. Zu diesem Zweck wird eine Einbeziehungssatzung aufgestellt. Die Gemeinde Leiblfling hat am 11.09.2019 beschlossen, die Ortsabrundungssatzung aufzustellen.

Für die infolge der Einbeziehungssatzung geplanten Baumöglichkeiten werden grünordnerische Festsetzungen getroffen und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgehandelt.

### **5.2. Allgemeines**

#### **5.2.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Die von der Aufstellung der Ortsabrundungssatzung betroffene Flurnummer 56/2, ehemalige Teilfläche der Fl.-Nr. 56 wird als Ackerfläche genutzt.

Die Fläche schließt im Südwesten an bestehende Bebauung an, im Nordosten und Nordwesten an Ackerflächen. Im Südosten befindet sich die Gemeindeverbindungsstraße nach Ausserhienthal.

Die gesamte Fläche im Geltungsbereich beträgt ca. 0,47 ha, wovon ca. 0,18 ha innerhalb der Baugrenzen, d.h. der max. möglichen zu versiegelnden Fläche, unter Berücksichtigung der GRZ, liegen.

#### **5.2.2. Biotopkartierung Bayern**

Im Planungsgebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

### **5.2.3. Schutzgebiete, geschützte Flächen**

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts.

Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Flächen gemäß §30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

### **5.2.4. Arten- und Biotopschutzprogramm**

Im Planungsgebiet befinden sich keine Lebensräume mit besonderer Bedeutung gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm.

### **5.2.5. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz**

Im Planungsgebiet befindet sich laut Informationsdienst des Bayerischen Landesamtes kein Überschwemmungsgebiet, jedoch in einem wassersensiblen Bereich.

## **5.3. Einleitung und wichtige Ziele der Bauleitplanung**

### **5.3.1. Kurzdarstellung**

Das Ziel der Bauleitplanung ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ortsabrundung im Ortsteil Obersunzing der Gemeinde Leiblfling sowie die Schaffung von Wohnbauland für die einheimische Bevölkerung.

### **5.3.2. Darstellung festgelegter umweltrelevanter Ziele**

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, soziale Bodennutzung gewährleistet. In § 1 (6) verweist das BauGB auf das Anstreben einer angemessenen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Weiterhin ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§ 1a). Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der Naturschutzgesetzgebung, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

## Fachplanerische Aussagen im Regionalplan Region Donau-Wald

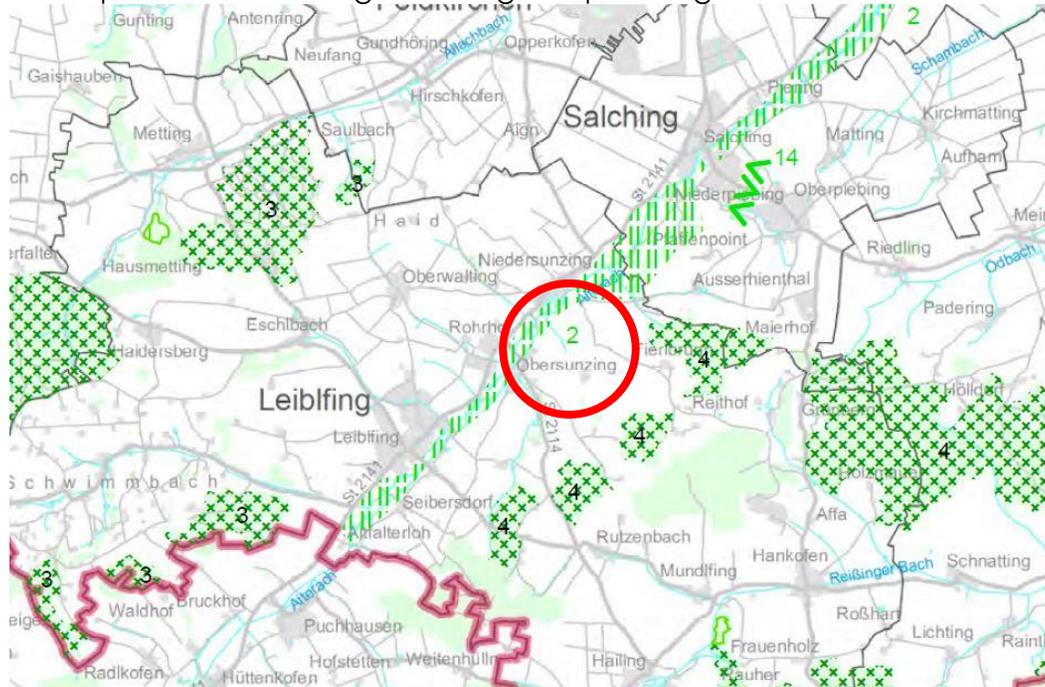


Abb. 3 Karte „Freiraumsicherung“ des Regionalplans Region Donau-Wald: grüne Kreuzschraffur; landschaftliches Vorhaltegebiet, grüne Strichschraffur; regionaler Grünzug

In der Karte „Freiraumsicherung“ (Regionalplan Region Donau-Wald (12)) sind keine konkreten umweltrelevanten Ziele aus regionalplanerischer Sicht für das Planungsgebiet dargestellt. Es sind jedoch die allgemeinen Darlegungen zu berücksichtigen: Ein ausgewogener Naturhaushalt soll unter Berücksichtigung und Nutzungsansprüchen in allen Teilen der Region erhalten bzw. wiederhergestellt werden. (B I Freiraum, Natur und Landschaft, Landschaftliches Leitbild). Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. (B II Siedlungswesen, Siedlungsentwicklung). Dem Grundwasservorkommen soll ein besonderer Schutz zu Teil werden und Oberflächengewässer sind vor Verunreinigung und Belastung zu bewahren bzw. durch Bau von Abwasseranlagen mit hohem Reinigungsgrad besser geschützt werden (B XII Wasserwirtschaft).

#### 5.4. Bestand und Auswirkung der Planung auf die Umwelt

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbalargumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgt eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

### 5.4.1. Schutzgut Boden

#### Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt südöstlich der Aiterach.

Der betroffene Boden im Planungsgebiets ist bereits anthropogen überprägt (Nutzung: Acker und intensiv genutztes Grünland) ohne besondere Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen.

Es handelt sich um überdurchschnittlich ertragsfähige Böden.

#### Baubedingte Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen wird auf den Bauflächen der anstehende Mutter- und Oberboden beseitigt. Zur Herstellung von Fundamenten für die Gründung der Gebäude sind lokal auch Eingriffe in tiefere Bodenschichten zu erwarten. Darüber hinaus können Belastungen angrenzender Bodenflächen durch Verdichtungen und Lagerung entstehen.

Wesentliche Geländemodellierungen werden aufgrund der Geländegestalt als weitgehend ebene Plateauflächen nicht erforderlich.

Es ergeben sich baubedingt Beeinträchtigungen von mittlerer Erheblichkeit.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Allgemein ist anlagebedingt vor allem der zu erwartende Versiegelungsgrad maßgebend, da die Versiegelung die natürlichen Bodenfunktionen maßgeblich beeinträchtigt. Zu den anlagebedingten Auswirkungen gehört hier die Versiegelung durch den Bau von Gebäuden, Zufahrten und Stellflächen oder Garagen. Auf den versiegelten Flächen wird die Sickerfähigkeit des Bodens beeinträchtigt, was wiederum Einfluss auf den natürlichen Bodenwasserhaushalt und die Grundwasserneubildung hat. Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) liegt im Planungsgebiet bei max. 0,30, was insgesamt einen geringen Versiegelungsgrad darstellt. Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist grundsätzlich von einem mittleren bis hohen Anteil an Grünflächen und Durchgrünungsgrad sowie einer begrenzten Flächenbefestigung auszugehen.

Es ergeben sich anlagenbedingt Beeinträchtigungen von mittlerer Erheblichkeit.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Zuge der vorgesehenen Wohnnutzung sind keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Nachdem keine wasser- oder bodengefährdenden Stoffe in den Boden freigesetzt werden, ist betriebsbedingt von Auswirkungen von **geringer** Erheblichkeit auszugehen.

### Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
mittel	mittel	gering	<b>mittel</b>

Tab. 1: Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

### 5.4.2. Schutzgut Fläche

#### **Beschreibung**

Wie bereits zum Schutzgut Boden dargelegt, ist das Planungsgebiet derzeit durch einen geringen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Neue Bauflächen werden an die vorhandene Gemeindeverbindungsstraße angebunden, so dass zusätzlicher Flächenverbrauch für die Erschließung vermieden wird.

#### **Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Der Flächenverbrauch beschränkt sich auf die Inanspruchnahme einer Fläche, die bereits verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen ist.

Es ergeben sich Beeinträchtigungen von geringer - mittlerer Erheblichkeit.

### 5.4.3. Schutzgut Klima und Lufthygiene

#### **Beschreibung**

Die im Planungsgebiet vorhandenen Grünflächen wirken positiv auf das lokale Kleinklima und dienen der Belüftung umliegender Wohnbebauung, da besonders in heißen Sommermonaten Grünflächen weniger stark aufheizen als versiegelte Flächen.

Die lufthygienische Situation wird im Allgemeinen von den Schadstoffimmissionen und -emissionen des Umfeldes sowie durch Staub- und Geruchsbelastungen und deren Kombination bestimmt. Im vorliegenden Fall bestehen geringe Vorbelastungen durch Emissionen ausgehend von der Gemeindeverbindungsstraße und der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung auf den nordöstlich und nordwestlich angrenzenden Acker- und Grünlandflächen.

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Durch den Bau von Gebäuden und privaten Verkehrsflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubeentwicklung sowie durch An- und Abtransport von Material. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie für die Lufthygiene eine zeitlich begrenzte, geringe Belastung für die angrenzenden Anlieger dar.

#### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Durch die geplante Nachverdichtung wird der Grünflächenanteil insgesamt nur mäßig reduziert werden. Aufgrund der Lage des Planungsgebiets in Grenzlage zu landwirtschaftlichen Flächen und der verbleibenden Gartenflächen, wird nicht von einer erheblichen Verschlechterung des Ist-Zustandes in Bezug auf das Kleinklima ausgegangen. Vorhandene Frischluftschneisen bleiben auch weiterhin erhalten. Zudem tragen die geplanten Gehölze zur Beschattung und zur Frischluftproduktion bei. Die anlagebedingten Auswirkungen werden insgesamt als **gering** eingestuft.

#### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

In Folge der geplanten baulichen Entwicklung mit zwei Wohngebäuden kommt es nur zu einer geringfügigen Erhöhung des Anliegerverkehrs. Insgesamt ist hier von einer **geringen** Belastung auszugehen.

## Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	<b>gering</b>

Tab. 3: Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene

### 5.4.4. Schutzgut Wasser

#### Beschreibung

##### **Oberflächengewässer**

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Nordwestlich außerhalb des Geltungsbereichs verläuft die Aiterach (Gewässer II. Ordnung) in S-N-Richtung, die jedoch von der Planung unberührt bleibt. In Bezug auf die Gefährdung der bestehenden und geplanten Wohnbebauung im überplanten Gebiet durch eventuelle Überschwemmungen bei Hochwasserführung der Aiterach ist darauf hinzuweisen, dass gemäß dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet das geplante Gebiet nicht betroffen ist.

##### **Grundwasser**

Es ist mit einem hohen intakten Grundwasserabstand zu rechnen.

##### **Trinkwasserschutzgebiet**

Das Planungsgebiet liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

#### **Baubedingte Auswirkungen**

##### **Oberflächengewässer**

Keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer auf Grund unveränderter bestehender Situation im Bereich der Aiterach.

##### **Grundwasser**

Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Sollte eine Bauwasserhaltung notwendig sein, so ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei den zuständigen Stellen einzuholen.

Unter diesen Voraussetzungen und den geplanten kleinflächigen Eingriffen sind **geringe** Auswirkungen auf das Grundwasser anzunehmen.

#### **Anlagebedingte Auswirkungen**

##### **Oberflächengewässer**

Auch anlagebedingt ergeben sich keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer auf Grund unveränderter bestehender Situation im Bereich der Aiterach.

Aufgrund des leicht ansteigenden Geländes ist bei Starkregen schnell abfließendes Oberflächenwasser in Richtung Aiterach nicht auszuschließen. Bauliche Maßnahmen am Gebäude selbst können das Eindringen eventuell abfließender Oberflächenwässer verhindern. Eine Gefährdung von Unterliegern durch veränderte Abflussverhältnisse ist aufgrund des Fehlens von Wohngebäuden im Süden nicht gegeben. Insgesamt werden deshalb diesbezüglich **geringe** Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser erwartet.

### **Grundwasser**

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Grundwasser werden in erster Linie über die Höhe des Versiegelungsgrades gesteuert, da eine Reduzierung des Bodenversickerungspotentials ebenso Einfluss auf die Grundwasserneubildung hat. Wie bereits zum Schutzgut Boden erläutert, wird ein niedriger Versiegelungsgrad mit einer GRZ von max. 0,3 festgesetzt. Nachdem mit einer geplanten Wohnnutzung die Flächeninanspruchnahme insgesamt eher begrenzt bleibt und damit üblicherweise ein mittlerer bis hoher Anteil an Grünflächen einhergeht, ist zu erwarten, dass ausreichend Flächen zur Versickerung verbleiben und so eine Beeinträchtigung der derzeitigen Grundwasserneubildungsrate vermieden werden kann. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserströme wird aufgrund der bestehenden Gebäude und der nur geringen Möglichkeit zur Nachverdichtung ebenfalls nicht erwartet. In Anbetracht weiterer möglicher Vermeidungen, wie der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser vor Ort, werden die anlagebedingten Auswirkungen daher als **gering** erheblich bewertet.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

#### **Oberflächengewässer und Grundwasser**

Wie bereits zum Schutzgut Boden erläutert, werden im Planungsgebiet keine Nutzungen mit wasser- oder bodengefährdenden Stoffen durchgeführt. Bei einer ordnungsgemäßen Wohnnutzung ist daher nicht von betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser auszugehen. Geringfügige Belastungen könnten durch den Winterdienst auf öffentlichen Verkehrswegen und deren Randbereiche entstehen, der jedoch bereits jetzt schon durchgeführt wird.

Insgesamt sind die Auswirkungen als **geringfügig** zu bewerten.

### **Ergebnis**

	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Zusammenfassung</b>
Oberflächengewässer	gering	gering	gering	<b>gering</b>
Grundwasser	gering	gering	gering	<b>gering</b>

Tab. 4: Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

### 5.4.5. Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

#### Beschreibung

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst ausschließlich Bereiche, die durch bestehende Bebauung mit Wohnnutzung, Garten-, Acker- und Wiesenflächen gekennzeichnet sind. Der zur Bebauung vorgesehene Bereich wird als Acker genutzt.

Wenige Einzelgehölze befinden sich auf der Flur-Nr. 55. Nordwestlich befinden sich zwei kartierte Biotopflächen: „Aiterach zwischen Leiblfing und Niedersunzing“, sowie „Grabenröhricht nördlich Obersunzing“.



Abb.4 Lage von kartierten Biotopflächen (rot schraffiert), Planungsgebiet rotumrandet

Im Planungsgebiet und näherem Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete (Natura2000, LSG, NSG etc.) und Naturdenkmale.

Der benachbarte Gehölzbestand bietet geeignete Habitate insbesondere für heimische Brutvögel und siedlungsbegleitende Kleinsäuger.

In den umgebenden Ackerflächen ist potenziell ein Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten der Agrarlandschaft möglich.

Im Bereich der vorhandenen Wiesenfläche ist potenziell ein Vorkommen der europarechtlich geschützten Tagfalterarten Heller oder Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling möglich.

Zur Abklärung einer möglichen Betroffenheit von europarechtlich geschützten Arten wurde ein entsprechender Fachbeitrag (siehe beigegefügte Anlage).

Zusammenfassung aus dem erstellten Artenschutzbeitrag:

Auf Grundlage einer durchgeführten Abschichtung wurden Erhebungen zu bodenbrütenden Vogelarten durchgeführt. Im Wirkraum des Vorhabens liegen keine Reviere bodenbrütender Vogelarten.

Im berührten Wiesenbereich liegen keine Vorkommen des Gewöhnlichen Wiesenknopfs. Damit können Vorkommen von Hellem oder Dunklem Wiesenknopf-Ameisenbläuling ausgeschlossen werden.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten ist somit nicht gegeben.

Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des speziellen Artenschutzrechts werden nicht erforderlich.

### **Bau-, anlagen und betriebsbedingte Auswirkungen**

Die Baumaßnahmen betreffen ausschließlich Bereiche, die für den Naturhaushalt von geringer Bedeutung sind (landwirtschaftliche Fläche).

Es erfolgt kein direkter Eingriff in die bestehenden Gehölze. Der Lebensraum z. B. für siedlungsbegleitende Vögel oder Kleinsäuger bleibt dadurch erhalten. Signifikant erhöhte Störwirkungen sind auf Grund der gegebenen Situation (Lage am Siedlungsrand und an der Gemeindeverbindungsstraße) nicht zu erwarten. Reviere bodenbrütender Arten der Agrarlandschaft werden nicht berührt.

Unter Berücksichtigung des kleinflächigen Verlustes an Ackerflächen, aber auch der festgelegten Eingrünungsmaßnahmen (2-reihige Hecke) ergeben sich **geringe** Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt.

## **5.4.6. Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit**

### **Verkehrsbelastung und Lärm**

#### **Beschreibung**

In Bezug auf die menschliche Gesundheit sind im Geltungsbereich ausschließlich die Aspekte der Lärm- und Verkehrsbelastung durch die direkt im Südosten vorbeiführende Gemeindeverbindungsstraße 18 relevant.

Aufgrund der geringen Nachverdichtung im Wohngebiet sind keine überregionalen Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten. Eine Untersuchung überregionaler oder globaler Auswirkungen kann demnach entfallen.

#### **Lärm- und Verkehrsbelastung**

Die schalltechnische Situation im Planungsgebiet wird durch die im Südosten verlaufende Gemeindeverbindungsstraße geprägt. Darüber hinaus sind keine weiteren wesentlichen Lärmquellen vorhanden. Bei der Ausweisung oder Erweiterung eines Wohngebiets kommt dem Immissionsschutz eine besondere Bedeutung zu. Im Zuge der Bauleitplanung sind zum einen

- mögliche Belastungen für die angrenzenden Nutzungen (z. B. Wohnen) durch die Planung
- und zum anderen mögliche Belastungen für die zukünftigen Bewohner durch angrenzende Nutzungen (Straßenverkehr, Landwirtschaft) zu betrachten.

### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit ist mit temporären Lärmbelästigungen durch Baustellenfahrzeuge und Baumaschinen zu rechnen. Nachdem diese Belastungen jedoch auf die Bauphase beschränkt sind und nur zwei Gebäude ergänzt werden, werden sie als **gering** erheblich eingestuft.

### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Satzungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung um bis zu zwei weitere Gebäude lässt somit für die bestehenden Anlieger keine erheblichen Beeinträchtigungen erwarten.

Neben den Auswirkungen der geplanten auf die bestehenden Nutzungsformen sind auch eventuelle Belastungen der zukünftigen Anwohner zu untersuchen. Dazu zählt hier vor allem, in wie weit Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Verkehrslärm (Gemeindeverbindungsstraße) zu erwarten sind.

Es wurde kein Lärmschutzgutachten erstellt. Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind auf Grund der Nähe und eher sehr geringen Verkehrszahlen insgesamt als **gering** erheblich einzustufen.

Für schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Büroräume), welche zur Gemeindeverbindungsstraße ausgerichtet sind, wird empfohlen grundsätzlich eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung (kontrollierte Wohnraumlüftung) vorzusehen. Des Weiteren ist das bewertete Schalldämmmaß von Außenwänden auf einen Wert von mindestens 35db(A) auszulegen. Es wird empfohlen, um ein verträgliches Wohnen gewährleisten zu können, alle Fenster von Aufenthaltsräumen mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse III auszuführen.

## Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	<b>gering</b>

Tab. 6: Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

### 5.4.7. Schutzgut Landschaftsbild

#### Beschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich nordöstlich von Leiblfing am Ortsrand von Obersunzing. Nach Südwesten schließt Wohnbebauung auf durchgrüntem Wohngrundstücken an. Die Siedlungsstruktur weist hier Wohnbebauung, sowie landwirtschaftliche Hofflächen auf. Die umliegenden Flächen nach Nordosten, Nordwesten

und Südosten sind landwirtschaftlich geprägt und besitzen überwiegend keine wertvollen gliedernden vertikalen Grünstrukturen. In etwa 120 m Entfernung (nördlich) verläuft der regionale Grünzug entlang der Aiterach.

### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es für die Anwohner zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baumaschinen, Materiallager und -transporte kommen. Nachdem diese jedoch zeitlich begrenzt sind, werden diese baubedingten Auswirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild als **gering** erheblich eingestuft.

### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Landschafts- und Siedlungsbild wird bereits durch die bestehenden Gebäude geprägt. Die Planung verfolgt die Absicht, Baurecht für zwei neu Wohngebäude zu schaffen, welche sich gut in das vorhandene Siedlungsbild einfügen. Die Gestaltungsvorschriften der Gemeinde gewährleisten, dass auch im Rahmen der Nachverdichtung das derzeitige Siedlungsbild erhalten bleibt. Zudem wird die Höhenentwicklung neuer Gebäude durch die Festsetzung der zulässigen Wandhöhe von 6,00 m auf max. 2 Vollgeschoße reguliert.

Eine Beeinträchtigung des bestehenden Landschafts- und Siedlungsbildes ist somit nicht zu erwarten.

Die Satzung berücksichtigt ebenso die Abgrenzung zu der nordöstlich und nordwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Fläche durch die festgesetzte Eingrünungsmaßnahme.

Eine erhebliche Veränderung des Ortsbildes ist insgesamt nicht zu erwarten. Der im Norden verlaufende regionale Grünzug wird nicht berührt. Aufgrund der geringfügig baulichen Erweiterung sind insgesamt **geringe** Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

### Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	<b>gering</b>

Tab. 7: Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

## 5.5. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Kultur- und Sachgüter, wie Boden- oder Baudenkmäler.

## 5.6. Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Der anlagebedingte Versiegelungsgrad beeinflusst die Sickerfähigkeit des Bodens, was wiederum Auswirkungen auf das Bodenwasser sowie die Grundwasserneubildung hat.

Des Weiteren stehen die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und Mensch in engem Zusammenhang. Eine struktur- und kontrastreiche, naturnahe Landschaft bietet nicht nur hohes Lebensraumpotential für Pflanzen und Tiere, sondern fördert aufgrund eines ansprechenden Landschaftsbildes auch die Erholungseignung im betreffenden Gebiet.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die genannten Wechselwirkungen zu zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter als zu den vorab dargestellten führen werden.

## **5.7. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Aufgrund der direkten Anbindung an das vorhandene Siedlungsgebiet sind durch die Planung vergleichsweise geringe Auswirkungen für die Schutzgüter zu erwarten. Eine Kumulierung mit anderen Projekten im Gemeindegebiet, die die oben genannten Beurteilungen zu den Wirkungen nachhaltig beeinträchtigen könnten, kann ausgeschlossen werden.

## **5.8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Flächen im Geltungsbereich würden weiterhin als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden.

## **5.9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

### **5.9.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Die folgenden Maßnahmen sind den Festsetzungen der Satzung zu entnehmen:

#### **Schutzgut Boden / Wasser / Klima**

- Festsetzung einer GRZ von 0,30 für das Planungsgebiet (WA)

#### **Schutzgut Wasser**

- Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen oder Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in ausreichend dimensionierten Grünflächen

#### **Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt**

- Festsetzung einer 2-reihigen Hecke am nordöstlichen und -westlichen Ortsrand
- Festsetzung von Einzelbäumen entlang der Gemeindeverbindungsstraße
- Ausschluss von „Schottergärten“

#### **Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit**

- Hinweise zur Gestaltung schutzbedürftiger Räume

### Schutzgut Landschaftsbild

- Integration der neuen Baukörper durch die Vorgaben der Satzung, die offene Bauweise und die maximal seitliche Wandhöhe von 6,00 m, wodurch die Anzahl von max. 2 Vollgeschossen reguliert wird

### 5.9.2. Eingriffsermittlung

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003).

Erläuterung Wertstufen:

I = Gebiet geringer Bedeutung - = unterer Wert

II = Gebiet mittlerer Bedeutung + = oberer Wert

III = Gebiet hoher Bedeutung.

Bestandstyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	gesamt	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf in m <sup>2</sup>
<b>Parzelle 1</b>									
Acker	1.734	I+	II+	II-	I+	I+	I	0,35	607
<b>Parzelle 2</b>									
Acker	1.417	I+	II+	II-	I+	I+	I	0,35	496
<b>Kompensationsbedarf gesamt</b>									<b>1.103</b>

Der Vorhabensbereich (Acker) wird als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Es ist von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad auszugehen (GRZ < 0,35). Damit ergibt sich eine Zuordnung in das Feld BI der Leitfadenmatrix (Spanne des Kompensationsfaktors 0,2-0,5).

Unter Berücksichtigung von Biotopwertigkeit und festgelegten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung wird als Kompensationsfaktor der Wert 0,35 gewählt (Mittelwert der Spanne). Damit ergibt sich der oben dargestellte Kompensationsbedarf.

### 5.9.3. Ausgleich von Eingriffen

Ausgleich für die vorhabensbedingten Eingriffe erfolgt über das gemeindliche Ökokonto der Gemeinde Leiblfling (Ökokonto Ö8 auf Flurstück 71 Gemarkung Obersunzing, Teilfläche). Der Abbuchungsplan ist beigefügt.

## 5.10 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung der Satzung soll eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung ermöglicht werden.

Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammenfassend dargestellt.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit von Auswirkungen</b>
<b>Boden</b>	<b>mittel</b>
<b>Fläche</b>	<b>gering - mittel</b>
<b>Klima</b>	<b>gering</b>
<b>Wasserhaushalt</b>	<b>gering</b>
<b>Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt</b>	<b>gering</b>
<b>Bevölkerung / Lärm</b>	<b>gering</b>
<b>Landschaftsbild</b>	<b>gering</b>
<b>Kultur- u. Sachgüter</b>	entfällt

Tab. 8: Zusammenfassung Erheblichkeit der Auswirkungen auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Die Ausführungen zeigen, dass für die Schutzgüter in der Regel keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Dies bedingt sich vor allem durch den geringfügigen Umfang der geplanten Baumaßnahmen. Durch die Nutzung einer an bestehenden Bebauung angrenzenden Fläche können die Gebäude gut in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden. Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche werden nicht überplant.

In Folge der zu erwartenden Immissionen durch den Verkehr auf der Gemeindeverbindungsstraße ergeben sich unter Berücksichtigung von passiven Schallschutzmaßnahmen am Gebäude maximal geringe Auswirkungen für das Schutzgut Bevölkerung.

### 6. Planunterlagen

- 1) Übersichtslageplan M: 1/25000
- 2) Auszug aus dem Flächennutzungsplan M: 1/2000
- 3) Lageplan Satzung M: 1/1000
- 4) Plan Ökokonto 8 mit Abbuchung 1 bis 3 (Büro Heigl, Stand 04.08.21) M: 1/1000
- 5) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Karte Bestand Fauna M: 1/1000  
(Büro Team Umwelt Landschaft, Stand 13.07.21)

Entwurfsbearbeitung:  
 Straubing, den 20.07.2020  
 Geändert am 20.07.2021  
 Satzung am 23.09.2021

**KEB Bauplanungs GmbH**  
 Hirschberger Ring 10  
 94315 Straubing  
 Tel.: 09421/3309369  
 info@keb-bauplanung.de  
 www.keb-bauplanung.de

(Unterschrift)

Für den Antragsteller:  
 Leiblfling, den .....

(Unterschrift)

Grünordnung und Artenschutz:  
 Deggendorf, den 20.07.2021  
 Satzung, 23.09.2021  
 Team Umwelt Landschaft

*Thilo Heigl* .....

(Unterschrift)