



GEMEINDE LEIBLFING

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "KELHEIMER FELD"

gem. § 13b BauGB

BEGRÜNDUNG

Bearbeitungsstand:

Öffentliche Auslegung

Datum: 06.10.2022

Auftragnehmer:

**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**

Mussinstraße. 7 94327 Bogen
Tel: 09422 8538 - 0
Fax: 09422 8538 - 23
Web: www.gutthann-hiw-architekten.de
bogen@gutthann-hiw-architekten.de

INHALTSÜBERSICHT

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Aufstellung und Planung
- 1.2 Verfahren
- 1.3 Ziele und Zwecke der Planung
- 1.4 Lage in der Stadtstruktur
- 1.5 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

2.0 Geltungsbereich

3.0 Beschaffenheit des Baugebietes

- 3.1 Höhenlage

4.0 Immissionsschutz

5.0 Denkmalpflege

- 5.1 Bodendenkmäler
- 5.2 Baudenkmäler

6.0 Hochwasser

7.0 Planungskonzept und Erläuterung zu den Festsetzungen

- 7.1 Städtebauliches Konzept und planerische Zielvorstellungen
- 7.2 Erschließung
- 7.3 Art der baulichen Nutzung
- 7.4 Maß der baulichen Nutzung
- 7.5 Bauweise, Baugrenze, Baugestaltung

8.0 Grünordnung

- 8.1 Einleitung
- 8.2 Planungsvorgaben und -grundlagen
- 8.3 Natürliche Grundlagen
- 8.4 Bestandsituation
- 8.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen, CEF-Maßnahmen

9.0 Ver- und Entsorgung

- 9.1 Wasserversorgung
- 9.2 Löschwasserversorgung
- 9.3 Entwässerung
- 9.4 Stromversorgung
- 9.5 Abfallentsorgung
- 9.6 Grundwasserwärmepumpen

10.0 Wesentliche Auswirkungen der Planung

11.0 Anlagen

1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Aufstellung und Planung

Der Bau-, Energie- und Umweltausschuss hat am 25.05.2022 die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kelheimer Feld“ beschlossen.

1.2 Verfahren

Die Gemeinde wählt das beschleunigte Verfahren für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen.

Der § 13 b BauGB ermöglicht ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren zur Überplanung von Außenbereichsflächen (Ortsrand) für den Wohnungsbau.

Bebauungspläne mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 m² können in diesem Verfahren aufgestellt werden.

Nachweis:

Bauland:	25.324,05 m ²		
Davon:	17.804,90 m ² * 0,35	=	6.231,72 m ²
	7.519,15 m ² * 0,40	=	3.007,66 m ²
			<hr/>
			= 9.239,38 m ² < 10.000 m ²

Durch die Aufstellung im Verfahren nach §13b BauGB entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung, die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) ist suspendiert, die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Ziel der Bauleitplanung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Leiblfing beabsichtigt, bauwilligen Bürgern und jungen Familien die Möglichkeit zu eröffnen, auf eigenen Grundstücken Eigenheim zu errichten, aber auch Grundstücke zu schaffen, auf denen Geschosswohnungsbau errichtet werden kann. Die Gemeinde möchte am Hauptort, in guter fußläufiger Erreichbarkeit zur Nahversorgung und dem Ortskern, gerade im Hinblick auf die Entwicklung der Bevölkerung eine Mischung aus Einfamilien- und Doppelhäusern und Wohnungsbau schaffen.

Da die Nachfrage nach Grundstücken in der Gemeinde Leiblfing in den letzten Jahren nicht gestillt werden konnte und viele junge Familien aus dem Gemeindegebiet abgewandert sind, soll nun am östlichen Ortrand von Leiblfing, nördlich der Staatsstraße 2141 ein Baugebiet für ca. 30 Parzellen für Einfamilien-Doppelhäuser und Geschosswohnungsbau ausgewiesen werden.

Die Gemeinde Leiblfing hatte die Möglichkeit die Fläche nördlich der Staatsstraße 2141, Flurnummern 351, Gemarkung Leiblfing zu erwerben.

Diese liegt im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsrand von Leiblfing. Zuschnitt und Größe des Grundstückes ermöglichen eine flächensparende Ausnutzung mit Wohnparzellen und lösen einen geringen Erschließungsaufwand aus.

Der südliche Teil der Flur Nr. 351 kann derzeit auf Grund der Lage im HQ100 des Eschlbacher Wiesenbaches nicht überplant werden. Die Wohnbebauung wird von Norden her in Anbindung an die bestehenden Bebauung entwickelt.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Der von der Gemeinde Leiblfing gewählte Standort für die Ausweisung eines neuen Wohngebietes befindet sich am nordöstlichen Rand von Leiblfing und schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an der Ludwig-Thoma-Straße an.

Ferner sollen durch eine vorrangige Innenentwicklung kompakte Siedlungsstrukturen geschaffen (Siedlung der kurzen Wege) und die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Infrastruktur aufrechterhalten werden (vgl. LEP 3.2 (B)). Das Plangebiet schließt teilweise die Lücke zwischen der bestehenden Bebauung an der Ludwig-Thoma-Straße im Norden und der Nachversorgung an der Staatsstraße im Süden. Im Westen schließt das Baugebiet an die Sportflächen der Gemeinde Leiblfing an. Die Lage des Baugebietes kann somit als „Innenentwicklung im Außenbereich“ angesehen werden und schafft ein Wohngebiet in der Nähe der Ortsmitte und der örtlichen Nahversorgung.

Schließlich macht der demografische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Aus diesem Grund werden bei dieser Planungsentscheidungen auch die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Leiblfing berücksichtigt.

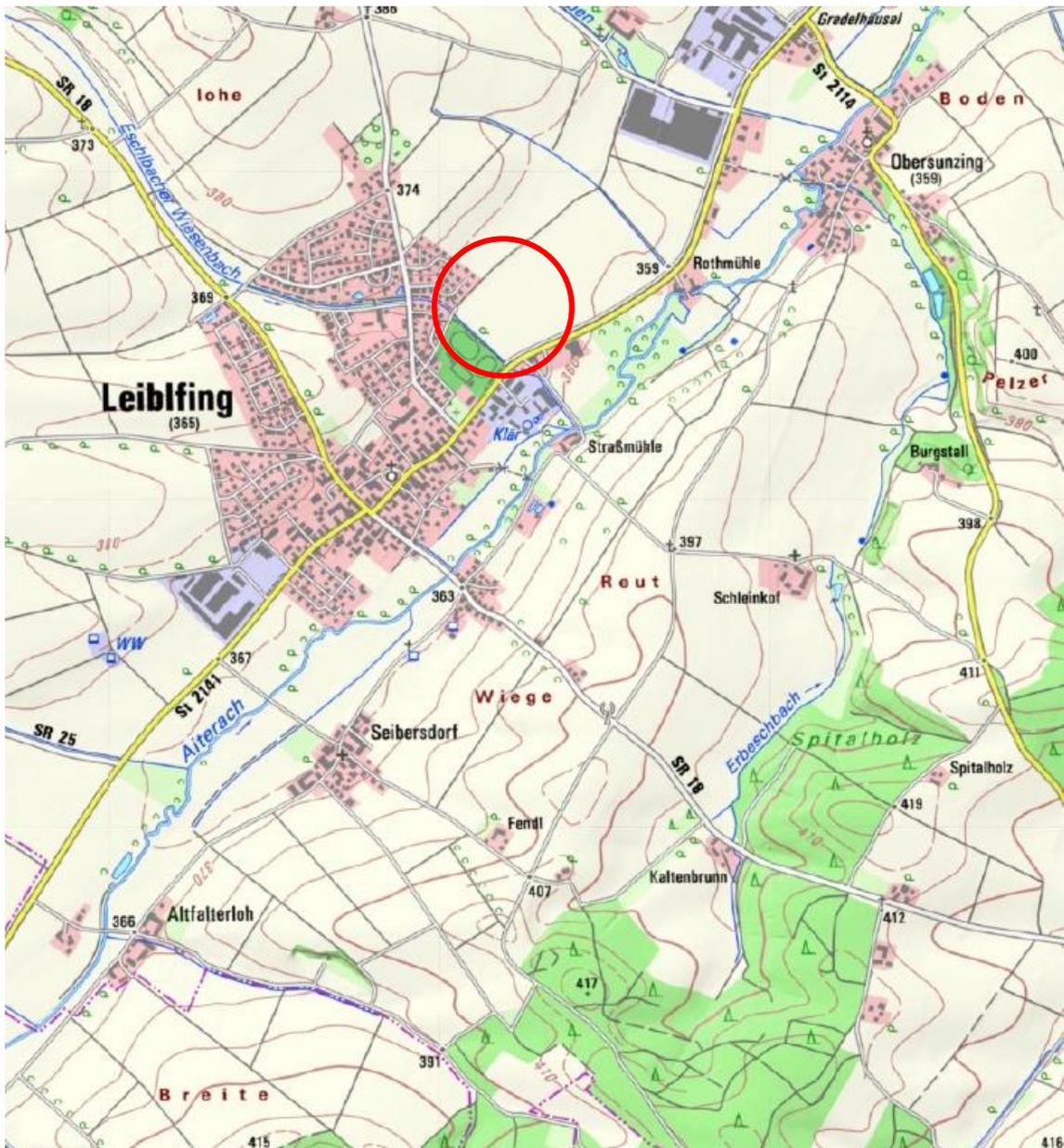
Nach den Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist in Leiblfing seit Jahren eine steigende Bevölkerungszahl festzustellen. So ist beispielsweise im Zeitraum von 2008 bis 2017 ein Bevölkerungszuwachs von rund 6% zu verzeichnen. Auch in Zukunft kann der Bevölkerungsvorausberechnung mit einem Zuwachs gerechnet werden. So wird der Zuwachs von 2017 bis 2031 knapp 11% betragen, was rund 440 Einwohner entspricht. Somit ist die Ausweisung eines Baugebietes mit ca. 30 Parzellen für die langfristige Schaffung von Wohnraum am Hauptort notwendig.

Berücksichtigt wird auch, dass mit dem Bevölkerungszuwachs eine Verschiebung innerhalb Altersgruppen einhergehen wird. Im genannten Zeitraum soll die Gruppe der 65-Jährigen oder älteren Bürger um 50,2% zunehmen. Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Altersstrukturen soll das Baugebiet für Einfamilien-, Doppelhäuser und Geschosswohnungsbau ausgewiesen werden. Dadurch kann das Planungskonzept den Wohnbedürfnissen einer alternden Gesellschaft gerecht werden und der zunehmende Wohnungsbedarf gedeckt werden.

Um einer Entstehung von Spekulationsflächen vorzubeugen, wird die Gemeinde eine Bauverpflichtung für das neue Baugebiet aussprechen.

Um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und unter Wahrung öffentlicher und privater Belange für die o.g. Nutzungsabsichten Baurecht zu schaffen, sind für die bauliche und grünordnerische Gestaltung die erforderlichen Festsetzungen zu treffen. Als Voraussetzung zur Verwirklichung der genannten Ziele, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet erforderlich.

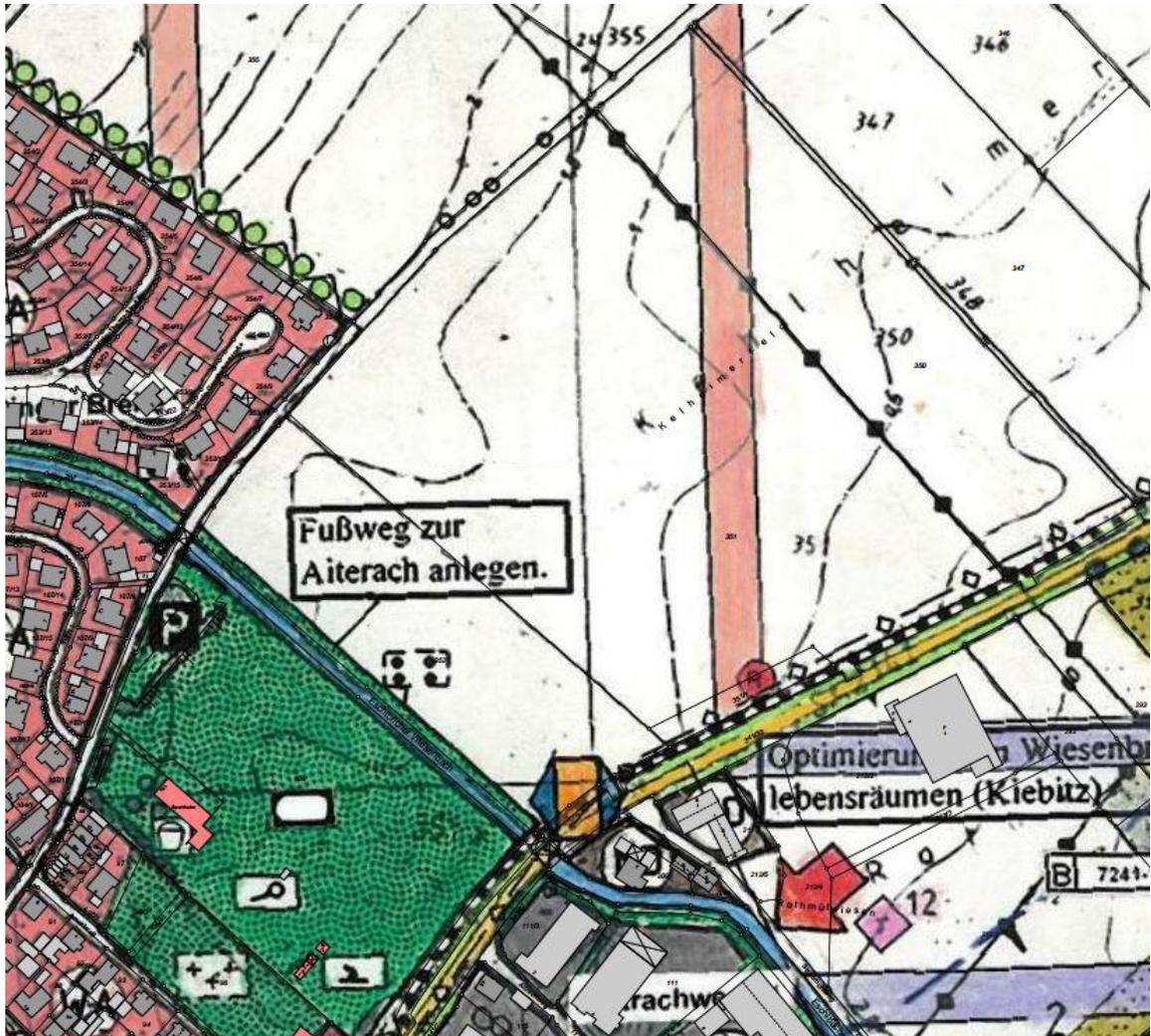
1.4 Lage im Ort



Das überplante Areal liegt im Nordosten des Ortes Leiblfing.

1.5 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan ist das geplante Siedlungsgebiet derzeit noch als landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan wird berichtigt, da eine Änderung mittels Deckblatt durch die Wahl des Verfahrens nach § 13 b BauGB nicht erforderlich ist.



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan

2.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst ca. 3,41 ha und beinhaltet die Flurnummern 351 (TF), 99 (TF) der Gemarkung Leiblfing:

Davon:

Nettobauland: 2,52 ha

Straßenverkehrsfläche

Inkl. Straßenbegleitgrün und Gehwege: 0,59 ha

Grünfläche / Randeingrünung: 0,30 ha

Im Süden, Osten und Norden wird das Plangebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Süden grenzt im weiteren Anschluss der Staatsstraße 2141 der bestehende Einkaufsmarkt an das überplante Areal an. Im Nordwesten befindet sich die bestehende Bebauung an der Ludwig-Ganghofer-Straße und im Südwesten die Sportplatzflächen.



Orthofoto mit Geltungsbereich

Bisher wurden die unbebauten Flächen landwirtschaftlich genutzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes bietet sich die Möglichkeit einer nachhaltigen städtebaulichen Neuordnung und die Chance einen attraktiven Wohnstandort in Leiblfing zu entwickeln.

3.0 Beschaffenheit des Baugebietes

3.1 Höhenlage

Das Plangebiet liegt im Wesentlichen auf ca. 361,00 m ü NHN.



Lageplan mit Höhenlinien

4.0 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unter anderem die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Belange des Immissionsschutzes zu prüfen.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine Vorbelastungen durch Schallimmissionen, die aus dem Verkehr oder dem Gewerbebetrieb, jedoch aus den Sportanlagen resultieren.

Im Bauleitplanverfahren ist sicherzustellen, dass diese Anlagen nicht im Bestand gefährdet werden. Zur Klärung der Anforderungen an den Immissionsschutz wurde ein schalltechnischer Bericht beauftragt.

Auf Grund der Entfernung zum Gewerbe bzw. zur Staatsstraße hat der Gewerbe- bzw. Verkehrslärm keine Auswirkungen auf das neue Baugebiet.

Der Sportlärm wurde auch untersucht. Die Immissionswerte Werktags, während des Trainingsbetriebes werden an den untersuchten Immissionsorten am westlichen Rand des neuen Baugebietes (ca. Parzelle 2 und 4) eingehalten.

Somit sind keine zusätzlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan zu treffen.

5.0 Denkmalpflege

5.1 Bodendenkmäler

Der Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege verzeichnet im Plangebiet keine Bodendenkmäler.



Im Plangebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht nach § 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG unterliegen und dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

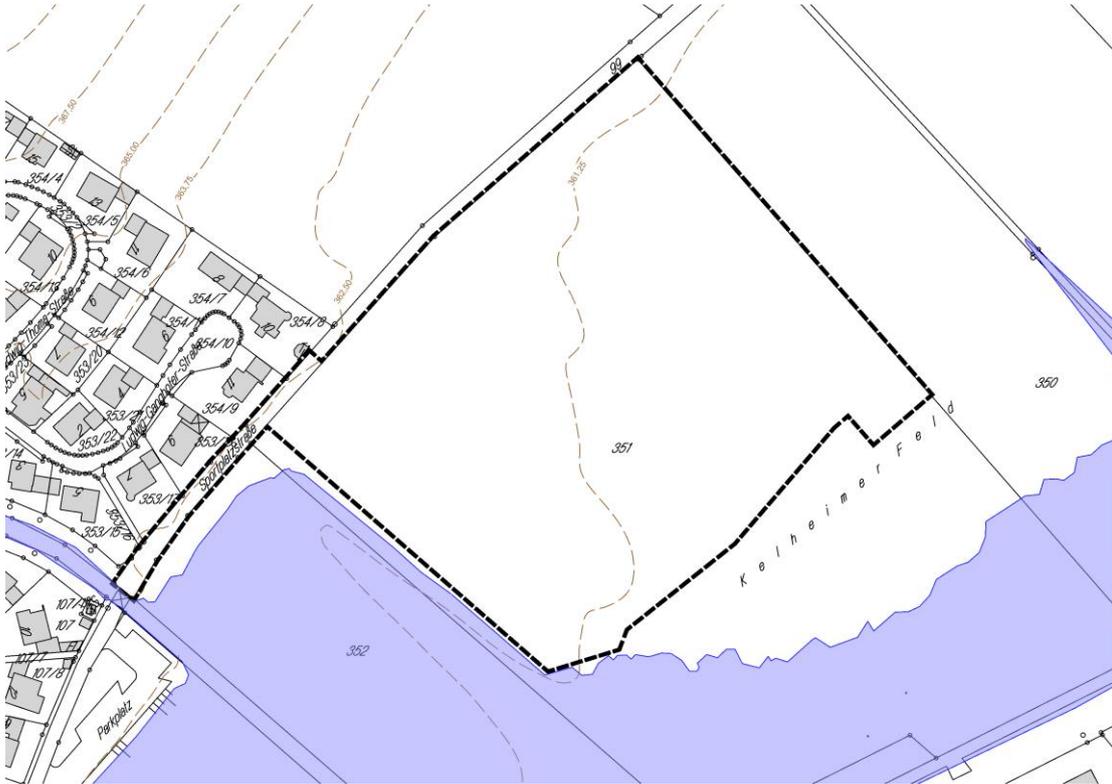
5.2 Baudenkmäler

Der Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege verzeichnet im Plangebiet und in der näheren Umgebung keine Baudenkmäler.



6.0 Hochwasser

Das Plangebiet liegt in der Nähe des festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ100 des Eschlbacher Wiesenbaches. Das Überschwemmungsgebiet wird durch die Ausweisung des Plangebietes nicht beeinträchtigt. Der Geltungsbereich liegt außerhalb der HQ100 Linie.



Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereiches und der HQ100 Linie des Eschlbacher Wiesengrabens

7.0 Planungskonzept und Erläuterung zu den Festsetzungen

7.1 Städtebauliches Konzept und planerische Zielvorstellungen

Mit dem Bebauungsplan "Kelheimer Feld" wird der Nachfrage nach qualitativ hochwertigem und erschwinglichem Wohnraum in Leiblfing Rechnung getragen. Das Bebauungsplangebiet wird für freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser konzipiert. Im Anschluss an die zentrale, öffentliche Grünfläche sind 6 Parzellen für Wohnungsbau vorgesehen.

7.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neue Zufahrt von der Sportplatzstraße von Norden aus. Die geplante Zufahrt wird für den zusätzlichen Verkehr aus und in das Plangebiet entsprechend ausgebaut.

Die interne 7,5 m breite Wohnstraße wird als Ringschließung ausgeführt. Die Querverbindungen werden im Bereich der öffentlichen Grünfläche auf 3,50 m reduziert. Durch diese 7,0 m breiten Wohnstraßen werden ausschließlich die Geschosswohnungsbauten und die Parzellen P17 mit P30 erschlossen. Ein

öffentliches Durchfahren wird hier nicht als erforderliche erachtet. Die Durchfahrt für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge ist jedoch gewährleistet.

7.3 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 unzulässig.

Ausschluss:

Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen, da sie hinsichtlich der planerischen Zielsetzung des Quartiers sowie ihres großen Flächenbedarfs nicht mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar sind.

Tankstellen sind nicht zulässig, da diese auf Grund der von ihnen ausgehenden Emissionen an diesem Standort städtebaulich nicht verträglich sind und der Aufwertung des Gebietes entgegenstehen würden. Mitunter sind Tankstellen stadteinwärts an der Landshuter Straße bereits vorhanden.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um städtebaulichen Fehlentwicklungen an dieser Stelle vorzubeugen. Für das Plangebiet wird ein hochwertiges, familiengerechtes Umfeld mit einer attraktiven Aufenthaltsqualität angestrebt.

7.4 Maß der baulichen Nutzung

Als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist im Allgemeinen Wohngebiet eine zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,35 bzw. 0,4 festgesetzt.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus ist eine 3-geschossige Bebauung mit einer Wandhöhe von 9,25 m zulässig; Diese wird durch eine breite öffentliche Grünfläche gegliedert, was zu einer verträglichen städtebaulichen Dichte für den Ort Leiblfing führt. An den Rändern des Plangebietes sind ausschließliche 2-geschossige Gebäude mit einer Wandhöhe von 6,75 m zulässig. Das Erscheinungsbild des Gebietsrandes bleibt somit ortstypisch.

7.5 Bauweise, Baugrenzen, Baugestaltung

Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Durchmischung von Einzel-Doppelhäusern und Geschosswohnungsbau geplant.

Dachform:

Im Baugebiet werden für die Parzellen mit Einfamilien- und Doppelhäusern Sattel-, Pult-, Walm und Flachdächer zugelassen. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind nur Sattel- und Flachdächer zugelassen.

8.0 Grünordnung

8.1 Einleitung

8.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Leiblfing plant am Ostrand des Ortsteils Leiblfing an der Straubinger Straße die Neuaufstellung des Bebauungsplans WA Kelheimer Feld. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Entsprechend entfallen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichts.

Ein erster Planentwurf wurde im Herbst 2020 erstellt. Aufgrund von Überschneidungen mit dem Überschwemmungsgebiet des Eschlbacher Wiesenbaches erfolgte eine Überarbeitung der Planung.

Kurzbeschreibung der geplanten Bauentwicklung:

- allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, Fläche innerhalb des Geltungsbereichs 3,41 ha
- Grundflächenzahl max. 0,35 bzw. 0,4
- max. Wandhöhe: 6,75 m bzw. 9,25 m
- die Baugrundstücke werden von Nordwesten über die Sportplatzstraße erschlossen.

Grünordnerische Ziele:

Aus grünordnerischer Sicht steht neben der Durch- und Eingrünung des Baugebiets die Beachtung von artenschutzrechtlichen Belangen im Vordergrund.

8.1.2 Wirkfaktoren der Planung

Nachfolgend aufgeführte Merkmale der Planung können durch Einwirkungen geeignet sein, Beeinträchtigungen der schützenswerten Umweltgüter (Umweltauswirkungen) hervorzubringen.

- Entwicklung von Wohnbauflächen gemäß den oben genannten Eckpunkten mit entsprechender Versiegelung / Überbauung
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds infolge der Bebauung
- mögliche Belastungen von bestehenden Wohnbereichen durch Baubetrieb und Erhöhung des Verkehrsaufkommens.
- mögliche Lebensraumverluste des bzw. Störwirkungen auf den Acker- und Wiesenlebensraum für bodenbrütende Vogelarten der offenen Feldflur.

8.2 Planungsvorgaben und -grundlagen

8.2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Landesplanung stuft die Gemeinde Leiblfing als allgemeinen ländlichen Raum ein.

Der Regionalplan Donau-Wald trifft für den Bearbeitungsbereich keine einschränkenden Aussagen.

8.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Leiblfing stellt das Vorhabensgebiet als Fläche für die Landwirtschaft (Acker) dar. Ergänzend sind dargestellt:

- Entwicklungsziel Strukturbereicherung der Agrarlandschaft: Anlage von Baumreihen, Hecken, Ranken, Kleingewässern, Gras- und Staudensäumen. Vernetzung mit bestehenden Landschaftsstrukturen. Aufbau eines Biotopverbundsystems. Vorrangig entlang des bestehenden Feldwege- und Straßennetzes
- Entwicklungsziel: Ortseingang gestalterisch betonen
- Staatsstraße: Optische Betonung der Linienführung durch Pflanzung straßenbegleitender Bäume und Sträucher, insbesondere entlang Abschnitten mit geringer Abkommenswahrscheinlichkeit
- Entlang der Staatsstraße ist ein überörtlich bedeutsamer Radweg verzeichnet
- Westlich des Vorhabensgebiets Allgemeines Wohngebiet mit Ziel: Einbindung bebauter Flächen in das Landschaftsbild durch ortsbildtypische Eingrünung
- Südwestlich sind Grünflächen dargestellt: Fußballplatz, Tennisplatz, Kinderspielplatz, Stockbahn; Grünverbindung, Eingrünung und Gliederung von Bauflächen.

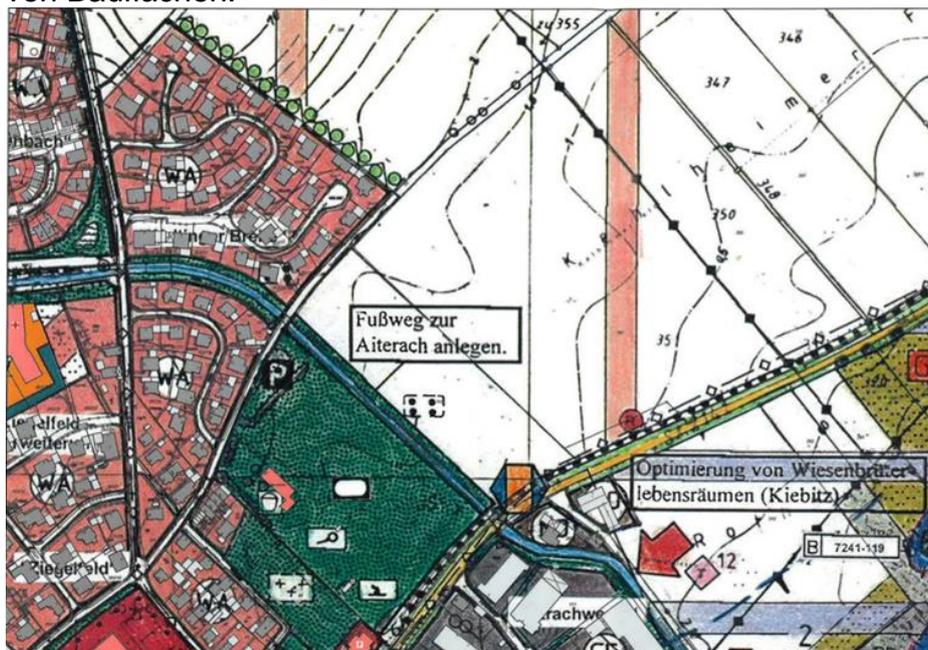


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Leiblfing.

8.2.3 Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen

Im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung erfasste Lebensräume sind im Vorhabensgebiet nicht vorhanden.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sind im Vorhabensbereich und dessen Umfeld nicht vorhanden.

Im Vorhabensbereich liegen keine geschützten Flächen gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

8.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Straubing-Bogen (2007)

Als allgemeine Planungsziele für den Vorhabensbereich sind formuliert:

- Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Heckensäumen ausgehend von Restbeständen an Mager- und Trockenstandorten
- Optimierung, Verbund und Neuanlage von Kleinstrukturen (Waldinseln, Feldgehölze, Hecken, Waldränder, Saumstrukturen u.a.) in verarmten landwirtschaftlich genutzten Gebieten im südlichen Landkreis; Ausübung einer umweltverträglichen, Ressourcen schonenden landwirtschaftlichen Nutzungen.

•

8.2.5 Waldfunktionskartierung

Die Waldfunktionskartierung enthält für den Vorhabensbereich keine relevanten Darstellungen.

8.3 Natürliche Grundlagen

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Einheit Donau-Isar-Hügelland. Die im Planungsbereich vorliegende geologische Einheit ist polygenetische, pleistozäne bis holozäne Talfüllung (Lehm oder Sand, z.T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet). (Digitale Geologische Karte 1:25.000, Abfrage 10.2020)

Potenziell natürliche Vegetation: Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald. In Richtung der Aiterach wäre auch Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald denkbar. (FIS-Natur, Abfrage 10.2020)

Klima: trocken bis mäßig feucht; mittlere Jahrestemperatur 7,5° Celsius; jährliche Niederschlagsmenge 700mm. (ABSP, 2007)

8.4 Bestandsituation

Der Vorhabensbereich liegt in einer ebenen Ackerfläche ohne Gehölzstrukturen. Im Süden verläuft die Straubinger Straße und ein asphaltierter Radweg, im Norden ein geschotterter Flurweg mit nördlich anschließendem Graben (periodisch wasserführend, Krautflur). Dort stocken einzelne Gehölze.



Abbildung 2: aktuelles Luftbild (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes (schwarze gestrichelte Linie).

8.4.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Der Vorhabensbereich besitzt keine übergeordnete Bedeutung im Sinne des Biotopverbunds.

Im Hinblick auf Vorkommen streng geschützter Arten ist im Ackerbereich eine Nutzung durch Vögel der Agrarlandschaft möglich. Aufgrund der Bestandsituation wurden bereits im Rahmen des ersten Planentwurfs Erhebungen zu bodenbrütenden Vogelarten der offenen Feldflur bei geeigneter Witterung durchgeführt.

In der folgenden Tabelle sind alle Begehungstermine und die jeweiligen Ergebnisse aufgeführt.

Datum	17.04.20	27.04.20	04.05.20	27.05.20
Uhrzeit	06:20-07:20	07:25-08:25	06:00-07:00	05:15-06:15
Witterung	Trocken, ca. 5°C, windstill	Trocken, ca. 8,5°C, windstill	Trocken, ca. 7,5°C, windstill	Trocken, ca. 5°C, windstill
Bodenbrüter	Feldlerche außerhalb Wirkraum	Feldlerche im und außerhalb Wirkraum, Schafstelze außerhalb Wirkraum	Feldlerche und Schafstelze außerhalb Wirkraum	Feldlerche und Schafstelze im Wirkraum

Der Untersuchungsbereich ist in der beigefügten Karte „Vergleich verschiedene Geltungsbereiche und einhergehende Betroffenheit Bodenbrüter“ dargestellt (Geltungsbereich geplantes Wohngebiet und 100 m-Wirkraumkorridor; der Wirkraum endet an der bestehenden Bebauung und an der Staatsstraße, da hier mögliche Vorhabenswirkungen gegenüber den bestehenden Störwirkungen vernachlässigbar sind). Die Karte stellt die Betroffenheit bodenbrütender Vogelarten aus dem Entwurf von 2020 sowie die Betroffenheit gemäß dem aktuellen Entwurf dar.

Für die Ermittlung der Papierreviere wurden die Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (Südbeck et al.) angewendet. Die Revierabgrenzung erfolgte entsprechend diesen methodischen Vorgaben. Die durchgeführten Erhebungen ergeben auch für spät brütende Vogelarten der offenen Feldflur wie die Wiesenschafstelze belastbare Ergebnisse. Zur Erläuterung: Für einen Brutverdacht sind zwei Registrierungen im Abstand von mind. 7 Tagen mit revieranzeigendem Verhalten während 3 Kartierdurchgängen innerhalb der Wertungsgrenzen der Art notwendig. Als Brutbestand werden nur Arten mit dem Status Brutverdacht oder Brutnachweis gewertet.

Für den Wirkraum des aktuellen Vorhabens wurde eine Betroffenheit von 2 Feldlerchenrevieren und von 2 Schafstelzenrevieren ermittelt. Somit ist eine Reproduktion im Wirkraum des Vorhabens derzeit wahrscheinlich.

Bei Durchführung der Baumaßnahme muss von dem Verlust von zwei Feldlerchenrevieren und zwei Schafstelzenrevieren ausgegangen werden. Bei einer Realisierung des Vorhabens sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) erforderlich (s. Kap. 5 und textl. Festsetzungen), wobei für Schafstelzen dieselben CEF-Maßnahmentypen geeignet sind wie für Feldlerchen.

8.4.2 Schutzgut Bogen

Gemäß der Übersichtsbodenkarte (1:25.000) finden sich im Planungsbereich als Böden fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium). Bezüglich des Standortpotenzials für natürliche Vegetation handelt es sich um einen carbonatfreien Standort mit hohem Wasserspeichervermögen. Der Boden weist eine sehr hohe natürliche Ertragsfähigkeit auf. Das Rückhaltevermögen für verschiedene Schwermetalle ist sehr hoch. Bezüglich dem Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen sind im Plangebiet keine bodenkundlichen Karten verfügbar. (UmweltAtlas Boden 2021).

Wegen der sehr hohen Ertragsfunktion handelt sich um Flächen von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden. BP/GOP WA Kelheimer Feld, Gemeinde Leiblfing Begründung Grünordnung Team Umwelt Landschaft / Fritz Halser 7
Gemäß Auskunft des Landratsamtes (Altlastenkataster) sind im Vorhabensbereich und –umfeld keine Altlasten bekannt.

Gemäß den Daten des Bayernatlas liegen im Vorhabensbereich keine Bodendenkmäler. Im Umkreis von 500 m um das Vorhaben ist folgendes Bodendenkmal bekannt:

- D-2-7241-0146 Frühmittelalterlicher Bestattungsplatz. Siedlung der Altheimer Gruppe und der Metallzeiten

8.4.3 Schutzgut Wasser

Dauerhaft wasserführende Gewässer werden durch die Planung nicht berührt. Gleiches gilt im Hinblick auf Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

Die für die Bauentwicklung vorgesehenen Flächen befinden sich außerhalb von Hochwassergefahrenflächen, jedoch vollständig im wassersensiblen Bereich der Aiterach (siehe nachfolgende Abbildung). Es ist daher zumindest zeitweise mit geringen Grundwasserflurabständen zu rechnen.

Der aktuelle Geltungsbereich liegt knapp außerhalb des Überschwemmungsbereiches des Eschbacher Wiesenbaches. Die Überschwemmungsbereichsgrenze ist im Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellt.

Zur Regulierung des Oberflächenwasserabflusses ist ein Regenrückhaltebecken im Osten des Geltungsbereiches geplant.



Abbildung 3: Wassersensibler Bereich (grün) im Umfeld des geplanten Baugebietes (Quelle: BayernAtlas, Abfrage 10.2020)

8.4.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Vorhaben befindet sich im Offenland, daher ist die Kaltluftproduktion als hoch einzustufen (Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Region 12). Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind im Geltungsbereich nicht gegeben.

8.4.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das geplante Baugebiet liegt in einem ebenen Bereich in einer Höhe von ca. 360 m über NN am Übergang des Ortes Leiblfing in die freie Landschaft. Bisher bildet der Bereich des Fußballplatzes mit weiteren Sportanlagen den Ortsrand. BP/GOP WA Kelheimer Feld, Gemeinde Leiblfing Begründung Grünordnung Team Umwelt Landschaft / Fritz Halser 8 Raumwirksamen Gehölzbestände sind im Vorhabensumfeld nicht vorhanden. Übergeordnete Blickbezüge sind nicht gegeben

8.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen, CEF-Maßnahmen

8.5.1 Vermeidung und Verringerung

- Erhalt der biologischen Durchlässigkeit durch Ausschluss durchgehender Zaunsockel
- Sicherung einer Mindestdurchgrünung durch Pflanzfestsetzungen im privaten und öffentlichen Raum, Ausschluss landschaftsfremder Gehölze; Festsetzung zur Begrünung von Stellplätzen; Ausschluss landschaftsfremder Gehölze
- Eingrünung zur freien Landschaft durch eine 2-reihige Strauchhecke nach Osten (um die Kulissenwirkung für bodenbrütende Vogelarten gering zu halten) sowie durch eine 2-reihige Hecke oder Obstbaumreihe im Süden und Südwesten
- Vorgaben zur Geländegestaltung
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung sickerfähiger Beläge bei Stellplätzen und Zufahrten zu Garagen
- Festsetzung einer insektenschonenden Außenbeleuchtung
- Vorgaben zur Baufeldfreimachung bzw. zur Vergrämung, um Artenschutzkonflikte im Hinblick auf bodenbrütende Vogelarten zu vermeiden
- Vorgaben zur Nutzung der Sonnenenergie
- Vorgaben zur Speicherung und Nutzung von Regenwasser
- Beschränkung von sogenannten Kies-/Schottergärten

8.5.2 CEF-Maßnahmen

Es ist von einem Verlust von zwei Feldlerchenrevieren und zwei Schafstelzenrevieren auszugehen. Als Ausgleich ist die Anlage von insgesamt 32 Feldlerchenfenstern (je mind. 20 m²) und 0,8 ha Blüh- oder Brachestreifen vorgesehen (Detailvorgaben siehe textliche Festsetzung „CEF-Maßnahmen Feldlerche/Schafstelze“).

Seit 2021 waren bereits 6 Feldlerchenfenstern und 0,2 ha Blühstreifen gesichert. Als Startflächen für 2021 wurden die Lerchenfenster angelegt auf Flurstück 347/0 Gemarkung Leiblfing und die Blühfläche auf Flurstück 415/0 Gemarkung Leiblfing (siehe nachfolgende Abbildung).

Für 2023 werden die Feldlerchenfenster auf den Flurstücken 377/0 und 1113/0 jeweils Gemarkung Leiblfing sowie die Blühflächen auf den Flurstücken 415/0 und 1085/0 Gemarkung Leiblfing gesichert.

Es werden entsprechende Verträge zwischen Gemeinde und Landwirten geschlossen. Die Sicherung erfolgt durch institutionelle Sicherung (inkl. Dokumentation) über den Landschaftspflegeverband Straubing-Bogen (Schuldrechtliche Vereinbarung).



Abbildung 4: Lage der CEF-Flächen für 2021 (rote Stecknadeln kennzeichnen die Flurstücke, grau umrahmt ist der Eingriffsort)

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

9.0 Ver- und Entsorgung

9.1 Wasserversorgung/ Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Straubing Land sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung kann ebenfalls über das Leitungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Straubing Land sichergestellt werden.

9.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem durch Anschluss an eine neu zu erstellende Pumpstation.

9.3 Entwässerung

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über den Anschluss an das gemeindliche Kanalsystem entsorgt.

Regenwasserentsorgung

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen unverschmutzten Freiflächen (Zufahrten, Terrassen) ist auf dem jeweiligen Grundstück in einer ausreichend dimensionierte Regenwasserrückhalteeinrichtung zwischenzuspeichern, als Brauchwasser zu nutzen oder zu versickern.

Ein gedrosselter Anschluss des Überlaufes der Rückhalteeinrichtung an den gemeindlichen Regenwasserkanal ist möglich.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

9.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Bayernwerk AG gesichert.

9.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom Zweckverband Straubing Stadt und Land übernommen.

9.6 Grundwasserwärmepumpen

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

10.0 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Planung trägt mit ihren Festsetzungen den Planungsgrundsätzen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Durch die Schaffung von qualitativ hochwertigem, aber durch kleine Grundstücke erschwinglichem Wohnraum, kann die Planung dazu beitragen, den Wohnbedarf der Gemeinde Leiblking zu decken.

Mit den gesamten Auswirkungen trägt die vorliegende Planung den Planungszielen und Planungsleitlinien der §§ 1 und 1a BauGB Rechnung und entspricht einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

11.0 Anlagen

11.1 Karte „Ergebnisse der Kartierung zum Vorkommen bodenbrütender Vogelarten“,
Maßstab 1:2.500