



GEMEINDE LEIBLFING

**BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLAN
"DORFBREITEN II"**
gem. § 13b BauGB

BEGRÜNDUNG

Bearbeitungsstand:

Öffentliche Auslegung

Datum: 09.12.2022

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 im Ort
- 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/ Löschwasser
- 9.2 Entwässerung
- 9.3 Stromversorgung
- 9.4 Abfallentsorgung
- 9.5 Grundwasserwärmepumpen

10.0 Wesentliche Auswirkungen der Planung

1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Aufstellung und Planung

Der Bau-, Energie- und Umweltausschuss hat am 19.12.2021 die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Dorfbreiten II“ in Hankofen 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: 20.721,41 m² * 0,35 = 7.252,49 m² < 10.000 m²

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 in Hankofen die Möglichkeit zu eröffnen, auf eigenen Grundstücken Eigenheim zu errichten. Die Gemeinde Leiblfing möchte in Hankofen, Bauland in Form von 29 Bauparzellen für Einfamilien- oder Doppelhäuser 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 nordöstlichen Ortsrand von Hankofen, ein Baugebiet für ca. 29 Parzellen für Einfamilien- und Doppelhäuser ausgewiesen werden.

Die Flurnummern 334 (TF), Gemarkung Hankofen liegt im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsrand von Hankofen. Zuschnitt und Größe des Grundstückes ermöglichen eine flächensparende Ausnutzung mit Wohnparzellen und eine verkehrstechnische Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur am Sandweg.

Die südlich gelegene Fl. Nr. 332 kann nicht überplant werden, was zur Folge hat, dass die zusätzliche Erschließung des neuen Wohngebietes über eine neu zu errichtende Erschließung im Osten auf der Fl. Nr. 332/2 und 325 (TF) entstehen soll.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Der von der Gemeinde Leiblufing gewählte Standort für die Ausweisung eines neuen Wohngebietes in Hankofen befindet sich am nordöstlichen Rand von Hankofen und schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung am Sandweg 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 am Sandweg im Westen und der Bebauung am St. Georg-Ring im Süden. Die Lage des Baugebietes kann somit als „Innenentwicklung im Außenbereich“ angesehen werden.

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 im Gemeindegebiet Leiblufing berücksichtigt.

Nach den Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist in Leiblufing 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. 29 Parzellen für die langfristige Schaffung von Wohnraum im Gemeindegebiet notwendig.

Berücksichtigt wird, 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 werden am Hauptort in Leiblufing, im neuen Baugebiet „Kelheimer Feld“ 6 Parzellen für den Geschosswohnungsbau ausgewiesen. Dadurch kann die Bauleitplanung im Gemeindegebiet Leiblufing den Wohnbedürfnissen einer alternden Gesellschaft gerecht werden und der zunehmende Wohnungsbedarf gedeckt werden.

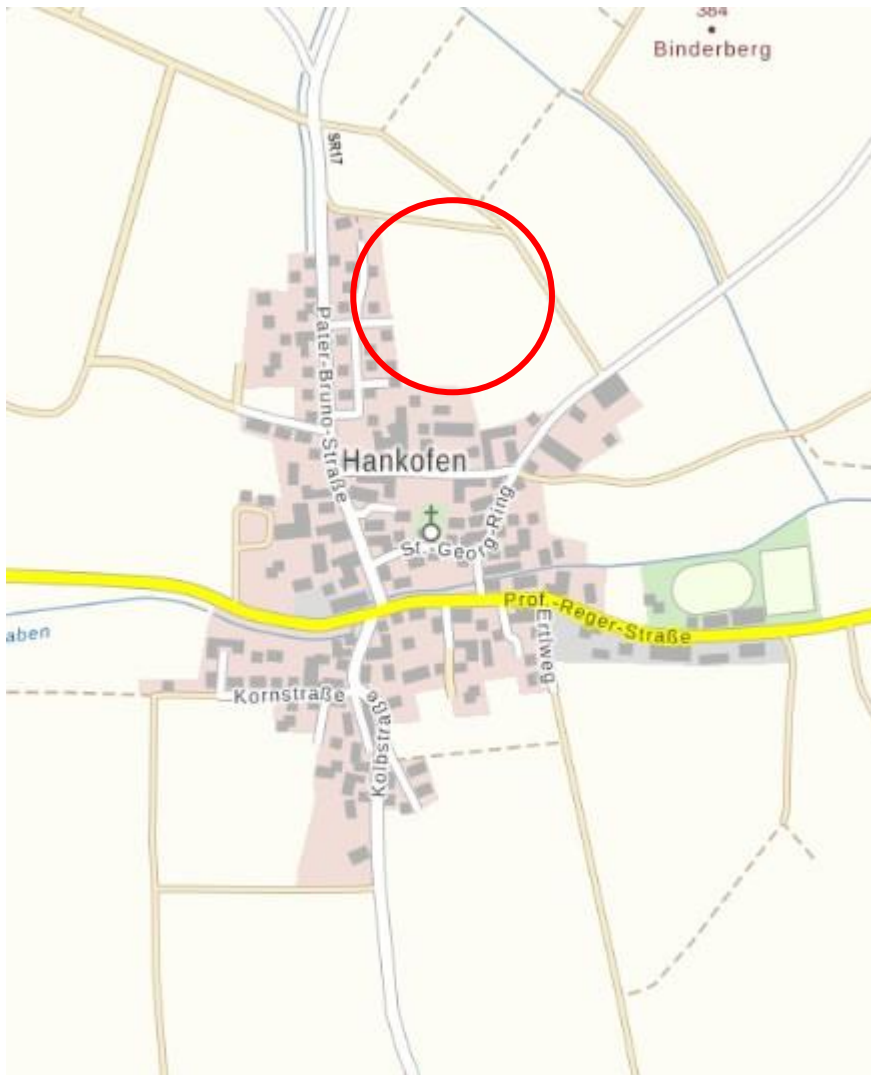
Auch im Plangebiet in Hankofen sollen, der zu erwartenden Nachfrage entsprechend, zwar vorrangig Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen, aber auch Gebäude mit 4 Wohneinheiten zugelassen werden.

Damit sich die Gebäude des neuen Baugebietes in die bestehende Ortsstruktur einfügen und das Erscheinungsbild des Ortes nicht verändert wird, können neue Gebäude nur mit max. 2 Vollgeschossen errichtet werden. Dennoch sind hier 2-geschossige Gebäude mit bis zu 4 Wohneinheiten möglich, die den geringeren Bedarf an Wohnungen in Hankofen durchaus abdecken können.

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

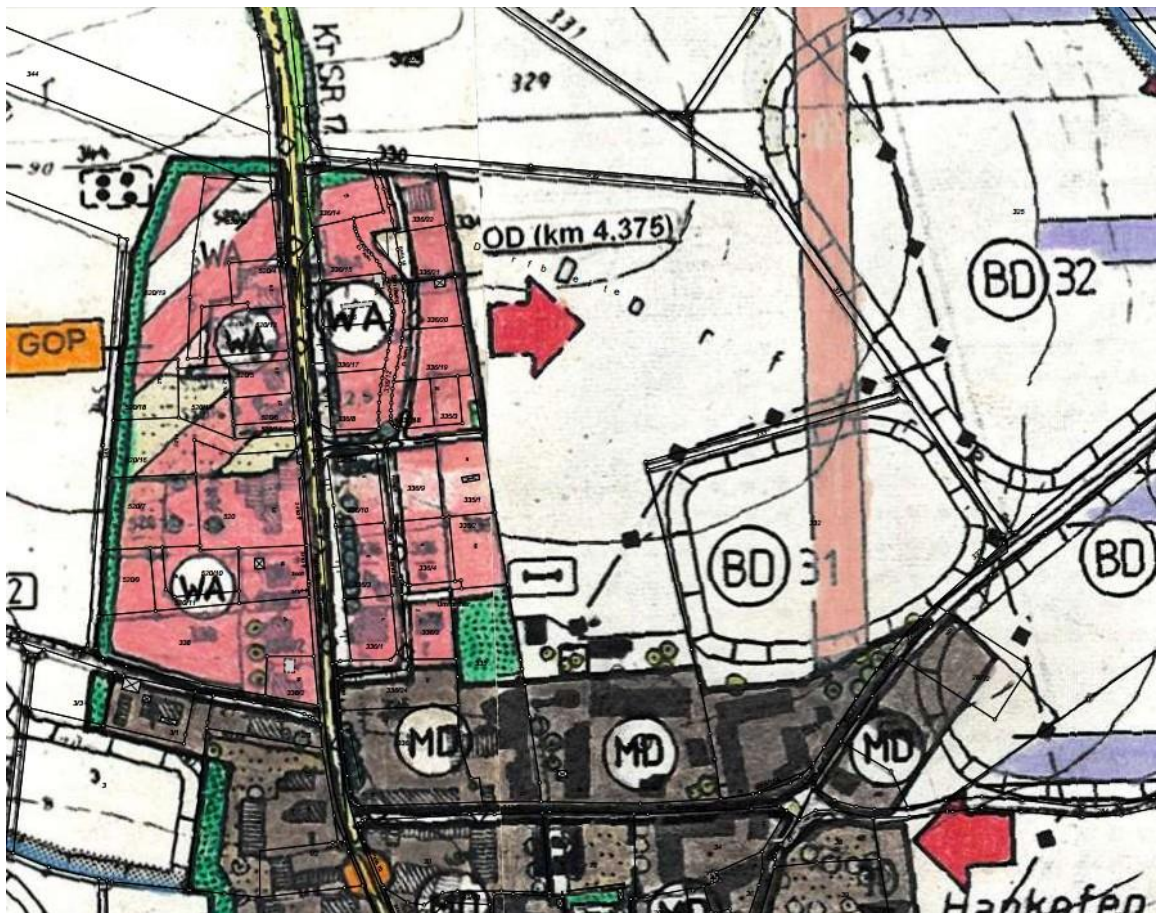


Das überplante Areal liegt im Nordosten des Ortes Hankofen

1.5 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan ist das geplante Siedlungsgebiet derzeit noch als landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsfläche dargestellt. Die Fläche ist zudem als Fläche für künftige Siedlungserweiterungen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan wird berichtigt, da eine Änderung mittels Deckblatts 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. 2,99 ha und beinhaltet die Flurnummern 334 (TF), 331 (TF), 325 (TF) und 333 der Gemarkung Hankofen:

Davon:

Nettobauland:	2,07 ha
Straßenverkehrsfläche	
Inkl. Straßenbegleitgrün und Gehwege:	0,46ha
Grünfläche / Randeingrünung:	0,46ha

Im Süden, Osten und Norden wird das Plangebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Süden und Westen grenzt die bestehende Bebauung an das überplante Areal an.



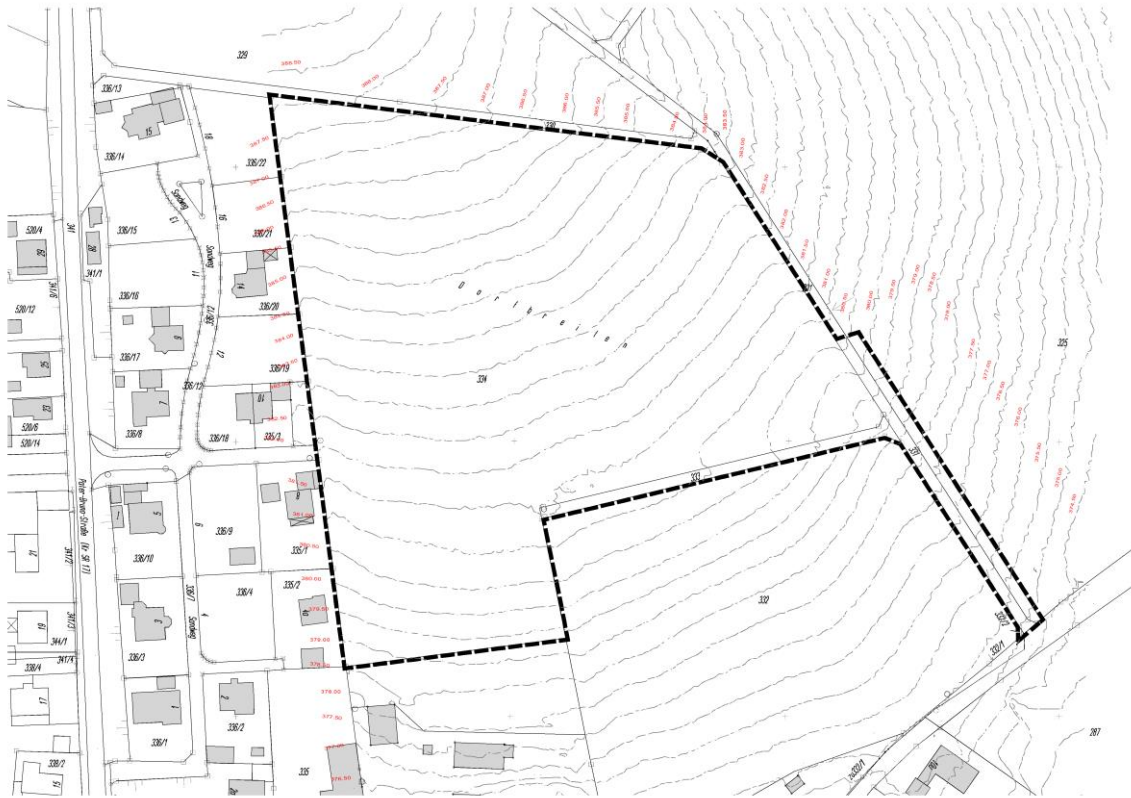
Orthofoto mit Geltungsbereich

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 Hankofen zu entwickeln.

3.0 Beschaffenheit des Baugebietes

3.1 Höhenlage

Das Plangebiet fällt von Nordwesten nach Südosten von 388,00 m ü NHN nach 379,50 m ü NHN. Die Erschließung nach Süden fällt noch weiter ab bis zum St. Georg Ring auf 374,50 m ü NHN.



Lageplan mit Höhenlinien

4.0 Immissionsschutz

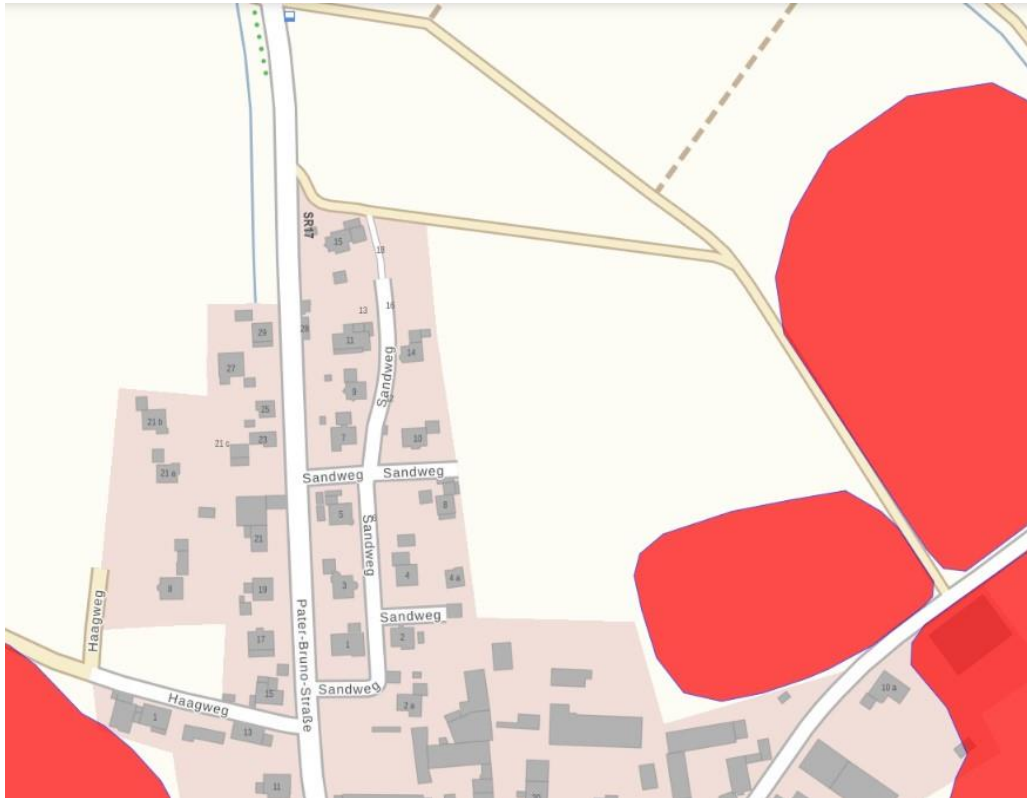
Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unter anderem die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Belange des Immissionsschutzes zu prüfen.

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

5.0 Denkmalpflege

5.1 Bodendenkmäler

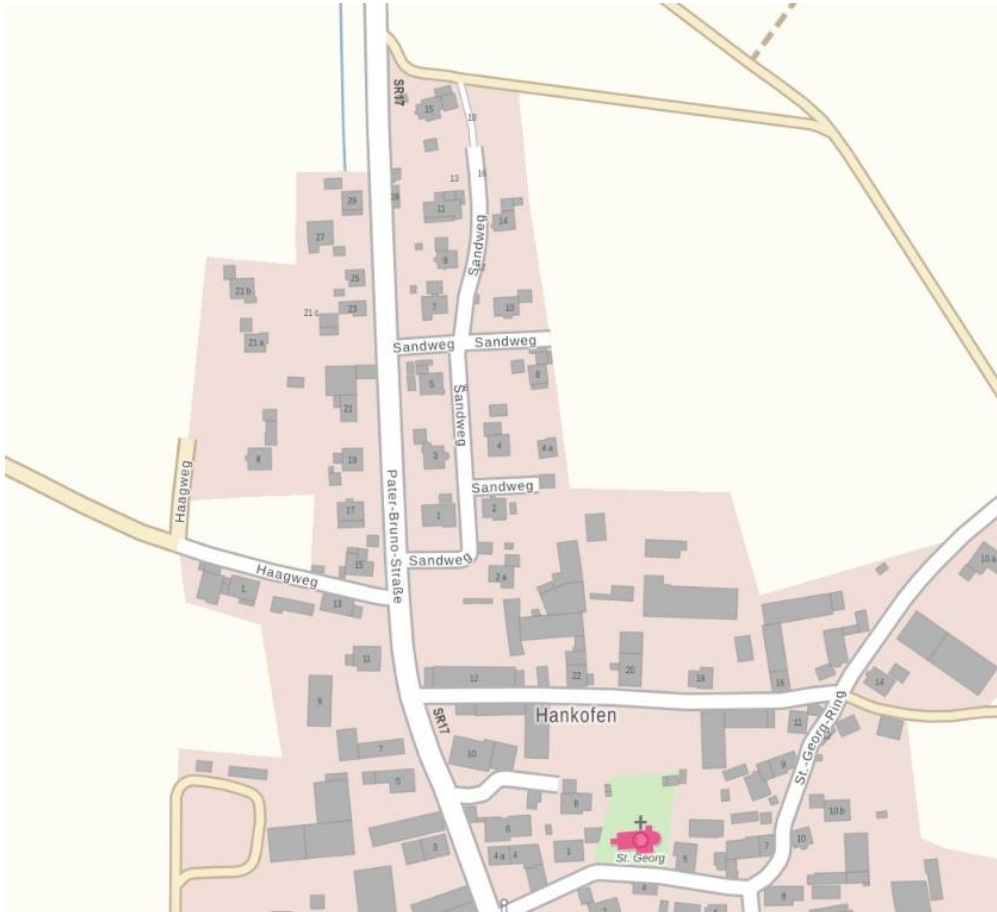
Der Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege verzeichnet im direkten Plangebiet keine Bodendenkmäler. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich jedoch das Bodendenkmal D-2-7241-0125, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.



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.

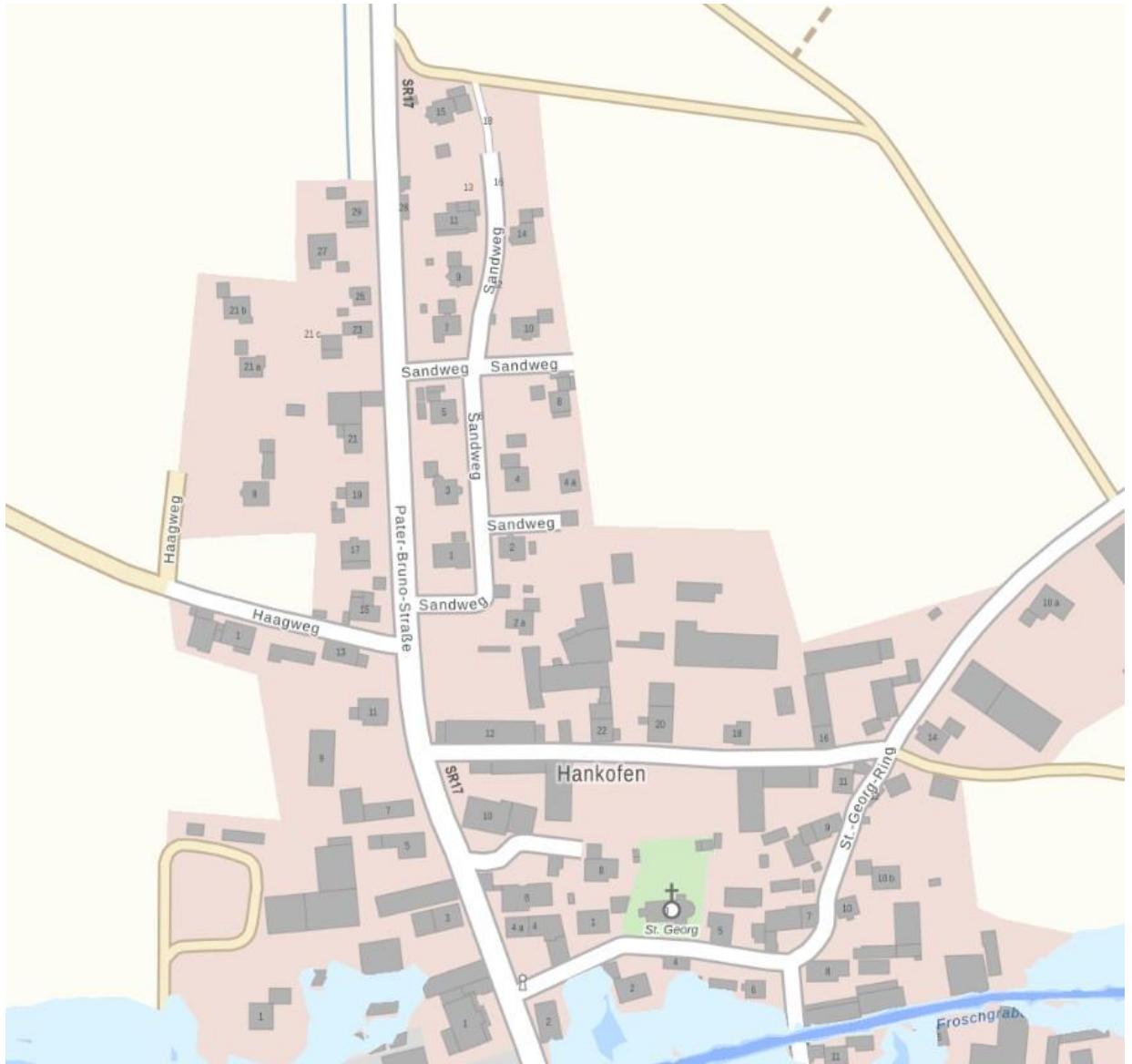
5.2 Baudenkmäler

Der Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege verzeichnet im Plangebiet und in der näheren Umgebung keine Baudenkmäler. Im weiteren Umgriff befindet sich das Baudenkmal D-2-78-146-13, St. Georg, Kath. Filialkirche St. Georg, einheitlicher Bau, 1799; mit Ausstattung. Das Plangebiet hat auf Grund des Abstandes hierauf keine negativen Auswirkungen.



6.0 Hochwasser

Das Plangebiet liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch im wassersensiblen Bereich.



Lageplan mit Darstellung der HQ100 Linie des Froschgrabens

7.0 Planungskonzept und Erläuterung zu den Festsetzungen

7.1 Städtebauliches Konzept und planerische Zielvorstellungen

Mit dem Bebauungsplan "Dorfbreiten II" wird der Nachfrage nach qualitativ hochwertigem und erschwinglichem Wohnraum in Hankofen Rechnung getragen. Das Bebauungsplangebiet wird für freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser konzipiert. Auch kleiner Wohnbauten mit maximal 4 Wohneinheiten sind im Plangebiet möglich.

7.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neue Zufahrt vom St. Georg Ring über die Fl. Nr. 331 und 325 von Süden aus. Der im Osten gelegene, bestehende Feldweg wird für die Erschließung des Plangebietes auf 8,00 m entsprechend ausgebaut und durch das geplante Wohngebiet an den bestehenden Sandweg im Westen angebunden.

Die interne 7,5 m breite Wohnstraße wird als Ringschließung nach Norden ausgeführt. Weiterführend nach Norden wird eine fußläufige Anbindung in die freie Landschaft geschaffen.

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 festgesetzt.

Im Plangebiet sind ausschließliche 2-geschossige Gebäude mit einer Wandhöhe von 6,75 m zulässig. Das Erscheinungsbild des Ortes bleibt somit ortstypisch.

7.5 Bauweise, Baugrenzen, Baugestaltung

Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Durchmischung von Einzel- und Doppelhäusern geplant. Auch kleinere Wohnungsbauten mit max. 4 Wohneinheiten sind zulässig.

Dachform:

Im Baugebiet werden für die Parzellen mit Einfamilien- und Doppelhäusern Sattel-, Pult-, Walm und Flachdächer zugelassen.

8.0 Grünordnung

8.1 Einleitung

8.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Leiblfing plant die Ausweisung eines Wohngebiets am Nordostrand von Hankofen. Dafür soll der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Dorfbreiten II“ aufgestellt werden.

Kurzbeschreibung der geplanten Bauentwicklung:

- allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Geltungsbereich 3 ha, Schaffung von 28 Bauparzellen á 540-1.053 m²
- Grundflächenzahl max. 0,35
- max. Wandhöhe: 6,75 m.

Die Erschließung erfolgt über eine Verlängerung der bestehenden Straße Sandweg von Westen nach Osten und einer Anbindung an die Straße „St.-Georg-Ring“ durch den Ausbau eines östlich des geplanten Wohngebietes verlaufenden Flurweges.

Grünordnerische Ziele:

Zusammen mit der vorgesehenen Ortsrandeingrünung und der Durchgrünung durch Baumpflanzungen entlang der Straßen und in den Bauparzellen sowie die Gestaltung öffentlicher Grünflächen wird eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebiets erreicht.

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.
- Mögliche Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen.

8.2 Planungsvorgaben und -grundlagen

8.2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Leiblfing ist regionalplanerisch als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets und von naturschutzfachrechtlich hinreichend gesicherten Flächen in der Region Donau-Wald.

8.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Leiblfing stellt das Vorhabensgebiet als Fläche für die Landwirtschaft (Acker) dar. Folgende Ziele wurden für die Flächen formuliert:

- Flächige Verringerung des Bodenabtrages durch Einsatz bodenschonender Technik und Bewirtschaftungsweisen anstreben.
- Anwendung der Prinzipien des integrierten Pflanzenschutzes.
- 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.

Die Fläche ist zudem als Fläche für künftige Siedlungserweiterungen dargestellt. Südlich und östlich angrenzend an das geplante Baugebiet befindet sich ein Bodendenkmal.

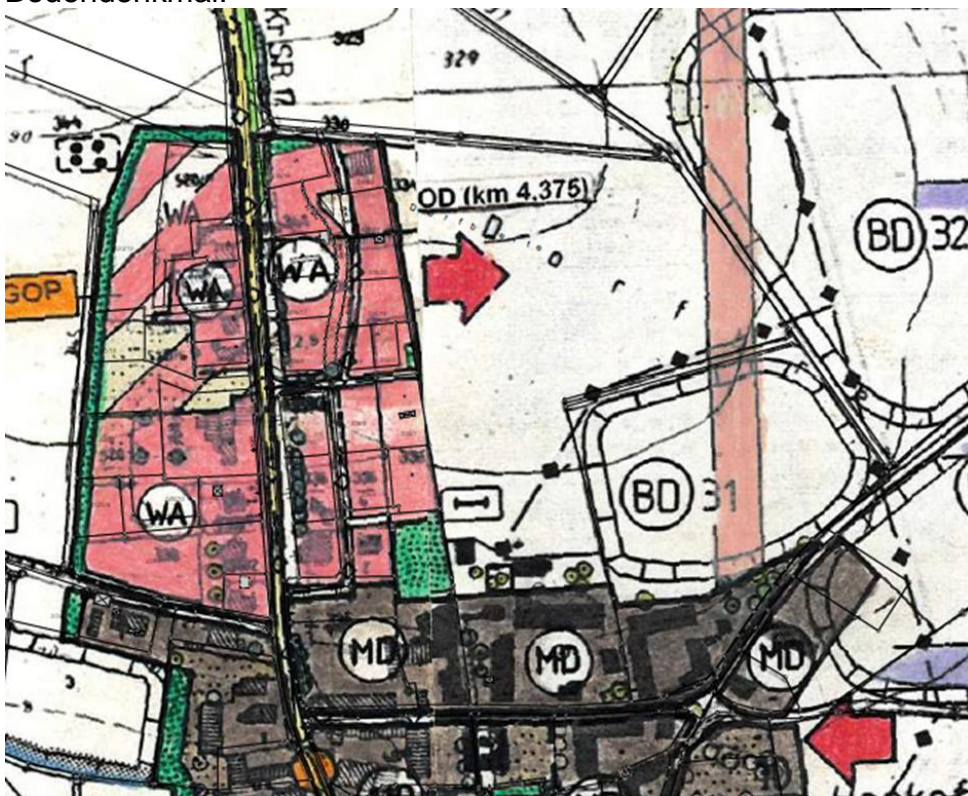


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Leiblfing.

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 Hecken säumen 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 Nutzung.

8.2.5 Waldfunktionskartierung

Die Waldfunktionskarte 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 Löß oder Lößlehm (Schluff). (Digitale Geologische Karte 1:25.000, Abfrage 11.2022) Der Boden wird von überwiegend Parabraunerde aus Schluff bis Schluffton über Carbonatschluff gebildet.

Potentiell natürliche Vegetation: Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald (FIS-Natur, Abfrage 11.2022).

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

8.4 Bestandsituation

Der Vorhabensbereich liegt in einer weitgehend ebenen Ackerfläche ohne Gehölzstrukturen. Im Norden und Osten verläuft ein befestigter Feldweg, Im Süden und Westen schließt die Bebauung von Hankofen an. Während es sich im Süden um landwirtschaftliche Hofflächen handelt, liegen im Westen reine Wohngebäude mit Garten.



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 Bestandssituation wurden bereits im Rahmen des ersten Planentwurfs Erhebungen zu bodenbrütenden Vogelarten der offenen Feldflur bei geeigneter Witterung durchgeführt. Es erfolgte eine Kartierung nach der Revierkartierungsmethode (Südbeck et al., 2002).

Dabei wurden bei geeigneter Witterung an folgenden Terminen Erhebungen in den frühen Morgen-/ Vormittagsstunden durchgeführt:

Begehung	Datum	Uhrzeit	Witterung
1. Begehung	31.03.2021	06:50-07:50 Uhr	Trocken, ca. 1°C, windstill
2. Begehung	08.04.2021	07:40-08:40 Uhr	Trocken, ca. 0°C, leichter Wind
3. Begehung	27.04.2021	07:00-08:00 Uhr	Trocken, ca. 1°C, windstill
4. Begehung	19.05.2021	06:40-07:40 Uhr	Trocken, ca. 8 °C, leichter Wind
5. Begehung	09.06.2021	06:35-07:35 Uhr	Trocken, ca. 14°C, windstill
6. Begehung	29.06.2021	06:10-07:10 Uhr	Trocken, ca. 18°C, leichter Wind
7. Begehung	13.07.2021	06:05-07:05 Uhr	Trocken, ca. 16°C, windstill

Der Untersuchungsbereich setzte sich dabei aus dem Vorhabensbereich und einem Wirkraum von ca. 100m zusammen. Dabei beschränkt sich der Wirkraum im Westen und Süden auf den Vorhabensbereich, da dieser bereits durch die umliegenden Siedlungsbereiche abgeschirmt wird und somit bereits eine Kulissenwirkung auf angrenzende Ackerflächen besteht. Das geplante Wohngebiet kann zu einer neuen Kulissenwirkung auf die umliegenden Ackerflächen nach Norden und Osten führen.

Während der Begehungen wurden alle akustisch und optisch wahrnehmbaren, an die Fläche gebundenen Vögel möglichst punktgenau erfasst und in ein Luftbild eingetragen. Das Hauptinteresse lag auf der Erfassung Revieranzeigender Merkmale (z.B. singende/balzende Männchen, Paare, Revierkampf, Nistmaterial tragende oder warnende Altvögel, etc.).

Nach dem Abschluss der Erhebungen wurden anhand der sich abzeichnenden gruppierten Registrierungen sog. Papierreviere gebildet. In die Bewertung gehen nur Beobachtungen ein, die innerhalb des definierten Zeitfensters erbracht wurden. Für jede Art liegen definierte Wertungsgrenzen vor.

Die Zuordnung des Brutstatus erfolgt nach Südbeck et al.:

- A: mögliches Brüten / Brutzeitfeststellung (einmalige Beobachtung der Art im möglichen Bruthabitat oder einmalige Beobachtung revieranzeigenden Verhaltens)
- B: wahrscheinliches Brüten / Brutverdacht (Beobachtung eines Paares, Nest- Höhlenbau, intensives Warnverhalten, Aufsuchen Nistplatz, 2-maliges revieranzeigendes Verhalten (z.B. Gesang) über einen Zeitraum von mind. sieben Tagen)
- C: Gesichertes Brüten / Brutnachweis (Beobachtung eben flügger bzw. im Nest befindlicher Jungvögel, Altvogel trägt Futter oder Kotballen, Nest mit Eiern, benutztes Nest, brütender Altvogel).

Im Vorhabensbereich sowie im Wirkraum der Maßnahme konnten die Feldlerche und die Schafstelze nachgewiesen werden. Für diese Vogelarten kann von einem Brutverdacht ausgegangen werden (Brutstatus B).

In der folgenden Abbildung sind die Ergebnisse der Bodenbrüter-Erhebungen aufgeführt.



Abbildung 3: Ergebnis Erhebungen Bodenbrüter in 2021

Bei einer Überbauung von potenziellen Brutplätzen (Vorhabensbereich) kann es zu einem Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot gemäß §44 BNatSchG kommen. Durch das geplante Wohngebiet entstehen horizontüberhöhende Kulissen (Wirkraum). Bodenbrütende Vogelarten der offenen Feldflur können gegenüber vertikalen Strukturen mit Silhouettenwirkung (Gebäude, Gehölze, Freileitungen, etc) in der freien Landschaft ein Meideverhalten zeigen.

In der folgenden Tabelle ist der Revierverslust bodenbrütender Vogelarten aufgeführt:

Art	Revierverslust Eingriffsbereich	Revierverslust Wirkraum	Gesamter Revierverslust
Feldlerche	1	4	5
Schafstelze	---	2	2
gesamt	1	6	7

Bei Durchführung der Baumaßnahme muss von dem **Verlust von fünf 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 aufgrund der Habitatsprüche dieselben CEF-Maßnahmentypen geeignet sind wie für Feldlerchen. Bei der Wahl der Ausgleichsflächen (CEF-Flächen) sind folgende Auswahlkriterien einzuhalten, damit die jeweilige Fläche als Brutplatz geeignet ist:

- Abstand zu Vertikalkulissen (Gebäude, Wald, Einzelgehölze, etc.) ca. 100m; Abstand zu Mittel- und Hochspannungsleitungen 100m (in Einzelfällen, z.B. Nachweise im Bereich der Leitung, Niederspannungsleitungen, kann davon abgewichen werden).
- Abstand zur Freizeitnutzung (Sportplätze, Parkplätze, Spielplätze, Kleingartenanlagen) mind. 50m.
- Abstand zu Straßen ca. 100m.
- Lage im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur lokalen Population (max. Radius 5km).

8.4.2 Schutzgut Bogen

Gemäß der Übersichtsbodenkarte (1:25.000) findet sich im Geltungsbereich überwiegend Parabraunerde aus Schluff bis Schluffton über Carbonatschluff. Bezüglich des Standortpotenzials für natürliche Vegetation handelt es sich um einen carbonatreichen 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 2022).

Wegen der sehr hohen Ertragsfunktion handelt es sich um Flächen von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Gemäß Kenntnisstand der Gemeinde Leiblfing sind im Vorhabensbereich und –umfeld keine Altlasten bekannt.

Gemäß den Daten des Bayernatlas liegt im Vorhabensbereich ein Bodendenkmal:

- D-2-7241-0125: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
Östlich des Flurweges befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches noch ein weiteres Bodendenkmal:
- D-2-7241-0126: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

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 und wassersensiblen Bereichen sowie Überschwemmungsgebieten. Es ist mit einem hohen intakten Grundwasserflurabstand zu rechnen.

Zur Regulierung des Oberflächenwasserabflusses sind jeweils ein Regenrückhaltebecken im Südosten und im Süden des Geltungsbereiches geplant.

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

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 leicht nach Südosten geneigten Bereich in einer Höhe von ca. 380 m über NN am Übergang des Ortes Hankofen in die freie Landschaft.

Bisher bildet die Ackerfläche ohne Grünstrukturen den Ortsrand.

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
- Eingrünung zur freien Landschaft durch eine 2-reihige Strauchhecke nach Norden und Osten
- Eingrünung nach Süden durch zweireihige Hecke oder Obstbaumreihe
- Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen (Regenrückhaltebecken und Spielplatz)
- Vorgaben zur Geländegestaltung
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung sickerfähiger Beläge bei Stellplätzen und Zufahrten zu Garagen
- Festsetzung einer insektenschonenden Außenbeleuchtung
- Vorgaben zur Nutzung der Sonnenenergie
- Vorgaben zur Speicherung und Nutzung von Regenwasser
- Beschränkung von sogenannten Kies-/Schottergärten.
- Vorgaben zur Baufeldfreimachung bzw. zur Vergrämung, um Artenschutzkonflikte im Hinblick auf bodenbrütende Vogelarten zu vermeiden:

Bauzeitevorgabe: Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen, also Baubeginn nur im Zeitraum 01.08. bis 28.02..! Findet die Baufeldfreimachung außerhalb des genannten Zeitraumes statt, so sind Vergrämungsmaßnahmen erforderlich. Um bodenbrütende Vogelarten fern zu halten, sind Pfosten mit einer Höhe von 1,5m über der Geländeoberkante in einem Abstand von 15m anzubringen, die mit einem Trassierband oder einer Flatterleine versehen werden.

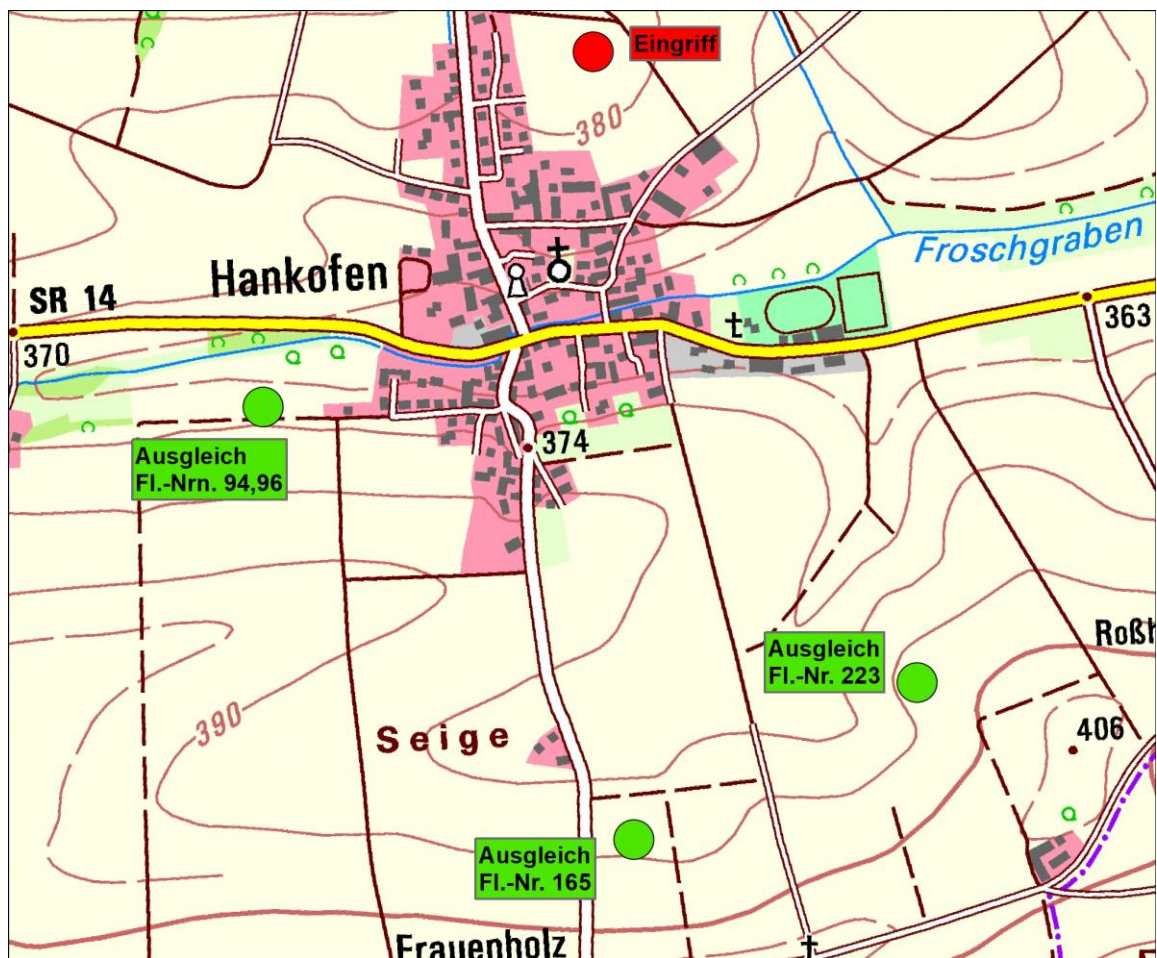
Diese Maßnahme muss vor dem 01.03. funktionstüchtig sein und aufrecht erhalten bleiben bis die Baufeldfreimachung erfolgt. Alternativ kann der Bau innerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden, wenn durch einen Ornithologen plausibel festgestellt und dokumentiert wurde, dass im Baufeld keine Vögel brüten.

8.5.2 CEF-Maßnahmen

Es ist von einem Verlust von fünf Feldlerchenrevieren und zwei Schafstelzenrevieren auszugehen.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

In der folgenden Abbildung ist eine Übersicht über die Lage der geplanten Ausgleichsflächen dargestellt:



Im Folgenden erfolgt eine Aufstellung der CEF-Flächen mit den entsprechenden Maßnahmen:

Fl.-Nrn. 94 und 96, Gemarkung Hankofen:




- Anlage von Blühstreifen (ca. 0,3 ha)
 - Breite je ca. 20m
 - Ansaat mit autochthonem Regiosaatgut mit 50-70% der regulären Saatgutmenge (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, Typ Ackerwildkrautmischung; Dichte 1,5 – 2 g/m²)
 - Erhalt von Rohbodenstellen
 - Kein Dünger- und Pestizideinsatz
 - Keine mechanische Unkrautbekämpfung
 - Rotation möglich
 - Jährliche Mahd im September, dabei ca. 25% der Fläche ungemäht belassen. Die jeweils brach stehen gelassenen Teilflächen sind im kommenden Jahr zu mähen. Im Gegenzug ist ein anderer Bereich ungemäht zu belassen.
 - Es erfolgt ein Umbruch alle 2-3 Jahre. Je nach Entwicklung ggf. Saatguterneuerung notwendig.

- Anlage eines Brachestreifens/ einer Schwarzbrache (ca. 0,2 ha)
 - Breite ca. 14m
 - Anlage durch jährlichen Umbruch bis 28.02.
 - Keine Einsaat

- Entwicklung Extensivwiese (ca. 0,7 ha)
 - Vorherige 2-jährige Ausmagerung durch Getreideanbau (Hafer, Roggen, Gerste) ohne Düngung und ohne Einsatz von Pestiziden, Ernet- und Strohmaterial sind abzutransportieren.
 - Jedes Jahr der Ausmagerung Anlage von 2 Feldlerchenfenster (Je Fläche und je 20m²) durch Verzicht auf Einsaat. Jährliche Rotation der Fenster.
 - Im 3. Jahr Aufbringen von samenhaltigem Heumulch-/ Heudruschmaterial aus dem Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, Typ Frischwiese; Mindestanteil Kräuter 30% (Alternativ Ansaat mit Regiosaatgut ebenfalls aus dem Ursprungsgebiet 16). Ab dem 3. Jahr Pflege durch 2-schürige Mahd pro Jahr; 1. Schnitt ab Mitte Juli, 2. Schnitt im September/Oktober. Dabei sind bei jedem Mähgang ca. 25% ungemäht zu belassen.



Planzeichen Ausgleich

-  Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen, Nutzung als Lagerfläche, Freizeinutzung sind nicht zulässig.
-  **Anlage von Blühstreifen (ca. 0,3 ha)**
 - > Breite je ca. 20 m
 - > Ansaat von autochthonem Regiosaatgut mit 50-70% der regulären Saatgutmenge (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, Typ Ackerwildkrautmischung; Dichte 1,5-2 g/m²)
 - > Erhalt von Rohbodenstellen
 - > Kein Dünger- und Pestizideinsatz
 - > keine mechanische Unkrautbekämpfung
 - > Rotation möglich
 - > jährliche Mahd im September, dabei ca. 25% der Fläche ungemäht belassen. Die jeweils brach stehen gelassenen Teilflächen sind im kommenden Jahr zu mähen. Im Gegenzug ist ein anderer Bereich ungemäht zu belassen.
 - > es erfolgt ein Umbruch alle 2-3 Jahre. Je nach Entwicklung ggf. Saatguterneuerung notwendig.
-  **Anlage eines Brachestreifens/ Schwarzbrache (ca. 0,2 ha)**
 - > Breite ca. 14m
 - > Anlage durch jährlichen Umbruch bis 28.02..
 - > keine Einsaat

Planzeichen Bestand

 Acker

Weitere Planzeichen

 Flurgrenzen

Die Maßnahmen müssen vor dem Zeitpunkt des Eingriffs bereits fertiggestellt sein. Beginnt der Eingriff während oder vor der Brutphase, müssen die CEF-Maßnahmen vor dem 01.03. vollständig funktionsfähig sein. Beginnt der Eingriff später im Jahr, müssen die CEF-Maßnahmen spätestens zum darauffolgenden 01.03. vollständig funktionsfähig sein.

Keine Umsetzung der Maßnahmen im Zeitraum 15.03. bis 30.06.!

Planzeichen Ausgleich


-  **Entwicklung Extensivwiese (ca. 0,7 ha)**
 - > Vorherige 2-jährige Ausmagerung durch Getreideanbau (Hafer, Roggen, Gerste) ohne Düngung und ohne Einsatz von Pestiziden, Ernte- und Strohmaterial sind abzutransportieren.
 - > Jedes Jahr der Ausmagerung Anlage von 2 Feldlerchenfenster (je Fläche und je 20m²) durch Verzicht auf Einsaat. Jährliche Rotation der Fenster.
 - > Im 3. Jahr Aufbringen von samenhaltigem Heumulch-/ Heudruschmaterial aus dem Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, Typ Frischwiese; Mindestanteil Kräuter 30 % (Alternativ Ansaat mit Regiosaatgut ebenfalls aus dem Ursprungsgebiet 16). Ab dem 3. Jahr Pflege durch 2-schürige Mahd pro Jahr; 1. Schnitt ab Mitte Juli; 2. Schnitt im September/Oktober. Dabei sind bei jedem Mähgang ca. 25% ungemäht zu belassen.

Abbildung 4: Ausgleichsfläche auf den Fl.Nr. 94,96 Gemarkung Hankofen

Fl.-Nr. 223, Gemarkung Hankofen:

- Anlage von Blühstreifen (ca. 1,1 ha)
 - Breite je ca. 20m
 - Ansaat mit autochthonem Regiosaatgut mit 50-70% der regulären Saatgutmenge (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, Typ Ackerwildkrautmischung; Dichte 1,5 – 2 g/m²)
 - Erhalt von Rohbodenstellen
 - Kein Dünger- und Pestizideinsatz
 - Keine mechanische Unkrautbekämpfung
 - Rotation möglich
 - Jährliche Mahd im September, dabei ca. 25% der Fläche ungemäht belassen. Die jeweils brach stehen gelassenen Teilflächen sind im kommenden Jahr zu mähen. Im Gegenzug ist ein anderer Bereich ungemäht zu belassen.
 - Es erfolgt ein Umbruch alle 2-3 Jahre. Je nach Entwicklung ggf. Saatguterneuerung notwendig.
- Anlage von Brachestreifen/ Schwarzbrachen (ca. 0,9 ha)
 - Streifen mit einer Breite von je ca. 25m sowie flächige Anlage (ca. 0,3 ha)
 - Anlage durch jährlichen Umbruch bis 28.02.
 - Keine Einsaat

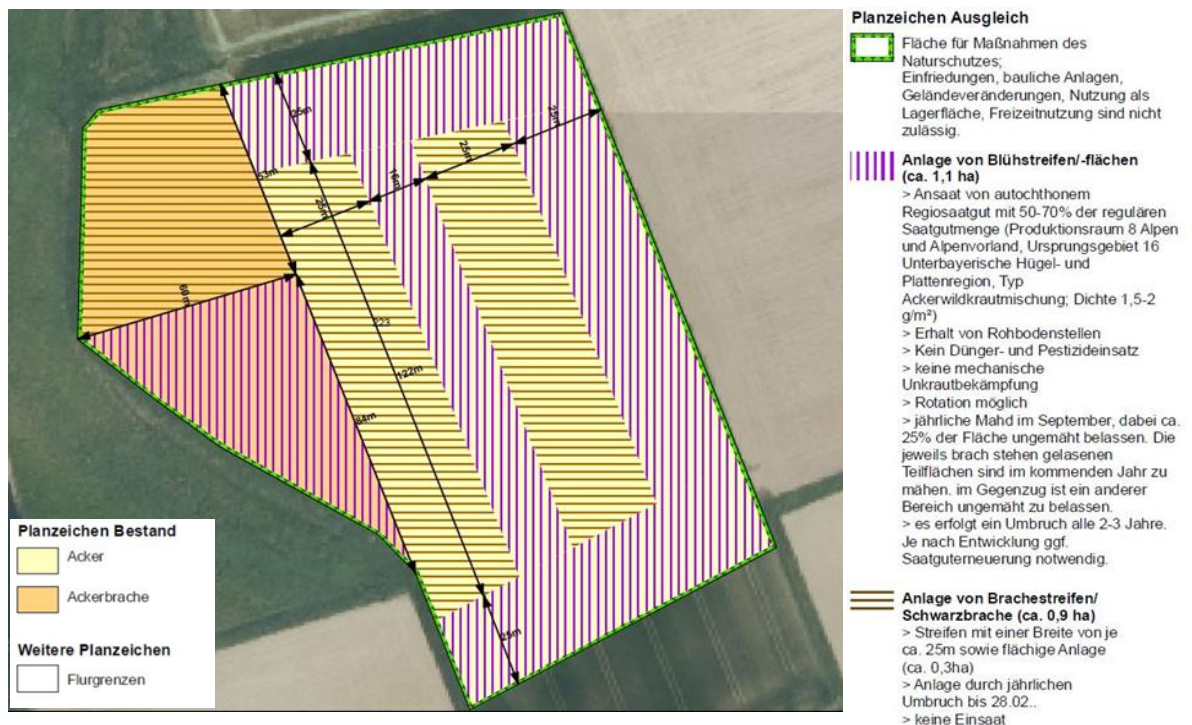


Abbildung 5: Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 223 Gemarkung Hankofen

Fl.-Nr. 165, Gemarkung Hankofen:

- Anlage eines Blühstreifen (ca. 0,3 ha)
 - Breite je ca. 25m
 - Ansaat mit autochthonem Regiosaatgut mit 50-70% der regulären Saatgutmenge (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, Typ Ackerwildkrautmischung; Dichte 1,5 – 2 g/m²)
 - Erhalt von Rohbodenstellen
 - Kein Dünger- und Pestizideinsatz
 - Keine mechanische Unkrautbekämpfung
 - Rotation möglich
 - Jährliche Mahd im September, dabei ca. 25% der Fläche ungemäht belassen. Die jeweils brach stehen gelassenen Teilflächen sind im kommenden Jahr zu mähen. Im Gegenzug ist ein anderer Bereich ungemäht zu belassen.
 - Es erfolgt ein Umbruch alle 2-3 Jahre. Je nach Entwicklung ggf. Saatguterneuerung notwendig.

- Anlage eines Brachestreifens/ einer Schwarzbrache (ca. 0,2 ha)
 - Breite ca. 20m Anlage durch jährlichen Umbruch bis 28.02.
 - Keine Einsaat



Abbildung 6: Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 165 Gemarkung Hankofen

Die Maßnahmen müssen vor dem Zeitpunkt des Eingriffs bereits fertiggestellt sein. Beginnt der Eingriff während oder vor der Brutphase müssen die CEF-Maßnahmen vor dem 01.03. vollständig funktionsfähig sein. Beginnt der Eingriff später im Jahr, müssen die CEF-Maßnahmen spätestens zum darauffolgenden 01.03. vollständig funktionsfähig sein. Die Ausgleichsflächen sind rechtlich zu sichern.

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 Entwässerung

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Der Zweckverband Abwasserbeseitigung „Reißinger Bachtal“ ist für die Schmutzwasserbeseitigung zuständig. Der Bereich des geplanten Baugebietes ist durch die Kanalisation des Zweckverbandes nicht erschlossen. Damit das Gebiet erschlossen werden kann, sind größere Kanalbaumaßnahmen im Bereich des Sandwegs bzw. des St.-Georg-Ring und der geplanten Erschließungsstraße erforderlich. Nachdem zu erwarten ist, dass die aus dem Baugebiet zu erwartenden Herstellungsbeiträge die Investitionen für die Kanalerschließung nicht decken werden, ist der Abschluss einer Sondervereinbarung notwendig.

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 öffentlichen Erschließungsflächen anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und in die geplanten Regenrückhaltebecken im Südwesten und Südosten eingeleitet und hier versickert. Ein Notüberlauf ist in den südlich gelegenen Froschgraben geplant.

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.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Bayernwerk AG gesichert.

9.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom Zweckverband Straubing Stadt und Land übernommen.

9.5 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 und erschwinglichem Wohnraum, kann die Planung dazu beitragen, den Wohnbedarf der Gemeinde Hankofen und dem Gemeindegebiet Leiblfing 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.