



## GEMEINDE LEIBLFIG

### BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "KELHEIMER FELD"

### BEGRÜNDUNG

#### Bearbeitungsstand:

Frühzeitige Beteiligung

Datum: 31.08.2023

#### Auftragnehmer:

**GUT  
THANN  
HIW  
ARCHI  
TEKTEN**

Mussinanstraße 7 94327 Bogen  
Tel: 09422 8538 - 0  
Fax: 09422 8538 - 23  
Web: [www.gutthann-hiw-architekten.de](http://www.gutthann-hiw-architekten.de)  
[bogen@gutthann-hiw-architekten.de](mailto:bogen@gutthann-hiw-architekten.de)

## INHALTSÜBERSICHT

### Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

#### 1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Aufstellung und Planung
- 1.2 Ziele und Zwecke der Planung
- 1.3 Lage in der Stadtstruktur
- 1.4 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 Umweltbericht

- 8.1 Einleitung
- 8.2 Bestandsaufnahme und Bewertung
- 8.3 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung
- 8.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen, CEF-Maßnahmen
- 8.5 Alternative Planungsmöglichkeiten
- 8.6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
- 8.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

#### 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 23.03.2023 die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kelheimer Feld“ beschlossen.

### **1.2 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 Ortsrand von Leiblfing, nördlich der Staatsstraße 2141 ein Baugebiet für ca. 32 Parzellen für Einfamilien- und Doppelhäuser und 6 Parzellen für Geschosswohnungsbau ausgewiesen werden.

Standortalternativen wurden im Rahmen des Verfahrens zum Flächennutzungsplan-Deckblatt geprüft. Im Gemeindegebiet Leiblfing, speziell am Hauptort sind im Flächennutzungsplan 2 große Flächen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, aber bis dato nicht entwickelt. Diese Flächen sind schon eine geraume Zeit im Flächennutzungsplan als Entwicklungsflächen dargestellt, jedoch fehlt der Gemeinde, mangels Grundstückszugriff, die Möglichkeit diese zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan – Deckblatt Nr. 21 werden diese Flächen aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan herausgenommen, um das tatsächliche Entwicklungspotential der Gemeinde Leiblfing am Hauptort darzustellen.

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 Überplanung der Fläche beschränkt sich auf den Bereich außerhalb des HQ100. Im Süden wird lediglich die Erschließung des Baugebietes durch den Anschluss an die Staatsstraße hergestellt. Der Knotenpunkt ist bereits für eine weitere Abzweigung Richtung Norden bei der Erstellung der Linksabbiegespur in Richtung Süden zum Nahversorger berücksichtigt worden.

Die Erschließung wird so ausgeführt, dass der Abfluss des HQ100 nicht beeinträchtigt wird.

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 Nahversorgung 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 Infrastrukturstarkosten, 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. 38 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.

Damit keine Spekulationsflächen entstehen, wird die Gemeinde eine Bauverpflichtung für das neue Baugebiet „Kelheimer Feld“ 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.

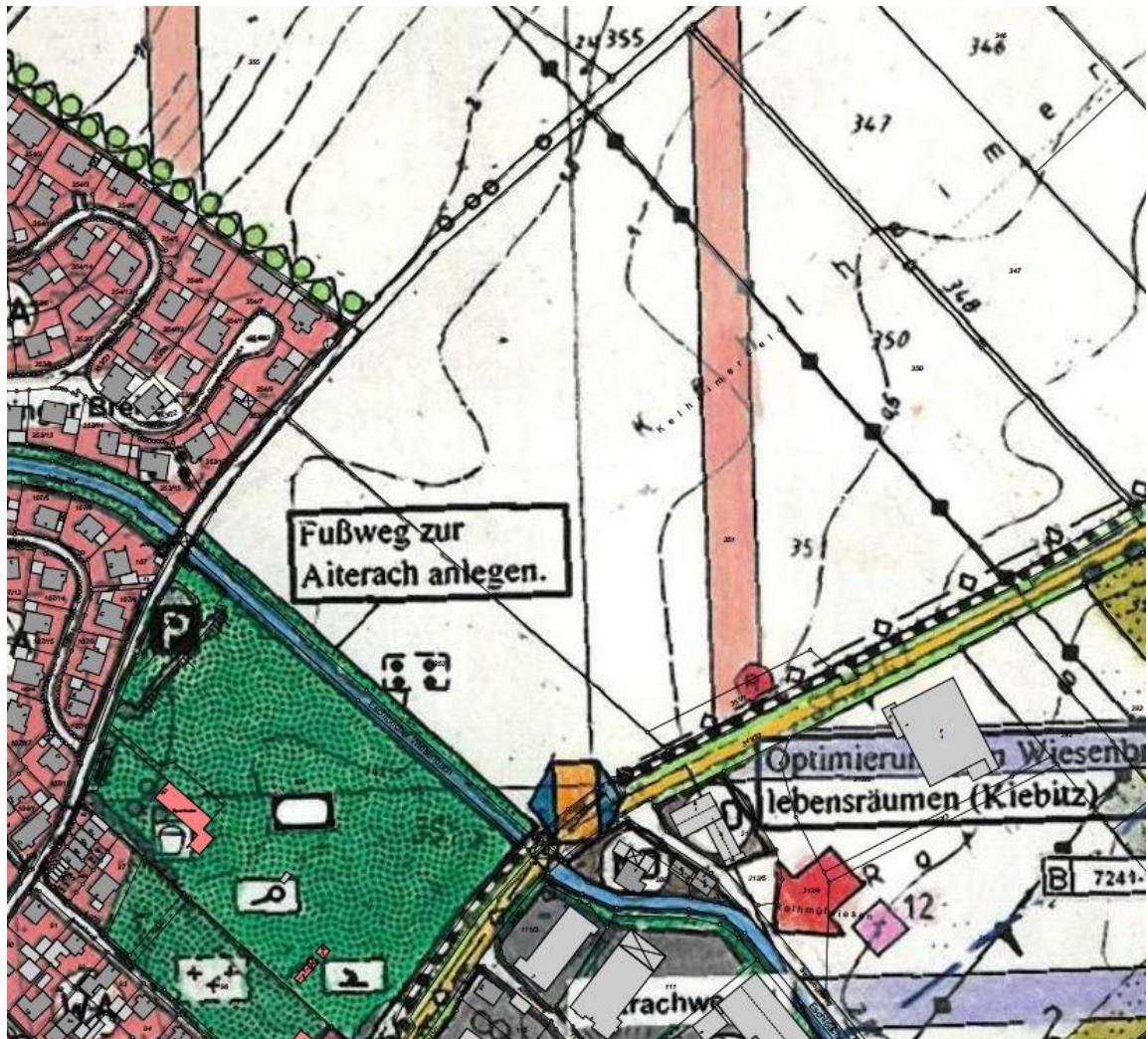
### 1.3 Lage im Ort



Das überplante Areal liegt im Nordosten des Ortes Leiblfing.

#### 1.4 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 im Parallelverfahren mittels Deckblatts geändert.



Ausschnitt rechtmäßiger Flächennutzungs- und Landschaftsplan

## 2.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst ca. 4,22 ha und beinhaltet die Flurnummern 351 (TF), 351/1 (TF), 341/32 (TF) und 349 (TF) der Gemarkung Leiblfing:

Davon:

Nettobauland: 3,12 ha

## Straßenverkehrsfläche

Inkl. Straßenbegleitgrün und Gehwege: 0,71 ha

### **Grünfläche / Randeingrünung:**

3,12 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 Lebensmittelmarkt an das überplante Areal an. Im Nordwesten befindet sich die bestehende Bebauung an der Ludwig-Ganghofer-Straße und im Südwesten die Sportplatzflächen.



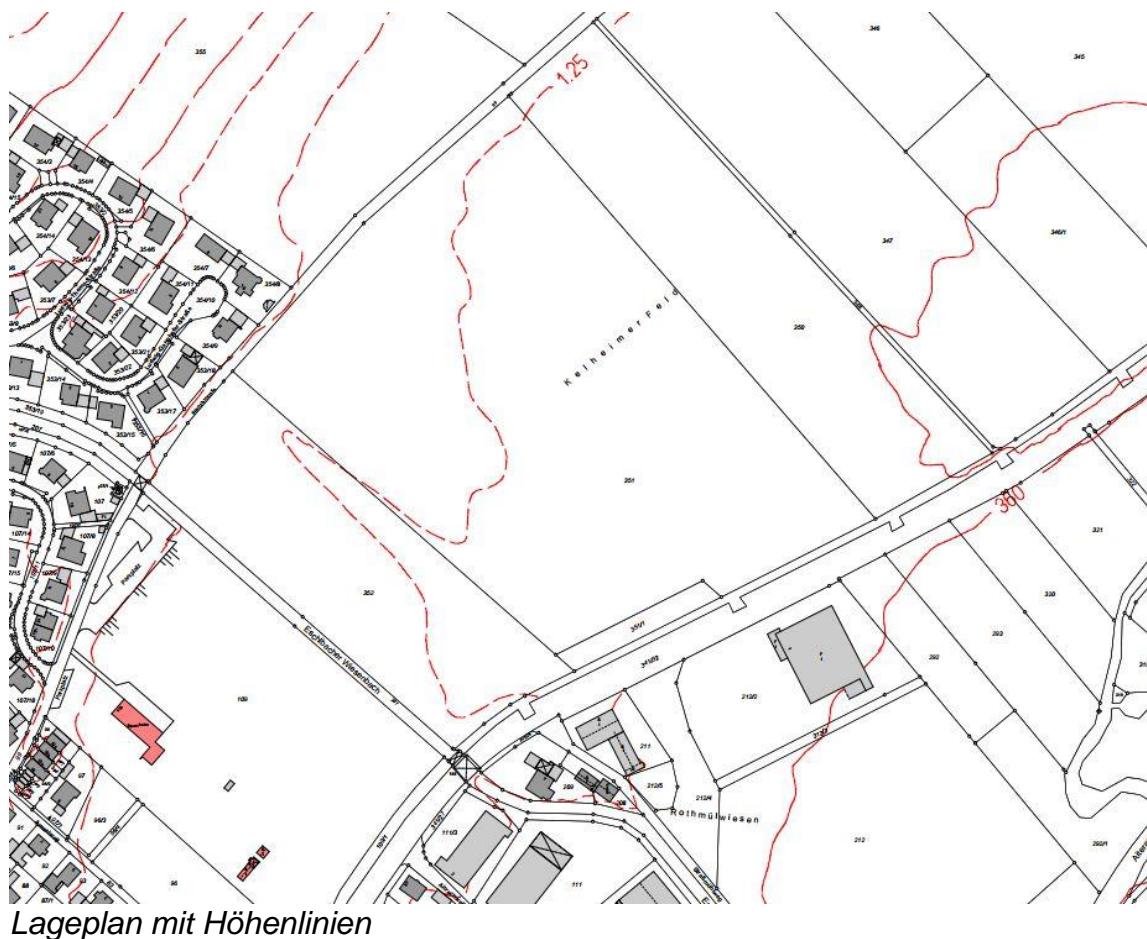
*Orthofoto mit Geltungsbereich*

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.



## 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.

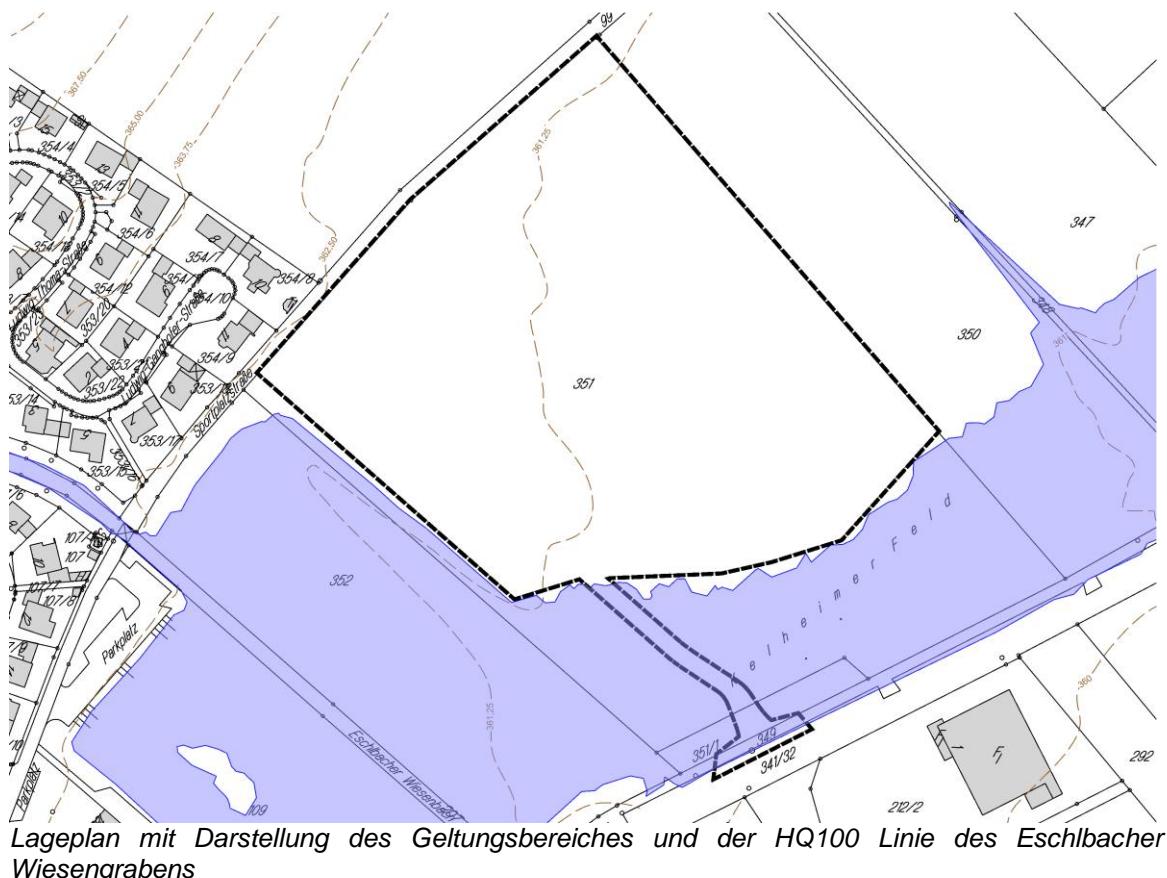
### **5.2 Baudenkmäler**

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 weitestgehend außerhalb der HQ100 Linie. Ausschließlich die neue Erschließungsstraße kommt im HQ 100 zu liegen. Die Erschließung wird in diesem Bereich so ausgeführt, dass sie keine Auswirkungen auf das festgesetzte Überschwemmungsgebiet hat.



## 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 (P29 mit P34) für Wohnungsbau vorgesehen.

### 7.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neue Zufahrt von der Staatsstraße 2141 von Süden aus. Diese Zufahrt wurde bereits bei der Errichtung der Abfahrt zum Lebensmittelmarkt berücksichtigt. Auf der Staatsstraße entsteht hier ein Kreuzungspunkt.

Die Ausführung der Erschließungsstraße innerhalb des HQ100:

Bezüglich der Höhenplanung für das Baugebiet WA „Kelheimer Feld“ wird die Zufahrt von der Staatsstraße aus, wie in der Hochwasserberechnung des Ingenieurbüros Ammer (sh. Anlage) vorgesehen, geländenah ausgeführt (sh. Anlage).

Die interne 7,5 m breite Wohnstraße wird als Ringerschließung ausgeführt. In der Erschließungsplanung ist die Höhenlage der internen Erschließungsstraße >30 bis 50 cm oder z.T. mehr über derzeitigem Gelände vorgesehen. Die mittlere Querverbindung wird im Bereich der öffentlichen Grünfläche auf 3,50 m reduziert. 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.

## 7.6 Auffüllungen, Hochwasserschutz

In der Hochwasserberechnung des Ingenieurbüros Ammer (sh. Anlage) wird auf die Höhenlage der Gebäude hingewiesen. Diese sollte demnach ausreichend hoch ausgeführt sein. Kritische Gebäudeteile (EG-Höhen, OK Lichtschächte, etc.) müssen ausreichend hoch liegen, d.h. mindestens 0,5 m über dem maßgebenden HQ100-Wasserspiegel. Dieser reicht, je nach Lage der Parzelle, von ca. 360,4 bis 361,5 m ü NHN.

## **8.0 Umweltbericht**

### **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 war zunächst als Verfahren nach § 13b BauGB gestartet und wird nun als Regelverfahren fortgeführt. Entsprechend sind die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und ein Umweltbericht zu ergänzen.

Kurzbeschreibung der geplanten Bauentwicklung:

- allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, Fläche innerhalb des Geltungsbereichs 4,24 ha
- Grundflächenzahl max. 0,35 bzw. 0,4
- max. Wandhöhe: 6,75 m bzw. 9,25 m
- die Baugrundstücke werden von Süden über die Straubinger Straße sowie Südwesten 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.

#### **8.1.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens**

Ein Scoping-Termin zur Festlegung von Untersuchungsumfang, -methode und Detaillierungsgrad hat nicht stattgefunden.

Aufgrund der örtlichen Situation war eine Betroffenheit bodenbrütender Vogelarten nicht auszuschließen. Entsprechend wurden hierzu avifaunistische Erhebungen durchgeführt. Art und Umfang der Erhebungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Der Bearbeitungsbereich umfasst den Auswirkungsbereich der Maßnahme. Aufgrund der umgebenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bzw. Bebauung / Straße kann der Untersuchungsbereich für die Schutzwerte Boden, Wasser, Arten und Lebensräume im Wesentlichen auf den Vorhabensbereich

beschränkt werden. Hinsichtlich des Landschaftsbilds erfolgte eine Analyse der Landschaftsstruktur im näheren Umfeld.

Die Geländeerhebungen (einschließlich der Bodenbrüterkartierung) wurden im Jahr 2020 durchgeführt.

Bestandsanalyse und Wirkungsabschätzung für die Umweltgüter Boden, Grundwasser, sonstige Tierwelt, Kleinklima und Luft erfolgen aufgrund der Auswertung vorhandener Unterlagen und Potentialabschätzungen.

#### **8.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung 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.

#### **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 Vorhabensgebietes 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.

Für den Flächennutzungsplan erfolgt eine entsprechende Deckblattänderung.

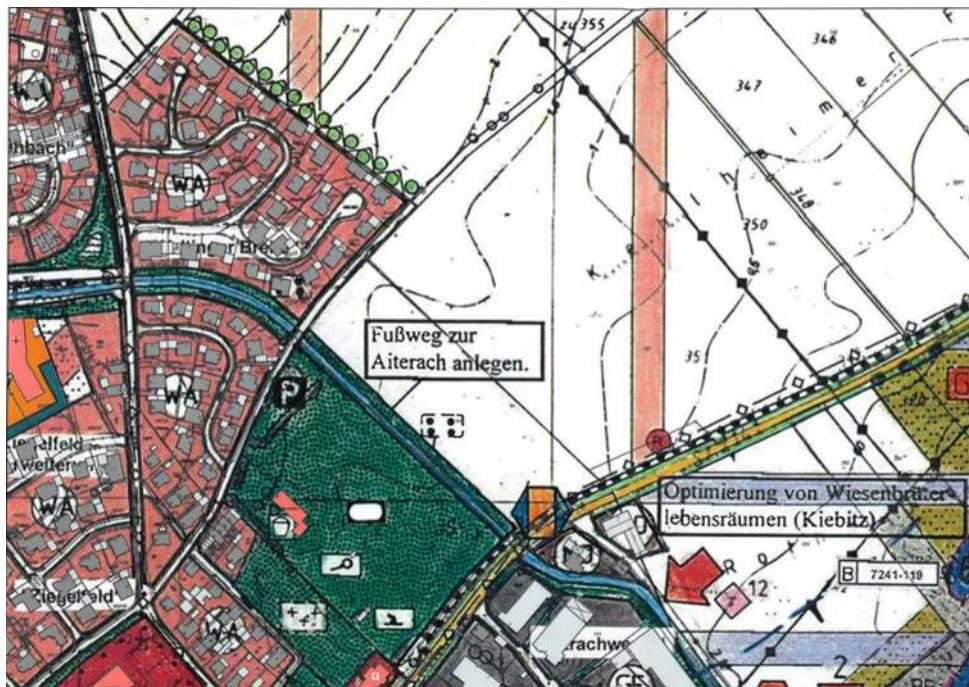


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Leiblfing.

### 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.

### 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 Nutzung.

### Waldfunktionskartierung

Die Waldfunktionskartierung enthält für den Vorhabensbereich keine relevanten Darstellungen.

## 8.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

### **8.2.1 Naturräumliche Situation**

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)

Potentiell 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)

### **8.2.2 Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und -bewertung**

Nachfolgend werden die Zustände der Schutzgüter für die Umweltprüfung sowie eventuelle Wechselwirkungen beschrieben und bewertet.

Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung.

Die erfassten Nutzungen und Biotope sind in beigefügtem Bestandsplan dargestellt.

#### **8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume**

##### Beschreibung

Der Vorhabensbereich besitzt keine übergeordnete Bedeutung im Sinne des Biotoptverbunds.

Im Hinblick auf Vorkommen streng geschützter Arten ist im Ackerbereich eine Nutzung durch Vögel der Agrarlandschaft möglich. Entsprechend wurden 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  |
|--------------------|--------------------------------------|--|---|---|
| <b>Uhrzeit</b>     | 06:20-07:20                          | 07:25-08:25  | 06:00-07:00   | 05:15-06:15   |
| <b>Witterung</b>   | Trocken, ca. 5°C, windstill          | Trocken, ca. 8,5°C, windstill  | Trocken, ca. 7,5°C, windstill                               | Trocken, ca. 5°C, windstill   |
| <b>Bodenbrüter</b> | Feldlerche im und außerhalb Wirkraum | Feldlerche im und außerhalb Wirkraum, Schafstelze außerhalb Wirkraum | Feldlerche und Schafstelze innerhalb und außerhalb Wirkraum | Feldlerche außerhalb Wirkraum und im Geltungsbereich; Schafstelze im und außerhalb Wirkraum |

Der Untersuchungsbereich ist in der beigefügten Karte „Bestand und Eingriffsermittlung“ dargestellt (Geltungsbereich geplantes Wohngebiet und 100 m-Wirkraumkorridor; der betrachtete Wirkraum für die Bodenbrüter endet an der bestehenden Bebauung und an der Staatsstraße, da hier mögliche Vorhabenswirkungen gegenüber den bestehenden Störwirkungen vernachlässigbar sind).

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.

#### Auswirkungen

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. 4.2 und textl. Festsetzungen), wobei für Schafstelzen dieselben CEF-Maßnahmentypen geeignet sind wie für Feldlerchen.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

### 8.2.2.2 Schutzgut Boden

#### Beschreibung

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 ist örtlich vergleyt bzw. pseudovergleyt, er wird also vom Grundwasser beeinflusst. Nennenswerte Vernässungen konnten jedoch nicht nachgewiesen werden. Vermutlich wurden im Zuge der ackerbaulichen Nutzung entsprechende Meliorationsmaßnahmen durchgeführt, sodass das natürliche Standortpotenzial bereits verändert wurde. Es ist daher nicht mehr per se von besonderen Voraussetzungen für die Entwicklung naturschutzfachlich bedeutsamer Pflanzengesellschaften auszugehen.

Der Boden weist eine sehr hohe natürliche Ertragsfähigkeit auf (UmweltAtlas Boden 2021). Der Boden bietet also ohne kulturtechnische Eingriffe wie insbesondere Düngung und künstliche Bewässerung einem breiten Spektrum an Kulturpflanzen gute Wachstumsbedingungen. Er ist damit für die Erzeugung von Nahrungsmitteln, Futtermitteln und Rohstoffen in besonderer Weise geeignet.

Das Rückhaltevermögen für verschiedene Schwermetalle und saure Einträge ist sehr hoch (UmweltAtlas Boden 2021). Der Boden erbringt daher eine überdurchschnittliche Filterleistung gegenüber Stoffeinträgen, die aus der Luft, aus der Landwirtschaft, aus industriell-gewerblichen Nutzungen etc. in den

Boden gelangen. Insbesondere die Grundwasserqualität wird darüber besonders geschützt.

Das Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen ist ebenfalls sehr hoch (UmweltAtlas Boden 2023). Der Boden speichert also besonders gut Niederschlagswasser und gibt es zu einem späteren Zeitpunkt wieder ab.

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

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.

#### Auswirkungen

Aufgrund der im Zuge der landwirtschaftlichen Meliorationsmaßnahmen durchgeführten Bodeneingriffe wurde das natürliche Standortpotenzial bereits verändert. Der Boden besitzt im aktuellen Zustand (Ackerstandort) kein besonderes Potenzial für die Entwicklung naturschutzfachlich bedeutsamer Lebensraumtypen. Die Auswirkungen sind daher als gering einzuschätzen.

Das Rückhaltevermögen des Bodens bzgl. bleibt weitgehend erhalten, wo keine Vollversiegelung stattfindet. Die Wirkungen werden daher ebenfalls als gering eingestuft.

Das Wasserrückhaltevermögen bleibt insbesondere in nicht überbauten Gartenflächen erhalten. Aufgrund der Grundflächenzahl von maximal 0,4 bleibt der überwiegende Flächenanteil von Bebauung freigehalten. Die Auswirkungen werden daher als gering bis mittel eingestuft.

Durch die Überbauung der landwirtschaftlichen Fläche mit sehr hoher natürlicher Ertragsfähigkeit geht diese Bodenfunktion langfristig verloren. Mit der Überbauung wird eine landwirtschaftliche Nutzung auf lange Sicht ausgeschlossen und die Fläche geht zur Erzeugung von Nahrung, Futtermitteln und Rohstoffen langfristig verloren. Die Auswirkungen werden daher als mittel eingestuft.

Es ergeben sich insgesamt Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

### 8.2.2.3 Schutzbau 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 Eschlbacher Wiesenbaches. Die Überschwemmungsgebietsgrenze ist im Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellt.



Abbildung 2: Wassersensibler Bereich (grün) im Umfeld des geplanten Baugebietes (Quelle: BayernAtlas, Abfrage 10.2020)

#### Auswirkungen

Durch Überbauung / Versiegelung geht die Versickerungsfunktion der betroffenen Flächen verloren. Die Versickerungsrate sinkt bei gleichzeitig erhöhtem Oberflächenabfluss. Zur Minimierung von Abflussbeschleunigungen ist auf den Privatgrundstücken anfallendes Dachwasser und unverschmutztes Oberflächenwasser weitestmöglich rückzuhalten oder zu versickern.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

### 8.2.2.4 Schutzbau 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.

Keine erheblichen Auswirkungen.

### 8.2.2.5 Schutzwert Landschaftsbild

#### Beschreibung

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.

Raumwirksame Gehölzbestände sind im Vorhabensumfeld nicht vorhanden.  
Übergeordnete Blickbezüge sind nicht gegeben.

#### Auswirkungen:

Durch die Maßnahmen zur Eingrünung wird eine Mindesteinbindung in die umgebende Landschaft erreicht.

Relevante Sichtachsen werden nicht berührt.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.



Abbildung 3: Blick nach Westen



Abbildung 4: Blick nach Norden

### 8.2.2.6 Kultur- und Sachgüter

#### Beschreibung:

Im Vorhabensgebiet befinden sich keine bekannten Boden- oder Baudenkmäler (BayernAtlas 2023). Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und nahe gelegener Bodendenkmäler ist es notwendig, das Bauvorhaben bodendenkmalfachlich zu begleiten und ggf. eine Ausgrabung, Bergung und Dokumentation durchzuführen. Für die Durchführung archäologischer Sondagen wurde durch das LRA Straubing-Bogen ein entsprechender Bescheid erteilt. Die Untersuchungen sind zwischenzeitlich abgeschlossen.

Unabhängig davon sind die Meldepflichten gemäß Art. 8 DSchG bezüglich des Auffindens von Bodendenkmälern zu beachten:

„(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Untereren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzugeben. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. [...]“

Auswirkungen:  
Auswirkungen auf Bodendenkmäler sind nicht zu erwarten.

#### 8.2.2.7 Mensch

Beschreibung:  
Angrenzend an den Vorhabensbereich befindet sich Wohnbebauung.  
Die Erschließung erfolgt von Süden über die Straubinger Straße sowie von Südwesten über die Sportplatzstraße.

Auswirkungen:  
Zur Beurteilung von möglichen Lärmemissionen wurde für die Planfassung von 2020 ein Schallgutachten erstellt (Geoplan 2020). Für die vorliegende Planfassung liegt kein aktualisiertes Schallgutachten vor.

#### 8.2.2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen, die über die schutzgutspezifischen Betrachtungen hinausgehen sind nicht bekannt / werden nicht berührt.

#### 8.2.3 Gesamtbewertung, 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 Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) nach der Bayerischen Kompensationsverordnung. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an den o.g. Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums.

| GRZ  | Fläche in m <sup>2</sup> | Bestand | Wertpunkte              | Kompensationsbedarf |
|------|--------------------------|---------|-------------------------|---------------------|
| 0,35 | 32988                    | Acker   | 3                       | 34.637              |
| 0,4  | 4668                     | Acker   | 3                       | 5.602               |
| 0,4  | 4785                     | Acker   | 3                       | 5.742               |
|      |                          |         | gesamt                  | 45.981              |
|      |                          |         | Planungsfaktor          | 0,20                |
|      |                          |         | <b>gesamt bereinigt</b> | <b>36.785</b>       |

Hinweis: Gemäß Leitfaden Eingriffsregelung werden alle Bestände zwischen 1 und 5 Wertpunkten pauschal mit 3 Wertpunkten sowie alle Bestände zwischen 6 und 10 Wertpunkten pauschal mit 8 Wertpunkten bewertet. Bestände mit mehr als 10 Wertpunkten werden entsprechend ihrer tatsächlichen Wertigkeit bilanziert.

Bei den geplanten Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich teilweise um Maßnahmen, die die Anwendung eines Planungsfaktors begründen. Der Ausgleichsbedarf kann entsprechend reduziert werden.

Es werden Maßnahmen folgender im Leitfaden (2021) genannter Kategorien festgesetzt:

- naturnahe Gestaltung der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche, Ausschluss von sogenannten Schottergärten
- Vorgaben zur Beleuchtung von Außenanlagen

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich Stellplätzen / Garagenvorplätzen
- Festlegung einer Mindestanzahl von Bäumen bei Stellplatzanlagen
- Naturnahe Gestaltung der öffentlichen Grünfläche im Baugebiet durch Baumpflanzung

Aufgrund des Umfangs der Vermeidungsmaßnahmen im Verhältnis zur Bauentwicklung wird ein Planungsfaktor von 20 % zum Ansatz gebracht. Dies entspricht 9.196 Wertpunkten.

Es ergibt sich also insgesamt ein Ausgleichsbedarf von 36.785 Wertpunkten.

### 8.3 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung des Wohngebietes am geplanten Standort ist von einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen.

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

#### **8.4.1 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.

#### **8.4.2 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 m<sup>2</sup>) 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 5: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 durchgeföhrten 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).

#### 8.4.3 Weitere Ausgleichsmaßnahmen

Der ermittelte Ausgleichsbedarf im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beträgt gemäß obigen Ausführungen 36.785 Wertpunkte.

Derzeit erfolgt noch eine Abklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Hinblick auf einen multifunktionalen Ansatz der CEF-Flächen auch für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Bei einem Zielzustand von A12 gemäß der Biotoptwertliste (4 Wertpunkte) ergibt sich bei einer Fläche von 8.640 m<sup>2</sup> (0,8 ha Blühstreifen, 32 Lerchenfenster á 20 m<sup>2</sup>) eine Aufwertung um 2 Wertpunkte je m<sup>2</sup> (Ausgangszustand A11, 2 Wertpunkte). Damit ergibt sich ein Kompensationsumfang von 17.280 Wertpunkten.

Der fehlende Ausgleich (ca. 19.500 Wertpunkte) wird bis zur Entwurfssfassung ergänzt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

## 8.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld wurden mehrere alternative Planungslösungen entwickelt (Erschließung nur über die Sportplatzstraße, Erschließung über die Straubinger Straße mit einer Ringstraße und 4-reihiger Bebauung). Unter Berücksichtigung vorhandener Überschwemmungsbereiche und angrenzender Wohnbauflächen wurde die vorliegende Lösung favorisiert.

## 8.6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Abhandlung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Erfassung der Biotoptstrukturen und Nutzungen wurde im Jahr 2020 eine Bestandserhebung durchgeführt. Weiterhin bildeten die durchgeführten Erhebungen zu bodenbrütenden Vogelarten eine wesentliche Datengrundlage. Bestandserhebung und –bewertung erfolgten hier nach Suedbeck et al. Ein Lärmgutachten liegt für die Planfassung aus dem Jahr 2020 vor.

## 8.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Überwachungsmaßnahmen sollten die Entwicklung der festgesetzten Heckenstrukturen sowie der Ausgleichsfläche umfassen.

Die Zuständigkeit für die Überwachung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Bezug auf Bebauungspläne liegt bei den Gemeinden.

Folgendes Überwachungsschema soll im vorliegenden Fall gelten:

Herstellungskontrolle: soll unmittelbar nach Umsetzung der Herstellungsmaßnahmen erfolgen

Monitoring CEF-Maßnahme:

Für die CEF-Maßnahme ist mindestens im 1., 2., 3. und 6. Jahr nach Herstellung ein Monitoring durchzuführen, um die Wirksamkeit der Maßnahme zu beurteilen. Dabei sind neben den Revierzentren auch die optimale Gestaltung der CEF-Maßnahmen zu überwachen. Sollten im zweiten und/oder dritten und/oder sechsten Jahr nicht ausreichend Revierzentren vorhanden sein oder die CEF-Maßnahme nicht in einem optimalen Zustand sein, sind entsprechende Korrekturmaßnahmen zu ergreifen. Bei Korrekturmaßnahmen erweitert sich das Monitoring um 2 weitere Jahre. Eine mögliche Anpassung der CEF-Maßnahme muss mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Bis jeweils 31.12. des Monitoring-Jahres ist der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert ein Bericht über das Monitoring vorzulegen.

Die Verwendung des Prüfbogens des Landesamtes für Umwelt wird empfohlen (siehe „Handlungsleitfaden Qualitätsmanagement Kompensation“ Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2021, online verfügbar).

## 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 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.

## **11.0 Anlagen**

- 11.1 Karte „Ergebnisse der Kartierung zum Vorkommen bodenbrütender Vogelarten“, Maßstab 1:2.500
- 11.2 Hochwasserberechnung, Ingenieurbüro Ammer, mit Anlagen
- 11.3 Pläne Erschließungsstraße im HQ100; KEB Bauplanungs GmbH
- 11.4 *schalltechnische Untersuchung; GeoPlan; wird derzeit aktualisiert!*