

**Gemeinde:** Leiblfing  
**Landkreis:** Straubing-Bogen  
**Reg. Bezirk:** Niederbayern

**Verfahrensvermerke:**

- a) Der Bau-, Energie- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 30.03.2023 die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 06.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 31.08.2023 hat in der Zeit vom 15.09.2023 bis 23.10.2023 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 31.08.2023 hat in der Zeit vom 15.09.2023 bis 23.10.2023 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplan-Deckblattes der Fassung vom 21.12.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2024 bis 09.02.2024 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Flächennutzungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 21.12.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2024 bis 09.02.2024 öffentlich ausgelegt.
- f) Die Gemeinde Leiblfing hat mit Beschluss des Bau-, Energie- und Umweltausschusses vom 22.02.2024 das Flächennutzungsplan-Deckblatt in der Fassung vom 23.02.2024 festgestellt.

Leiblfing, ..... 04.03.2024  
(Datum / Siegel)

..... Moll, erster Bürgermeister

- g) Das Landratsamt Straubing-Bogen hat das Flächennutzungsplan- Deckblatt mit Bescheid vom ..1.7..04.24... Nr. .... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Landratsamt Straubing-Bogen, ..1.7..04.24.....  
(Datum / Siegel)

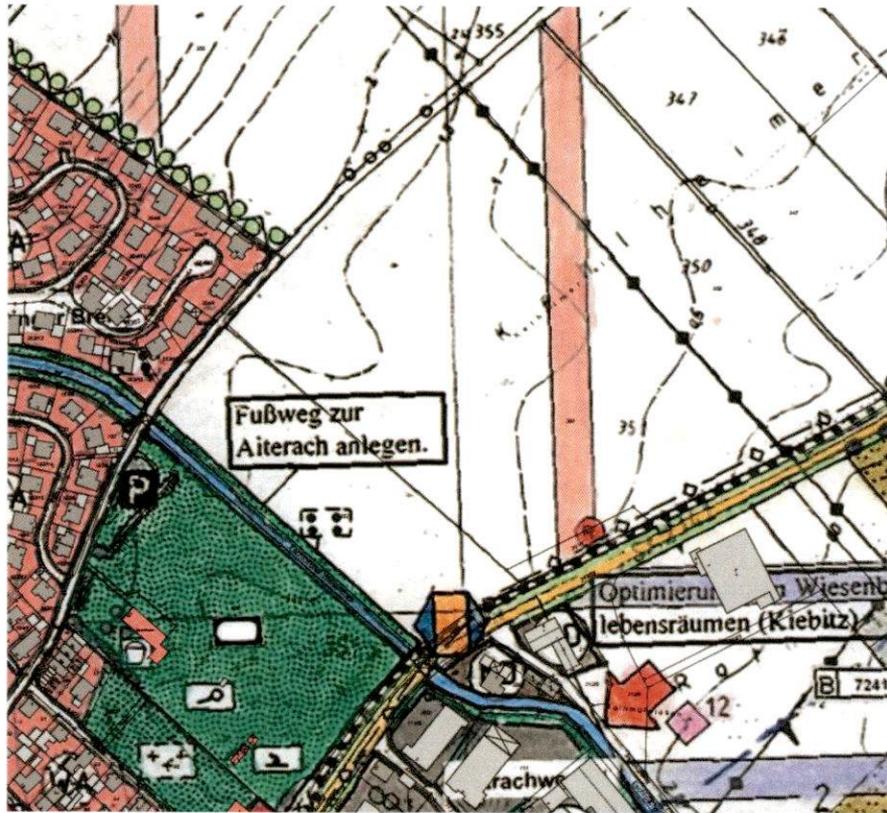
Seissler  
Regierungsrat

- h) Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplan- Deckblattes wurde am ..25.04.2024... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

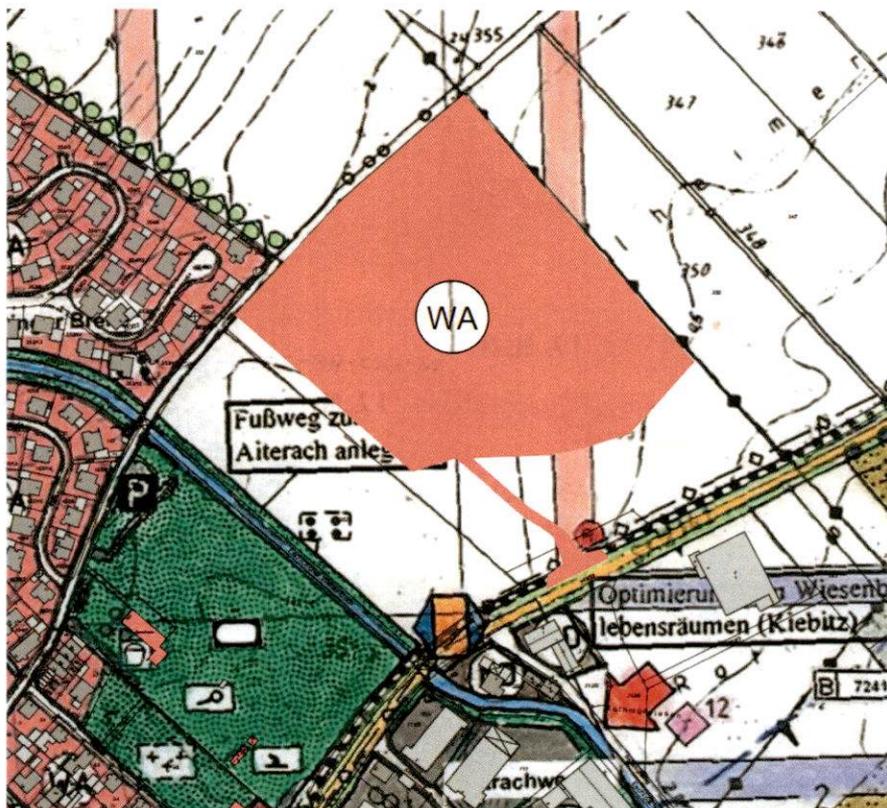
Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird damit wirksam.

Leiblfing, ...25.04.2024  
(Datum / Siegel)

..... Moll, erster Bürgermeister



rechtskräftiger Flächennutzungs- und  
Landschaftsplan



**A) Lage im Ort**



## **B) Anlass**

Die Gemeinde Leiblging 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 Leiblging in den letzten Jahren nicht gestillt werden konnte und viele junge Familien aus dem Gemeindegebiet abgewandert sind, soll nun am östlichen Ortsrand von Leiblging, nördlich der Staatsstraße 2141 ein Baugebiet für ca. 32 Parzellen für Einfamilien- und Doppelhäuser und 6 Parzellen für Geschosswohnungsbau ausgewiesen werden.

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

Diese liegt im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsrand von Leiblging. 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 Eschbacher 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 Leiblging gewählte Standort für die Ausweisung eines neuen Wohngebietes befindet sich am nordöstlichen Rand von Leiblging 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 Leiblging 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.

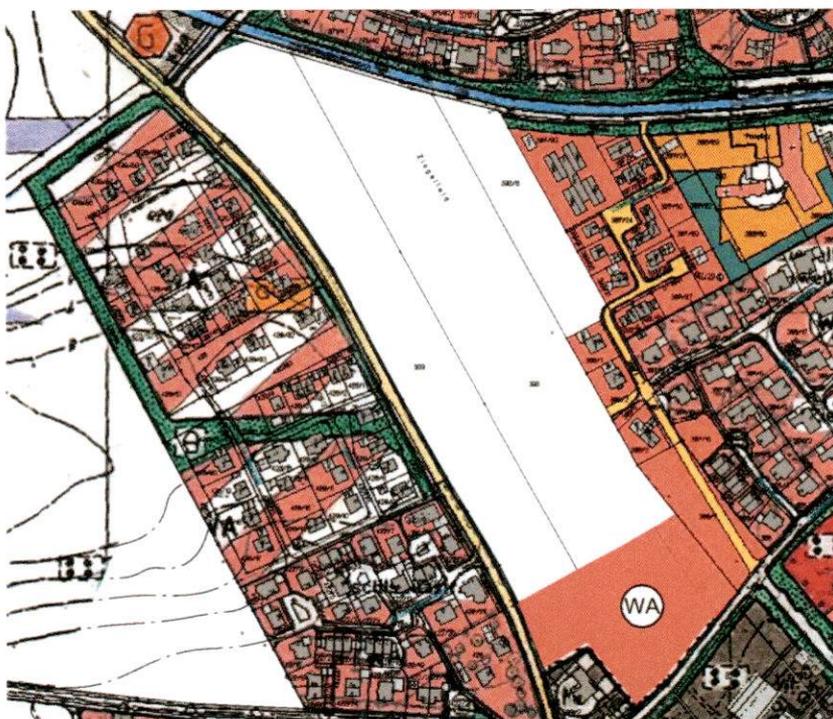
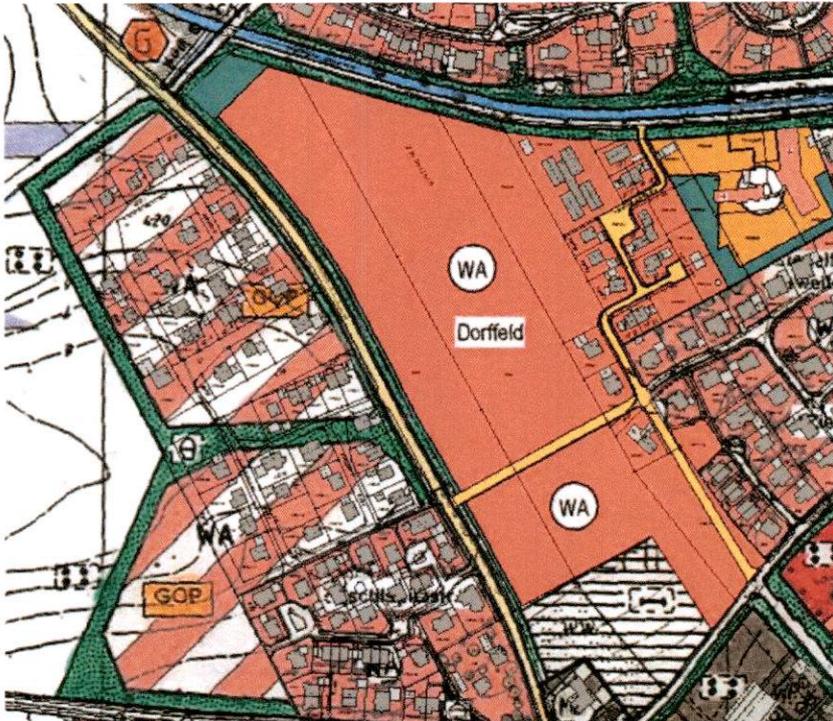
Schließlich macht der demografische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Aus diesem Grund werden bei dieser Planungsentscheidungen auch die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur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

Nach den Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist in Leiblging 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 zukünftige 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.

Standortalternativen wurden im Rahmen des Verfahrens 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.

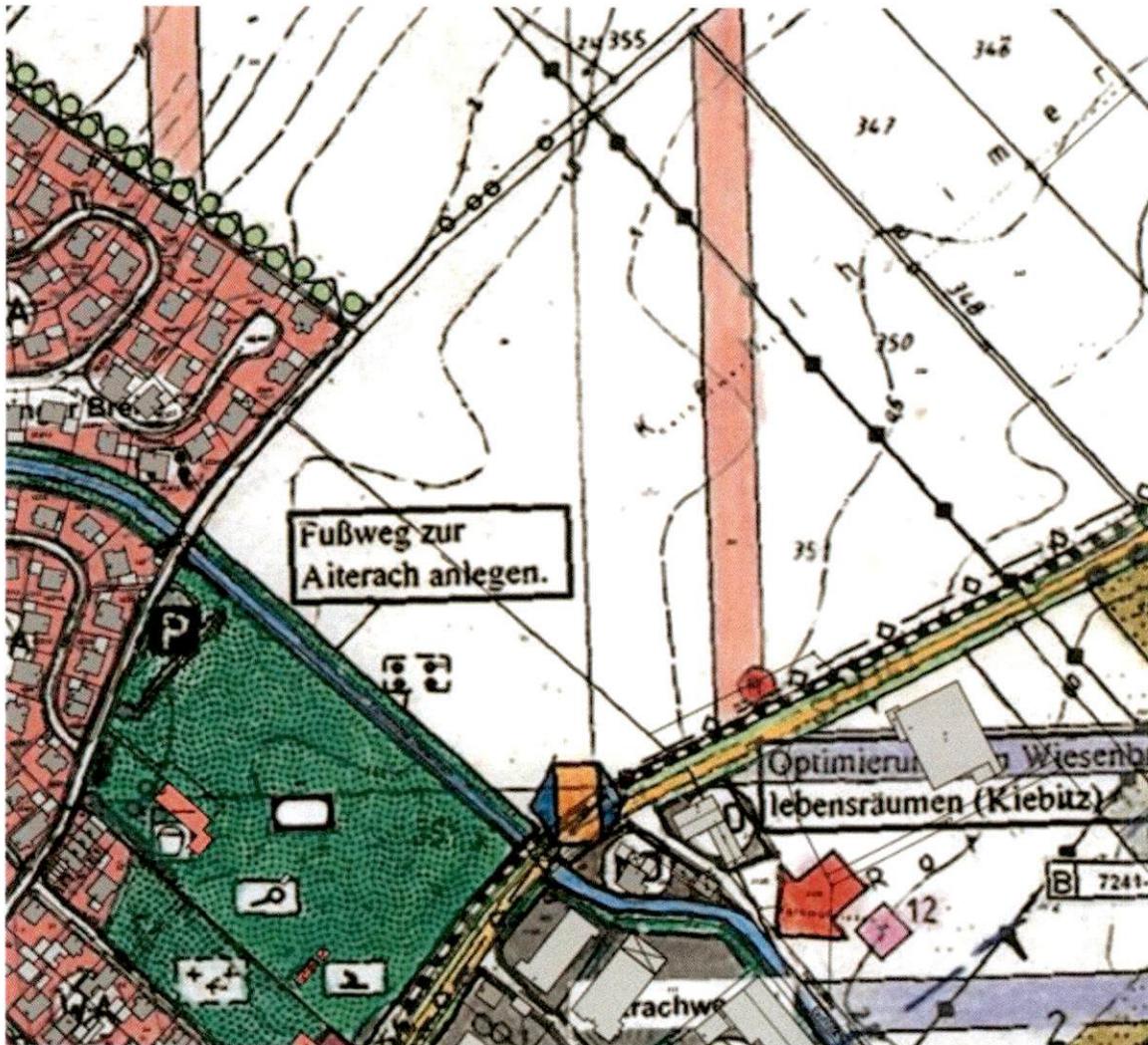


Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan; Herausnahme der Flächen für Allgemeines Wohngebiet

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

### C) Grundlagen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan ist das geplante Siedlungsgebiet derzeit noch als landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsfläche dargestellt.



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan

## D) Denkmalpflege

### 1. Bodendenkmäler

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



Im Plangebiet wurden bei archäologischen Ausgrabungen Siedlungsbefunde der Vorgeschichte, Brandgräber der Hallstattzeit und Körpergräber der Schnurkeramik freigelegt. Weitere Sondagegrabungen im bislang nicht untersuchten Bereich sind gem. der Rücksprache mit Herrn Husty nicht erforderlich;

Archäologische Untersuchungen wurden durchgeführt und sind abgeschlossen. Gegen eine weitere Nutzung der Fläche bestehen seitens der Kreisarchäologie keine Bedenken. Die Freigabe wurde vom Landratsamt Straubing-Bogen mit Schreiben vom 13.04.2022 erteilt.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 2. Baudenkmäler

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



### E) Hochwasser

Das Plangebiet liegt in der Nähe des festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ100 des Eschbacher 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.



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

## **F) Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans**

Die Gemeinde Leiblfing plant am Ostrand des Ortsteils Leiblfing an der Straubinger Straße die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets „WA Kelheimer Feld“. Als bauleitplanerische Grundlage wird der der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde durch Deckblatt 20 geändert.

Kurzbeschreibung der geplanten Bauentwicklung:

- allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, Fläche circa 4 ha
- Grundflächenzahl max. 0,35 bzw. 0,4
- 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.

#### **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.

#### **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 Schutzgüter 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.

#### **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 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.

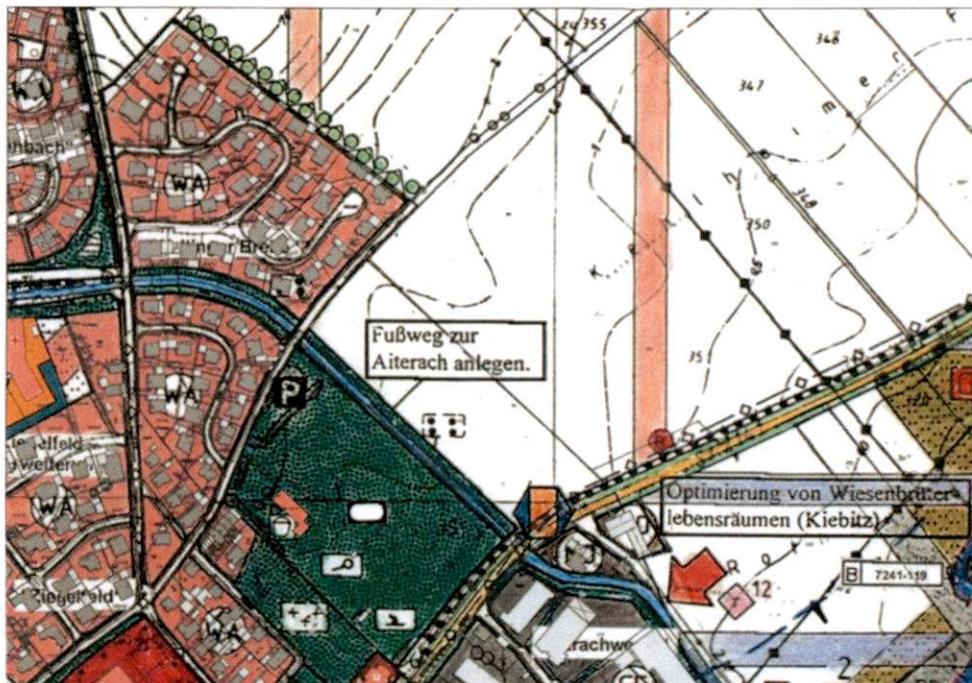


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Leiblfing.

### 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.

## 2. Bestandsaufnahme und -bewertung

### 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)

### 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 Biotopstrukturen sind im Bestandsplan zum Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellt.

#### 2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

##### Beschreibung

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. 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
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 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 ergibt sich aus dem Geltungsbereich des geplanten Wohngebiets 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), wobei für Schafstelzen dieselben CEF-Maßnahmentypen geeignet sind wie für Feldlerchen.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

## **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 vergleht bzw. pseudovergleht, 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 es 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 maximal möglichen Grundflächenzahl von 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.

### 2.2.3 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 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.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

### 2.2.4 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.

Keine erheblichen Auswirkungen.

### 2.2.5 Schutzgut 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.

Raumwirksamen Gehölzbestände sind im Vorhabensumfeld nicht vorhanden.

Übergeordnete Blickbezüge sind nicht gegeben.

#### Auswirkungen:

Relevante Sichtachsen werden nicht berührt.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.



Abbildung 3: Blick nach Westen



Abbildung 4: Blick nach Norden

### 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.

#### Auswirkungen:

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

### 2.2.7 Mensch

#### Beschreibung und Auswirkungen:

Angrenzend an den Vorhabensbereich befindet sich Wohnbebauung.

Die Erschließung erfolgt von Süden über die Straubinger Straße sowie von Südwesten über die Sportplatzstraße.

Zur Planung liegt ein schalltechnischer Bericht (Nr. S2004035, 04.11.20) des Büros GeoPlan vor, in dem die Lärmbelastung des geplanten Wohngebiets durch Verkehrs-, Gewerbe- und Sportanlagelärm prognostiziert wurde. Die Prognose ergab, dass sich aus Gewerbe- und Sportanlagelärm keine Überschreitungen von Immissionsrichtwerten nach der TA Lärm bzw. der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) ergeben.

Der getrennt zu betrachtende Verkehrslärm verursacht eine nächtliche Überschreitung des Grenzwertes der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) am südlichen Rand des Baugebiets für Abstände von Wohnparzellen bis Mitte Straße von unter 100 m. Zur Vermeidung von Gesundheitsbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm wird daher als zusätzliche passive Schallschutzmaßnahme der Einbau von Schlafzimmerfenstern, die mindestens der Schallschutzklasse 3 entsprechen, empfohlen. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan übernommen.

### 2.2.8 Wechselwirkungen

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

### 2.3 Gesamtbewertung, Eingriffsermittlung

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfadeneingriffsregelung 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	0,10
			<b>gesamt bereinigt</b>	<b>41.383</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 auf Bebauungsplanebene geplanten Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich teilweise um Maßnahmen, die die Anwendung eines Planungsfaktors begründen. Der Ausgleichsbedarf kann entsprechend reduziert werden.

Aufgrund des Umfangs der Vermeidungsmaßnahmen im Verhältnis zur Bauentwicklung wird ein Planungsfaktor von 10 % zum Ansatz gebracht. Dies entspricht 4.598 Wertpunkten.

Es ergibt sich also insgesamt ein Ausgleichsbedarf von **41.383 Wertpunkten**.

### 3. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

### 4. Geplante Ausgleichs- und 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).

Der ermittelte Ausgleichsbedarf im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird über das gemeindliche Ökokonto Nr. 10 auf Fl.st. 286 Gemarkung Obersunzing erbracht.

#### **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Vorfeld war eine Bauentwicklung näher am Eschlbacher Wiesengraben geplant. Aufgrund der Lage im Überschwemmungsbereich des Gewässers, wurde die Bauentwicklung nach Osten verschoben. Auch erfolgte ein stärkeres Abrücken der Straubinger Straße.

#### **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 Biotopstrukturen 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.

#### **Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Monitoringvorgaben werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung formuliert.

### 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Monitoringvorgaben werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung formuliert.

### 8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der geplanten Deckblattänderung wird die Entwicklung eines ca. 4 ha großen Wohngebiets angestrebt. Es werden Flächen von geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild beansprucht.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind CEF-Maßnahmen für die betroffenen Bodenbrüter Feldlerche und Wiesenschafstelze vorgesehen. Der Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt über das gemeindliche Ökokonto.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Bewertung der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen
Arten und Lebensräume	mittel
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima, Luft	-
Landschaftsbild	mittel
Kultur- und Sachgüter	-
Mensch	gering
Wechselwirkungen	-

23.02.2024

Team  
Umwelt  
Landschaft

Landschaftsplanung + Biologie GbR

Susanne Ecker  
Fritz Halser  
Katharina Halser  
Christine Pronold  
Simone Weber

GUT  
THANN  
HIW  
ARCHI  
TEKTEN