GEMEINDE
LABERWEINTING

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET
WA „SUNLOHE" HAIMELKOFEN

Gemeinde Laberweinting
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 04.11.2019 und erneut vom 04.12.2023
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 08.06.2026
Satzungsbeschluss vom 21.09.2026

Vorhabensträger:

Gemeinde Laberweinting
vertr. durch Herrn Ersten Bürgermeister
Johann Grau

Landshuter Straße 32
84082 Laberweinting

Fon 08772/9619-0
Fax 08772/9619-30
gemeinde@laberweinting.de

.....
Johann Grau
Erster Bürgermeister

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

Fon: 09422 805450
Fax: 09422 805451
Mail: info@la-heigl.de

.....
Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

Seite

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines 4
1.1 Planungsanlass und -ziele 4
1.2 Gewähltes Verfahren 4
1.3 Planungsauftrag 5
1.4 Übersichtslageplan 5
1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation 6
1.6 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung 7
1.7 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung 9
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung 16
2.1 Städtebauliches Konzept 16
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen 16
2.3 Bauweise / Baugestaltung 16
2.4 Verkehr, Stellplätze, Einfriedungen 17
2.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern 18
2.6 Grünordnungskonzept 19
2.6.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen 19
2.6.2 Private grünordnerische Maßnahmen 20
3. Ver- und Entsorgung 20
3.1 Wasserversorgung 20
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung 20
3.3 Energieversorgung 21
3.4 Telekommunikation 21
3.5 Abfallentsorgung 21
3.6 Brandschutz 22

UMWELTBERICHT

1. Allgemeines 23
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans 23
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung 24
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen 30
2.1 Natürliche Grundlagen 30
2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung 31
2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge 32
2.3.1 Schutzgut Boden und Fläche 33
2.3.2 Schutzgut Wasser 35
2.3.3 Schutzgut Klima/Luft 36
2.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume 36
2.3.5 Schutzgut Landschaft 37
2.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung) 37
2.3.7 Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen) 38
2.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 40
2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern 40
2.4 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes 40
2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 41
2.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen 42
2.7 Eingriffsregelung 43
2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten 45
3. Zusätzliche Angaben 45
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung 45
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) 46
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 46

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde Laberweinting beabsichtigt am östlichen Ortsrand von Haimelkofen ein Allgemeines Wohngebiet mit 14 Bauparzellen auszuweisen, um der unverändert hohen Nachfrage nach geeigneten Wohnbaugrundstücken in Haimelkofen zu begegnen. Die Ortschaft Haimelkofen liegt etwa 5 km südlich des Hauptortes Laberweinting.

Durch die vorliegende Planung soll der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen in der Gemeinde zumindest verringert werden, um eine Ansiedlung unterschiedlicher Nutzergruppen zu fördern und damit eine weitere Stärkung der Gemeinde zu erzielen.

Damit soll die Funktion des Ortes als Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 355, sowie Teilflächen der Flurnummern 349 und 369, jeweils der Gemarkung Hofkirchen, mit insgesamt ca. 12.750 m² Fläche.

1.2 Gewähltes Verfahren

Nachdem in der Gemeinderatssitzung am 25.09.2023 beschlossen wurde, insbesondere aufgrund der Höhenentwicklung im Plangebiet mehrere Planungsvarianten entwickeln zu lassen, fasste der Gemeinderat nach intensiver Beratung am 04.12.2023 den Beschluss, den vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplan gemäß § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) im förmlichen Verfahren aufzustellen und somit verbindliches Baurecht an dieser Stelle der Gemeinde Laberweinting zu schaffen.

In der Regel läuft das förmliche Verfahren eines Bebauungsplanes nach einem standardisierten Schema mit einer Umweltprüfung ab. Dabei sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden.

Zudem ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungs- mit Landschaftsplanes zu entwickeln, der die Nutzungen für die gesamte Gemeindefläche darstellt. In vorliegendem Fall ist dies derzeit noch nicht der Fall, der Bereich wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Deshalb wird zeitgleich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan mittels Deckblatt Nr. 26 geändert.

1.3 Planungsauftrag

Das Büro HEIGL | landschaftsarchitektur stadtplanung in Bogen wurde mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

1.4 Übersichtslageplan



Abbildung 1: Übersichtslageplan aus dem Bayern Atlas vom 14.06.2024 – M 1:25.000

1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; Stand 01.06.2023) liegt die Gemeinde Laberweinting im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“, östlich des Mittelzentrums Mallersdorf-Pfaffenberg.

Laut der Karte „Raumstruktur“ des Regionalplanes Region „Donau-Wald (RP 12; Stand 22.04.2021) liegt Laberweinting im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Laberweinting liegt östlich der Nord-Süd-gerichteten Entwicklungsachse Regensburg – Mallersdorf-Pfaffenberg – Landshut.

Gemäß Karte „Nah- und Mittelbereiche“ befindet sich die Gemeinde Laberweinting im Nahbereich des möglichen Mittelzentrums Mallersdorf-Pfaffenberg.

Mit vorliegender Planung erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP’s und der Regionalplanung eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf. Es besteht eine Anbindung an ein Allgemeines Wohngebiet als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Eine Zersiedelung der Landschaft ist nicht zu befürchten, da bereits im Norden eine weitere Wohnbebauung vorhanden ist.

Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung. Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

Flächennutzungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Für die Gemeinde Laberweinting liegt ein am 17.07.1995 in Kraft getretener Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (FNP mit LP) vor, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 22.02.1995 (Nr./Az 41-610).

Darin wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang der Südgrenze ist abschnittsweise ein z.T. gehölzbestockter Ranken dargestellt. Aufgrund der bestehenden angrenzenden Wohnbebauung im Westen bietet sich eine weitere Ausweisung an dieser Stelle an.

Der vorliegende Bebauungs- mit Grünordnungsplan entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungs- mit Landschaftsplan. Dieser ist im Parallelverfahren zu berichtigen.

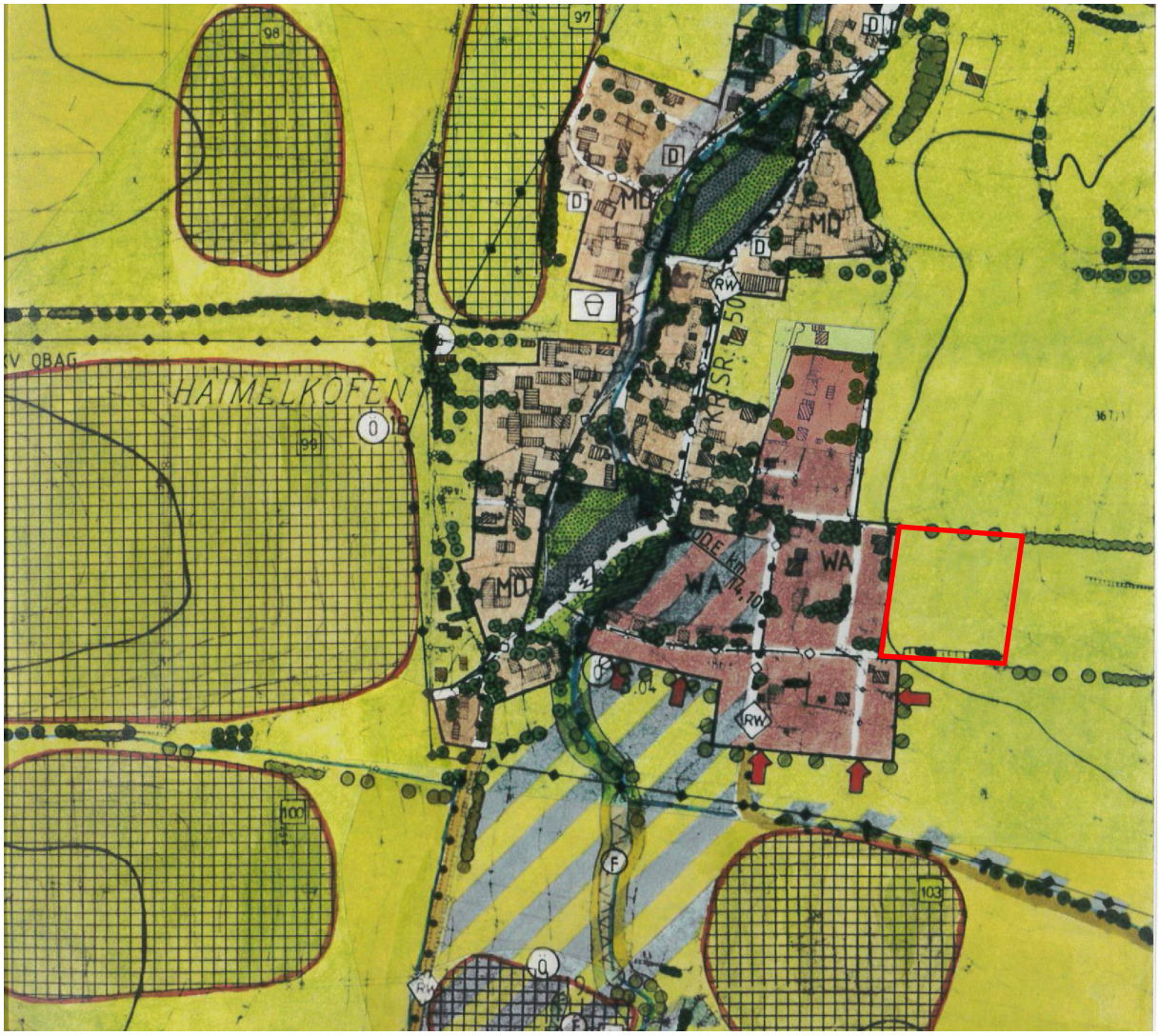

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen FNP mit LP der Gemeinde Laberweinting - ohne Maßstab

1.6 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt als landwirtschaftliche Fläche (Intensivacker) am südöstlichen Ortsrand von Haimelkofen. Die Fläche wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Im Westen und Südwesten schließt Wohnbebauung an. Der Geltungsbereich ist im Norden, Osten und Süden von Wirtschaftswegen umgeben, mit angrenzenden Ackerflächen.

Das Gelände fällt von 413 m ü. NHN im Nordosten nach Südwesten auf ca. 398 m ü. NHN. Der Geltungsbereich umfasst ca. 12.750 m².



Abbildung 3: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 19.06.2024 - ohne Maßstab

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturparke, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Allerdings befindet sich entlang der Südgrenze, parallel zum vorhandenen Wirtschaftsweg, ein gehölzbestandener Ranken, welcher dem Schutz gem. Art. 16 BayNatSchG / § 39 Abs. 5 BNatSchG unterliegt.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der angrenzenden vorhandenen Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

Gemäß Bayerischem Denkmalatlas befinden sich im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung keine Bodendenkmäler. Baudenkmäler sind nicht bekannt.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Bayern Atlas außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensibler Bereichen“. Ca. 250 m weiter westlich verläuft der Bayerbacher Bach, ein Gewässer 3. Ordnung durch den Ortskern von Haimelkofen, in nördliche Richtung zur Kleinen Laber.



Abb. 4: Blick von Südwesten nach Osten, links der gehölzbestockte Ranken



Abb. 5: Blick von Südosten nach Westen



Abb. 6: Blick vom östlich angrenzenden Wirtschaftsweg Richtung Südwesten



Abb. 7: Blick vom Nordosteck Richtung Südwesten



Abb. 8: Blick vom NO-eck Richtung W, links das Plangebiet



Abb. 9: Blick vom Südwesteck Richtung Norden, links das vorhandene Wohngebiet

1.7 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer

Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1.1 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z).

Nach dem Regionalplan Donau-Wald soll die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Dabei soll die Siedlungsentwicklung soweit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (vgl. RP 12 B II 1.1. G).

Um den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung gerecht zu werden, erfolgt durch die Gemeinde Laberweinting eine Prüfung, ob für die geplante Siedlungsentwicklung ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere erfordert das Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden.

Zur Berücksichtigung der Anforderungen an diese Bedarfsprüfung stellt die Bayerische Staatsregierung seit Anfang 2020 eine Auslegungshilfe zur Verfügung, welche Grundlage der nachfolgenden Ausführungen ist („Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ - Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Stand: 15. September 2021).

Allgemeines

Laberweinting liegt etwa zwischen den Oberzentren Straubing, Regensburg und Landshut, und ist verkehrsmäßig über die Staatsstraße St 2142, die Bundesstraße B15 / B15neu gut zu erreichen. Die Ortschaft Haimelkofen liegt etwa 5-6 km südlich des Hauptortes Laberweinting.

1. *Strukturdaten (gemäß Statistik kommunal 2023 / regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042)*

Im Landkreis Straubing-Bogen stieg die Einwohnerzahl um 8,3% in den letzten 10 Jahren. Für den gesamten Landkreis Straubing-Bogen wird im Rahmen der Bevölkerungsvorausberechnung eine Zunahme um 7,5% für das Jahr 2042 im Vergleich zu 2022 berechnet.

Nach Zahlen der „Statistik kommunal 2022“ (Bayer. Landesamt für Statistik; Gemeinde Laberweinting 09 278 144, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten) weist die Gemeinde in den Jahren 2010 bis 2012 eine leicht rückläufige, ab dem Jahr 2013 eine ansteigende Bevölkerungsentwicklung von 3.361 auf 3.424 Einwohner (2021) auf (Zahlen jeweils am 31. Dezember); dies entspricht einer Zunahme von 63 Personen bzw. knapp 2 % auf den Betrachtungszeitraum von 8 Jahren oder ca. 0,2 %/Jahr, bezogen auf das Ausgangsjahr 2013. Zum 31.12.2022 hat die Gemeinde eine Einwohnerzahl von 3.485, was einem weiteren Zuwachs von 98 Personen bzw. 2,9% innerhalb der letzten 5 Jahre bedeutet. Mit Stand vom 29.11.2024 beträgt der Einwohnerstand 3.651 wovon 3.450 mit Haupt- und 201 mit Nebenwohnsitz gemeldet sind.

Gemäß dem Demographiespiegel der Gemeinde Laberweinting vom August 2021 (Hrsg.: Bayer. Landesamt für Statistik) wurde für das Jahr 2033 eine Bevölkerungsvorausberechnung von (nur) 3.380 Einwohnern berechnet; dieser Bevölkerungsstand wurde allerdings bereits im Jahr 2019 – drei Jahre früher – erreicht!

Bei der Betrachtung der Altersentwicklung zeigt sich, dass sich in der Gemeinde Laberweinting das Durchschnittsalter – wie in nahezu allen Gemeinden – erhöhen wird. Der Anteil der über 65-Jährigen liegt etwas über dem Durchschnittswert von Bayern, Niederbayern und dem Landkreis.

Die Wanderungsbilanz, d.h. das Saldo der Zu- und Wegzüge ist seit 1990 überwiegend positiv. Sie gibt einen Hinweis auf die Attraktivität als Wohnstandort.

Wirtschaftl. Entwicklungsdynamik der Gemeinde:

Die Steuereinnahmekraft der Gemeinde hat seit 2017, pro Einwohner betrachtet, zugenommen. Im Jahr 2020 entsprach der Wert 84 % des landesweiten Durchschnitts und lag knapp unter dem Landkreisdurchschnitt. Der starke Zuwachs seit 2016 ist ein Indiz für die gewachsene Wirtschaftskraft der Einwohner.

Auch bei den Gemeindesteuereinnahmen ist eine Zunahme zu verzeichnen. Die Gemeinde ist schuldenfrei.

2. *Bestehende Flächenpotenziale in der Gemeinde*

Die Gemeinde verfügt derzeit über keine Wohnbaugrundstücke im Gemeindegebiet.

In den letzten ausgewiesenen Baugebieten „Am Ödwieser Weg – Erweiterung II“ mit 16 Parzellen, „Am Ödwieser Weg - Erweiterung“ in Laberweinting mit 13 Parzellen, „Erweiterung Schuhberg“ mit 14 Parzellen in Allkofen sowie „Krennberg“ in Hofkirchen mit 17 Parzellen sind nach aktuellem Stand der Gemeinde alle Parzellen veräußert. Auch im Baugebiet „Hirtlohe“ (11 Parzellen) in Grafentraubach stehen keine weitere Parzellen mehr zum Verkauf zur Verfügung. Die ehemals im Flächennutzungsplan dargestellte Allgemeine Wohnfläche „Am Mühlgraben“ wurde bereits mit Deckblatt Nr. 10.2 zum FNP herausgenommen (Feststellungsbeschluss vom 21.09.2015).

Aufgrund von fehlenden Erwerbsmöglichkeiten von größeren Grundstücken konnten zusammenhängende Bauflächen im Gemeindegebiet nicht umgesetzt werden.

Die aktuell noch nicht bebauten Wohnbauflächen und auch bereits ausgewiesene Baugrundstücke befinden sich ausschließlich in Privateigentum und sind zum jetzigen Zeitpunkt für die Gemeinde nicht zu erwerben. Somit ist es momentan nicht möglich, auf anderen Flächen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Auch in den älteren Baugebieten WA und MI Laberfeld bzw. Laberfeld-Erweiterung stehen keine freien Bauparzellen mehr zur Verfügung.

Um den Wohnbedarf der Bevölkerung decken zu können (aktuell liegen der Gemeinde mehrere Bauvoranfragen für eine Bebauung mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern vor), hat der Gemeinderat daher beschlossen, den vorliegenden Bereich als Wohnbaugebiet auszuweisen. Die hohe Nachfrage liegt aus Sicht der Gemeinde auch an der Nähe zu größeren Ballungszentren, wie beispielsweise Regensburg oder Landshut.

In Ziff. 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Diese Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich (Straßen, Kanal, Wasser und Kabelnetze). Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen. Um die Innenentwicklung zu stärken,

müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels von zentraler Bedeutung für auch in Zukunft funktionsfähige und attraktive Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen.

Insgesamt sind derzeit im Gemeindegebiet von Laberweinting ca. 5,89 ha an Flächen (WA-Flächen, unbebaute Flächen mit Baurecht, Baulücken, Leerstände, Flächen zur Nachverdichtung) vorhanden (siehe nachfolgende Tabelle 1). Diese Flächen liegen alle im Besitz privater Eigentümer. Die Grundstücksbesitzer werden immer wieder angesprochen und auf eine Nutzung zu Wohnraumzwecken befragt. Eine Bereitschaft, diese Grundstücke an die Gemeinde zu veräußern, besteht derzeit nicht. Auch auf die Möglichkeit der Wohnbebauung durch die Eigentümer selbst wird immer wieder hingewiesen. Auch diese Möglichkeit wird durch die Grundstückseigentümer nicht genutzt.

Als Instrument zur Erfassung der Innenentwicklungspotenziale und zur Schätzung des Wohnbaulandbedarfs wurde im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für den Hauptort Laberweinting die Flächenmanagement-Datenbank (FMD 4.0) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt eingesetzt. Für das ISEK-Konzept „Laberweinting Mitte“ (SHL Architekten und Stadtplaner August 2021) wird aktuell durch die Gemeinde ein vereinfachtes Sanierungsverfahren durchgeführt. Die Schätzwerte des ISEK-Gutachtens beziehen sich auf das gesamte Gemeindegebiet für den Prognosezeitraum von 15 Jahren (2019 bis 2039), mit folgendem Ergebnis:

Das Ergebnis zeigt, dass sich für Laberweinting trotz in gewissem Rahmen vorhandener Innenentwicklungspotenziale (ca. 2 ha) ein Wohnbaulandflächenbedarf von rund 3,3 ha im Prognosezeitraum ergeben wird. Lassen sich die angenommenen Potenzialflächen nicht entsprechend nutzen, liegt der Bedarf bei rund 5,3 ha Wohnbaulandfläche.

Von Seiten der Gemeinde wird auch weiterhin vorrangig eine Innenentwicklung favorisiert um neue Baugebiete am Ortsrand nur maßvoll auszuweisen. Die Potentiale der Innenentwicklung werden dabei immer wieder auf den Prüfstand gestellt, um dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht zu werden.

Ortsteile	WA Flächen ohne BuGOP laut FNP	Unbebaute Flächen mit Baurecht	Baulücken	Brachen/ Konversions-flächen	Leerstand	Nachverdichtung
Allkofen	1,58 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
Asbach	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
Eitting	0,00 ha	0,00 ha	0,10 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
Franken	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,015 ha	0,00 ha
Grafentraubach	3,44 ha	2,62 ha	0,63 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
Haader	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
Habelsbach	0,00 ha	0,11 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,19 ha
Haimelkofen	0,00 ha	0,00 ha	0,69 ha	0,00 ha	0,015 ha	0,00 ha
Hofkirchen	1,99 ha	0,81 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,03 ha	0,00 ha
Laberweinting	3,55 ha	2,35 ha	1,11 ha	0,00 ha	0,03 ha	0,00 ha
Neuhofen	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,015 ha	0,00 ha
Ober-/Untergrasslfing	0,00 ha	0,00 ha	0,17 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
Osterham	2,45 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
Weichs	0,00 ha	0,00 ha	0,12 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
Gesamt	13,01 ha	5,89 ha	2,82 ha	0,00 ha	0,105 ha	0,19 ha
Gesamtflächenpotenzial Gemeinde Laberweinting:						22,015 ha

Tabelle 1: Flächenpotenziale der Gemeinde Laberweinting

3. Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

Die Vorausberechnungen des Landesamtes für Statistik weisen für die Gemeinde Laberweinting für den Zeitraum 2019 bis 2033 mit 0,03% nur eine geringe Bevölkerungszunahme auf (Demographiespiegel für Bayern bis 2033). Allerdings wurde der vorausberechnete Bevölkerungsstand von 3.380 Einwohnern bereits im Jahr 2019 erreicht. Seither ist nahezu stetiger Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen.

Die Vorausberechnungen stellen also nur eine Modellrechnung dar und sind bei der Beurteilung zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs im Kontext mit den weiteren Strukturdaten der Gemeinde zu sehen. Daneben sollten zur Einordnung der Entwicklung auch die Bevölkerungsprognosen für den jeweiligen Landkreis bzw. ggf. der Region herangezogen werden.

Nach Angaben des Bayer. Landeamtes für Statistik sind Bevölkerungsvorausberechnungen für Gemeinden mit wenigen Einwohnern (unter 5.000 Personen) auch schwieriger umzusetzen als für größere Gebietseinheiten, denn bei kleineren Kommunen haben Schwankungen in den Parametern Fertilität, Mortalität und Migration einen relativ starken Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl.

Bis zum Jahr 2033 wird die Hälfte der 258 niederbayerischen Gemeinden – überwiegend aufgrund von Wanderungsgewinnen – eine steigende Bevölkerungszahl zu verzeichnen haben, wobei sich der Zuwachs auf den Raum um Landshut (7,5% oder mehr im Zeitraum 2019-2039) konzentriert.

Trotz demographischem Wandel auch in der ländlichen Gemeinde Laberweinting mit einem relativ hohen Anteil älterer Menschen, besteht aufgrund der Nähe zu zentralen Orten, insbesondere auch zu den Ballungszentren Landshut und Regensburg, sowie aufgrund positiven Wanderungssalden eine signifikante Nachfrage nach Bauland.

Sowohl Landshut, als auch Regensburg und Straubing sind gut über die vorhandene Verkehrsinfrastruktur (St 2142 in West-Ost-Richtung, B15-neu und A92 Richtung Landshut, B15-neu und A93 Richtung Regensburg) zu erreichen.

Auch Straubing mit den Umlandgemeinden kann derzeit nicht annähernd die konkreten Nachfragen nach Wohnraum für die unterschiedlichsten Gruppierungen wie Familien mit Kindern, berufstätige Einzelpersonen, kinderlose Paare oder auch Studenten decken.

Aktuell liegen der Gemeinde mehrere Bauvoranfragen für eine Bebauung mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern vor. Mit der Bereitstellung von Wohnraum für 14 Bauparzellen (bis zu ca. 35 Personen[1)]) in den kommenden ein bis zwei Jahren kann die Gemeinde Laberweinting zumindest den dringendsten Nachfragen etwas begegnen. Die Nachfrage übersteigt momentan das tatsächliche Angebot.

Aufgrund der zahlreichen Vormerkungen für freie Wohnbaugrundstücke, scheint es der Gemeinde als zwingend erforderlich, neue Wohnbaugrundstücke durch die Erschließung des WA „Sunlohe“ am östlichen Ortsrand von Haimelkofen zu schaffen.

Dem individuellen Bauinteressenten für Wohneigentum stehen demnach derzeit keine freien Bauflächen im Ortsteil Haimelkofen zur Verfügung. Selbst wenn es der Gemeinde (unter erheblichem Aufwand) gelänge, wenigstens einen Teil der vorhandenen

[1)] Bei angesetzten 2,5 Personen je Einfamilienhausgrundstück (14 Parzellen) kann Wohnraum für ca. 35 Personen geschaffen werden.

„Baulücken“ zu schließen und zu entwickeln, kann dennoch der konkret bestehende Wohnbauflächenbedarf nicht gedeckt werden.

Die Siedlungserweiterung durch Einzel- und Doppelhäuser entspricht dem aktuellen Nachfragepotenzial, und trägt dazu bei, den Ort Haimelkofen als Wohnort zu stärken. Dagegen ist die Nachfrage nach flächensparenden Mietwohnungen im Vergleich zur Baulandnachfrage derzeit sehr gering. Eine mehrgeschossige Bebauung würde sich aus städtebaulichen Gründen auf vorliegender Fläche ohnehin nicht anbieten.

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Das geplante allgemeine Wohngebiet stellt eine Erweiterung der Wohnbebauung am Ortsrand von Haimelkofen dar. Das Gebiet soll mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden. Somit lehnt sich diese geplante Bebauung an den vorhandenen Maßstab der Baumasse und -höhe der vorhandenen Wohngebäude im Umfeld an.

Die attraktive, ruhige Wohnlage profitiert von einer günstigen Verkehrsanbindung über die durch die Ortschaft verlaufende Kreisstraße SR 50 Richtung Norden (Laberweinting), Süden (Bayerbach bei Ergoldsbach) und Südwesten (Neufahrn in Niederbayern). Art und Maß der Bebauung und die zusätzliche Baugestaltung orientieren sich an der umgebenden Wohnbebauung.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

Zum Zweck des Klimaschutzes, der Energieeffizienz und des Hochwasserschutzes ist die Installation und der Betrieb von Heizungsanlagen, die mit fossilen Brennstoffen (Heizöl, Kohle) betrieben werden, im Plangebiet nicht zulässig. Die Errichtung von ober- oder unterirdischen Heizöltanks ist ausgeschlossen.

Im WA sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt und die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.

Für die Abstandsflächen gelten die Regeln des Art. 6 BayBO.

2.3 Bauweise / Baugestaltung

Die Festsetzung von durchlaufenden Baugrenzen über die entstehenden Baufelder sowie einer offenen Bauweise ermöglicht grundsätzlich flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen auch zur Nutzung der Sonneneinstrahlung für Photovoltaik- und Warmwasseranlagen.

Im WA sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind max. zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohneinheit zulässig.

Außerhalb der straßenseitigen Baugrenze sind keinerlei Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO und § 14 BauNVO zulässig. Als Ausnahmen werden Stellplätze, Zufahrten, Carports, Garagen, Hauseingangsüberdachungen, Einfriedungen und Stützmauern definiert.

Entsprechend der angrenzenden Bebauung wird die traufseitige Wandhöhe für die 14 Parzellen auf maximal 6,50 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß vom jeweiligen

Begzugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt bei Sattel- und (Krüppel-)Walmdächern 9,00 m, bei Pultdächern 8,00 m.

Zur Festlegung der jeweils zulässigen Wand- und Firsthöhe werden, aufgrund des hängigen Geländes Höhenbezugspunkte über NHN - siehe Planzeichnung - für alle 14 Parzellen festgesetzt. Die entsprechende Umsetzbarkeit wurde geprüft. Zur Verdeutlichung wird auf Anlage 1 – Geländeschnitte verwiesen.

Die Höhe der baulichen Anlage kann ab dem jeweiligen Höhenbezugspunkt bei den Parzellen 1 bis 12, sowie 14 um maximal 0,5 m über- bzw. unterschritten werden, bei Parzelle 13 ausnahmsweise bis 0,75 m. Somit ergibt sich eine flexiblere Nutzung der einzelnen Grundstücke.

Für Garagen und Nebengebäude wird abweichend von Art. 6 Abs. 4 BayBO als neue Geländeoberfläche die Straßenhöhe im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Die Länge dieser neuen Geländeoberfläche umfasst die Tiefe der Zufahrt und die Tiefe der Garage, maximal jedoch eine Länge von 18,00 m.

Ausgehend von dieser neuen Geländeoberfläche darf die traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang der Grenzen im Mittel maximal 3,0 m betragen.

Zulässige Dachformen sind Satteldach, (Krüppel-) Walmdach, Pultdach und Flachdach. Die Dachneigung ist frei wählbar.

Als Dacheindeckung sind kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in gedeckten, nicht glänzenden, roten, braunen, schwarzen oder grauen Farbtönen zu verwenden. Metalldächer sind nicht zulässig. Flachdächer müssen dauerhaft begrünt werden.

Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche. Freistehende Anlagen sind unzulässig. Bei Flach- oder Pultdächern ist eine Neigung der Solarkollektoren von max. 30° Grad und max. Höhe von 60 cm über der Dachhaut zulässig.

Keller sind zulässig; ggf. sind private Hebeanlagen für Schmutzwasser über die Rückstauebene erforderlich. Die Keller müssen wasserdicht (z. B. weiße Wanne) ausgeführt werden sowie ggf. vorhandene Fenster druckdicht sein. Weitere zu berücksichtigende Hinweise bzgl. einer hochwasserangepassten Bauweise sind u. a. in der Hochwasserfibel des Bundes (https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/) oder unter http://www.hochwasserinfo.bayern.de/aktiv_werden/architekten/einfuehrung/index.htm zu finden.

2.4 Verkehr, Stellplätze, Einfriedungen

Die Straßenanbindung erfolgt ausgehend von der südlichen Erschließungsstraße sowie vom nördlichen Wirtschaftsweg mittels einer verbindenden Anliegerstraße und einer Stichstraße zur Erschließung der Parzellen 10 und 13. Die vorhandenen Erschließungsstraßen im Westen weisen Querschnitte von 4,60 bis 6,30 m auf.

Der Straßenquerschnitt der neuen Anlieger- und Stichstraße ist mit einer 4,50 m breiten asphaltierten Fahrbahn und mit einem 2,75 m breiten, als Grünstreifen ausgebildeten öffentlichen Rand- bzw. Ausweichstreifen geplant. Dieser Rand- und Ausweichstreifen ist als Mulde auszubilden und dient – wenn möglich - einer ersten Oberflächenwasserreinigung und -versickerung. Zudem sind hier PKW-Stellplätze und Einzelbaumpflanzungen vorgesehen. Aufgrund der vorgesehenen Gliederung des Straßenraumes mit

Einzelbäumen im Bereich dieses Seitenstreifens sind sämtliche längs verlaufenden Sparten unter die Fahrbahn zu legen. Damit wird insgesamt ein flächensparender, aber funktionaler Verkehrsraum geschaffen.

Die Entwurfsgrundsätze der RAS-Q und RASt 06 sind zu berücksichtigen.

Gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde vom 23.09.2025 sind mind. 2 Stellplätze je Wohneinheit auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrasen, wasserdurchlässige Steine o. ä.) zu erstellen. Abflussbeiwert max. 0,6. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig.

Bei den Garagenzufahrten sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin entsprechende Einrichtungen (z. B. Wasserrinnen, Mulden, Fugenpflaster, etc.) mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.

Keller- oder Tiefgaragen sind unzulässig.

Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO bis 25 m² (z. B. Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis 75 m³, Terrassenüberdachungen, Flüssiggasbehälter, Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³ u.a.) sowie zulässige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis 20 m² (z. B. Kleintierhaltungsanlagen) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht entlang der straßenseitigen Baugrenze. Hier sind nur Stellplätze, Zufahrten, Carports, Garagen, Hauseingangsüberdachungen, Einfriedungen und Stützmauern zulässig.

Straßenseitig sind naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter Lattung (keine "Jägerzäune“) und Metallzäune ohne Spitzen sowie Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen - jeweils max. 1,20 m hoch, gemessen ab FOK Fahrbahnrand - zulässig. Nadelgehölzhecken sind unzulässig. Die Bezugslinie der Zaunhöhe entspricht der anschließenden Höhe der Straße. Hecken (freiwachsende oder geschnittene Laubgehölze) haben die Vorgaben des AGBGB einzuhalten.

Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur sind ergänzend auch verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune, max. 1,60 m hoch, gemessen ab modelliertem Gelände auf dem eigenen Grundstück zulässig.

Private Zaunsockel sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen nicht zulässig, Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten. Der Abstand zwischen der OK Gelände und UK Zaun muss mind. 15 cm betragen, um die Wanderfreiheit von Kleinsäugern zu ermöglichen.

Blickdichte Mauern - auch Gabionen - sowie die Einlage von Gewebe- oder Kunststoffstreifen oder -folien in Zaunelemente sind nicht zulässig.

Stauräume vor aneinander gebauten (Grenz-) Garagen auf benachbarten Grundstücken dürfen entlang der gemeinsamen Grenze nicht eingezäunt werden.

2.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Abweichend von Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO sind private Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) bei allen Parzellen bis max. 2,0 m ab Urgelände zulässig.

Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist mit eventuellen Geländeböschungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten; diese Böschungen sind mit Neigungen von 1:2 oder flacher auszubilden. Als Ausnahme gilt, dass Stützmauern auch entlang der gemeinsamen Grenzen zulässig sind.

Für Stützmauern bei Garagenzufahrten gilt:

Sofern Garagen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, dürfen im Bereich der Garagenzufahrten Stützmauern errichtet werden.

Die Stützmauern dürfen von der Straßenkante bis zur Vorderkante der jeweiligen Garage ausgeführt werden. Die Oberkante der Stützmauer darf im Bereich der Zufahrt max. 0,30 m über der Oberkante der Erschließungsstraße liegen. Die Stützmauern müssen in den Bauanträgen exakt nach Lage, Länge und Höhe (mit Angabe von Höhenkoten an Fußpunkt und den Oberkanten) dargestellt werden.

Gartenseitig auf den Parzellen, zwischen den Parzellen und zu den öffentlichen Flächen hin, ist die eventuelle Ausbildung von Stützmauern in Form von Naturstein-Trockenmauern, L-Stein-Mauern, Ortbetonmauern oder Gabionen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m (gemessen ab Urgelände) zulässig. Dies gilt auch unmittelbar entlang der Grenzen.

2.6 Grünordnungskonzept

2.6.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Zur Straßenraumgestaltung sowie zu einer optisch wirksamen, inneren Durchgrünung ist im Bereich des 2,75 m breiten Mehrzweckstreifens die Pflanzung von klein- bis mittelgroßen Einzelbäumen als Hochstämme festgesetzt.

Großkronige Bäume haben sich in der Vergangenheit aufgrund des nur begrenzt zur Verfügung stehenden Wurzelraumes nicht bewährt. Weitere (höhere) Strauchunterpflanzungen sind hier nicht vorgesehen, um die Sichtverhältnisse v.a. bei den Grundstücksein- und -ausfahrten sowie bei Straßeneinmündungen nicht zu beeinträchtigen. Teilbereiche können aus gestalterischen Gründen jedoch mit geeigneten niedrigwachsenden Bodendeckern (Blütenstauden, niedrige Rosen etc.) gestaltet werden.

Eine Freihaltung dieses 2,75 m breiten Seitenstreifens mit den darin festgesetzten Baumstandorten von jeglichen längsverlaufenden Leitungstrassen ist notwendig, um das zeitlich versetzte Pflanzen von Bäumen zu ermöglichen und um spätere Verletzungen der Bäume durch evtl. notwendige unterirdische Reparaturarbeiten auszuschließen. Der für sämtliche Sparten zulässige Bereich ist in der Schnittdarstellung im Plan gekennzeichnet.

Im Hinblick auf diese grünordnerischen Maßnahmen auf öffentlichem Grund sind Aussagen in den textlichen Festsetzungen Kap. 3.1 (öffentliche Grünflächen) enthalten.

Ein entlang der Südgrenze vorhandener gehölzbestockter Ranken wird als zu erhalten festgesetzt. Mit einer Breite des öffentlichen Grünstreifens von 5 m wird ausreichend Abstand zu den nördlich angrenzenden Parzellen erreicht, um den Erhalt zu sichern.

2.6.2 Private grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Vorgaben für den privaten Bereich legen Mindestanforderungen für die Hausgärtengestaltung sowie für weitere (Obst-) Baum- und Gehölzpflanzungen fest und sollen die öffentlichen, ökologisch und räumlich wirksamen Pflanzungen ergänzen.

Auf jeder Bauparzelle ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. ein Laub- oder Obstbaum (als Halb- oder Hochstamm) zur weiteren inneren Durchgrünung zu pflanzen.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze sind auf den Parzellen jeweils mindestens 2-reihige Gehölzgruppen zur Ortsrandeingrünung auf mindestens 2/3 der im Plan gekennzeichneten Grundstückslängen mit einer Mindestbreite von 5,00 m zu pflanzen. Die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten. Innerhalb dieses Streifens sind keine baurechtlich genehmigungsfreien Anlagen lt. Bayerischer Bauordnung zulässig.

Weitere grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund sind in Kap. 2.2 (Gestaltung der Garagen und Nebengebäude), Kap. 2.3 (Einfriedungen), Kap. 2.4 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) und Kap. 3 der Festsetzungen (z. B. Auswahllisten zu verwendender Gehölze) enthalten.

Nadelgehölzhecken (Thujen, Fichten u.ä.) sind als Grundstückseinfriedungen unzulässig.

Nach Art. 7 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

„Kies- oder Schottergärten“ wie auch -teilflächen sind - mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden - daher nicht zulässig.

Die Verlegung von Kunstrasen im Außenbereich ist nicht zulässig.

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung soll durch Anschluss an den Wasserzweckverband Mallersdorf erfolgen. Eine Versorgung ist gem. Aussage des Wasserzweckverbandes möglich.

3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist über die Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes (Trennsystem) zur Kläranlage Laberweinting geplant.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von *privaten* Dach- und versiegelten Flächen ist zunächst auf den Baugrundstücken bestmöglich zurückzuhalten und zu versickern. Hierzu sind kombinierte Rückhalte- und Speicherzisternen mit z.B. 3 m^3 Rückhalte- und 4 m^3 Speichervolumen auf jedem Grundstück vorzusehen. Nicht versickerbares ober pufferbares Überschusswasser darf gedrosselt (Q_{dr} = 0,5l/s) in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden bzw. wird einem geplanten Regenrückhaltebecken im Südwesten zugeführt.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten. Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden.

Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

Die *öffentlichen* Rand- und Ausweichstreifen entlang der Erschließungsstraßen (wasserdurchlässige Befestigung mit Rasenfugenpflaster / Schotterrasen bzw. Wiesenstreifen) können bei der Straßenentwässerung durch entsprechende Gefälle-Ausbildung für eine zumindest teilweise Versickerung mit herangezogen werden, um den Oberflächenwasserabfluss zu verringern und die Grundwasser-Neubildung zu fördern. Überläufe sind in den öffentlichen Regenwasserkanal vorzunehmen bzw. wird ebenfalls dem geplanten Regenrückhaltebecken zugeleitet werden. Dieses ist im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. des erforderlichen Wasserrechtsverfahrens entsprechend zu dimensionieren.

3.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG vorgesehen.

Die genaue Lage der erforderlichen Niederspannungskabel wird im Zuge der Erschließungsplanung mit der Bayernwerk AG abgestimmt. Die öffentlichen Grünstreifen sind in jedem Fall von längsverlaufenden Leitungen freizuhalten.

Die Bauwerber haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln auf ihren Privatflächen (Pflanzenabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten in Leitungsnähe) beim Versorgungsunternehmen zu erfragen.

Bei Bebauung oder Baumpflanzungen ist eine Abstandszone zu Erdkabeln und Versorgungsleitungen – einschließlich der Hausanschlussleitungen – von beiderseits je 2,50 m einzuhalten.

Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtsmog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren.

3.4 Telekommunikation

Ein Anschluss der Parzellen mit Breitband/Glasfaser über die Fa. R-KOM, Regensburg oder Deutsche Telekom AG wird angestrebt.

3.5 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW). Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den

jeweiligen Bauherren zu beachten. Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.

3.6 Brandschutz

Der Brandschutz wird durch die örtliche Wehr, der Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr Laberweinting sichergestellt. Die Feuerwehr ist gut ausgestattet und kann diese Aufgaben in vollem Umfang wahrnehmen. Die Löschwasserversorgung aktuell ist noch nicht sichergestellt. Diese muss entweder durch den Bau einer Löschwasserzisterne oder der Verlängerung der Wasserleitungen sichergestellt werden. Entsprechendes ist vor Baubeginn mit der Brandschutzdienststelle abzuklären. Gleiches gilt für die Anzahl der Hydranten. Da dies bei Sonderbauten im Rahmen des BSI zwingend erforderlich ist, muss keine Festsetzung erfolgen.

UMWELTBERICHT

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben.

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Haimelkofen, ca. 5-6 km vom südlich des Hauptortes Laberweinting.

Das Plangebiet wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Im Westen und Südwesten schließt Wohnbebauung an. Der Geltungsbereich ist im Norden, Osten und Süden von Wirtschaftswegen umgeben, mit angrenzenden Ackerflächen.

Mit vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplan soll ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Dazu ist es notwendig, den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan aufzustellen und das entsprechende Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Im Einzelnen werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende wesentliche Punkte geregelt und festgelegt:

- Ausweisung als allgemeines Wohngebiet
- Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung durch Darstellung der Baugrenzen
- Festsetzungen zu den Größen der Grundflächen und Wandhöhen
- Festsetzungen zur geplanten Begrünung des Planungsgebietes
- Festsetzungen zur Eingriffsminimierung und –vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

Im Weiteren hierzu wird auf die Ausführungen im Kapitel 2 der Begründung verwiesen.

Dadurch soll eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Ortes erreicht werden, wodurch auch die Funktion von Haimelkofen als Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden kann.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplan umfasst mit einer Fläche von 12.750 m² die Flurnummern 355, 349/TF und 369/TF, jeweils der Gemarkung Hofkirchen.

1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

- **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** Stand 01.06.2023

Die Gemeinde Laberweinting liegt im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

Die Gemeinde befindet sich etwa zwischen den Oberzentren Straubing, Dingolfing, Landshut sowie dem Regionalzentrum Regensburg der gleichnamigen Region 11.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf eine dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtendes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2 Demografischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- *zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
- *zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
- *zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen*

genutzt werden.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- *die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung…*

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natrülichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorh. Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Berücksichtigung:

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP’s eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Es besteht eine Anbindung an bestehende Wohnbebauung als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Es erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege. Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von ökologischen Vorrangflächen.

- **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)** Stand 22. April 2021

In der Karte „Raumstruktur“ des Regionalplanes Region „Donau-Wald“ (RP 12) ist die Gemeinde Laberweinting als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, dargestellt. Die Gemeinde befindet sich östlich der Nord-süd-gerichteten Entwicklungsachse Regensburg - Mallersdorf-Pfaffenberg – Landshut.

Gemäß der Karte „Nah- und Mittelbereiche“ liegt die Gemeinde im Nahbereich des möglichen Mittelzentrums Mallersdorf-Pfaffenberg.

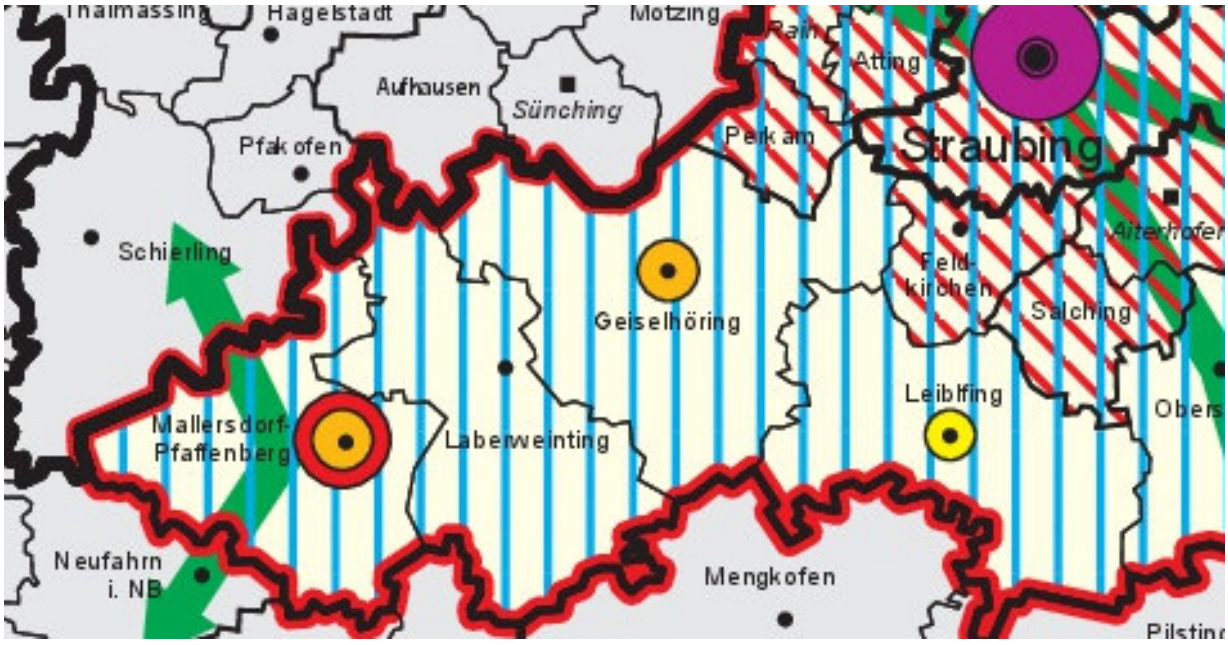

Abbildung 10: Ausschnitt aus Karte „Raumstruktur“, RP Danau-Wald

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

A I - Leitbild

1

(Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.

2

(G) Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen ist anzustreben.

A II – Raumstruktur

1 Ökonomische Erfordernisse

1.2

(G) Es ist anzustreben, die Stadt- und Umlandbereiche Deggendorf/Plattling, Passau und Straubing als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte der ländlichen Region zu entwickeln.

Dabei ist eine ausgewogene Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung zwischen den Kernstädten und den Umlandgemeinden und die Berücksichtigung der jeweiligen räumlichen Beziehungen von besonderer Bedeutung.

B II – Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

1.1

(G) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.

1.2

G Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.

1.3

G Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

2 Siedlungsgliederung

2.1

(G) Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden

Berücksichtigung:

Es erfolgt eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Es besteht eine Anbindung an bestehende Wohnbebauung als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung.

Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

Für eine Ein- und Durchgrünung werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

- **Flächennutzungs- mit Landschaftsplan**

Der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Gemeinde Laberweinting stellt den Geltungsbereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Entlang der Südgrenze ist abschnittsweise ein z.T. gehölzbestockter Ranken dargestellt.

Berücksichtigung:
Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll mit Deckblatt Nr. 26 eine entsprechende Fortschreibung vorgenommen werden. Der gehölzbestockte Ranken wird als Teil einer geplanten öffentlichen Grünfläche als zu erhalten festgesetzt.

- **Naturschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturparke, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Allerdings befindet sich entlang der Südgrenze, parallel zum vorhandenen Wirtschaftsweg, ein gehölzbestandener Ranken, welcher dem Schutz gem. Art. 16 BayNatSchG / § 39 Abs. 5 BNatSchG unterliegt.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der angrenzenden vorhandenen Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Berücksichtigung:

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden gem. Art. 4 BayNatSchG im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan getroffen (private und öffentliche grünordnerische Maßnahmen).

- **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich keine bekannten Bodendenkmäler. Ca. 200 m weiter südlich befindet sich das Bodendenkmal D-2-

7239-0033 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung). Das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet ist nicht auszuschließen.

Berücksichtigung:

Der ungestörte Erhalt von Bodendenkmälern hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher grundsätzlich auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und sind daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen, archäologische Voruntersuchungen sind dann bauvorgreifend in jedem Fall notwendig. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Planungsbereich muss daher so früh wie möglich vor Baubeginn ein bauübergreifender Oberbodenabtrag mit einem Bagger mit ungezähnter Humusschaufel durchgeführt werden, um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des mutmaßlichen Bodendenkmals besser abschätzen zu können. Die Erdbewegungen müssen unter Aufsicht der Kreisarchäologie Straubing-Bogen durchgeführt werden. Mit der Überwachung unter fachlicher Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Sollte der Oberbodenabtrag ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der aktuellen Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz durchführen zu lassen.

Bau- und Kunstdenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler/Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

Berücksichtigung:

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

Grundsätzlich ist der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

- **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Bayern Atlas außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensibler Bereiche“.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Ca. 250 m weiter westlich verläuft der Bayerbacher Bach, ein Gewässer 3. Ordnung durch den Ortskern von Haimelkofen, in nördliche Richtung zur Kleinen Laber.

- **Wasserschutz /-recht**

Trinkwasserschutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet, noch im näheren Umfeld.

Eine wasserrechtliche Gestattung ist nicht erforderlich, da u.a. weder Grundwasser angeschnitten noch ein Gewässer hergestellt wird.

Berücksichtigung:

Für die geplante Regenwasserversickerung sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten, s. Ziff. C.21 der Hinweise.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.1 Natürliche Grundlagen

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Donau-Isar-Hügelland“ (062-A) zugerechnet.

Ein Drittel der Landkreisfläche zählt zum Donau-Isar-Hügelland, das vorwiegend aus den Vollschottern der Oberen Süßwassermolasse aufgebaut wird. Der Naturraum wird durch sanft geschwungene Hügelketten (400-500 m ü.NHN) und ein engmaschiges, fein verzweigtes Talnetz gekennzeichnet

Die naturräumliche Einheit wird im Landkreis großenteils von diluvialen Löss-, Lösslehm- und Decklehmschichten überlagert. Daher herrschen in weiten Bereichen ertragreiche Braunerden vor, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Naturnahe bzw. einstmals landschaftsprägende Lebensraumtypen sind bis auf kleine Reste verschwunden. Auf weniger fruchtbaren kiesig-sandigen Böden stocken überwiegend naturferne Nadelforste. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Das **Klima** ist trocken bis mäßig feucht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7,50 Grad C, die Niederschlagsmenge erreicht 700 mm durchschnittliche Regenmenge pro m² und Jahr. Die Zahl der Frosttage ist geringer als im nördlich anschließenden Dungaubecken und im Unteren Isartal. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Aufgrund der intensiven Nutzung mit hohem Ackeranteil und großräumigem Nutzungsmustern ist das Donau-Isar-Hügelland großräumig an naturnahen und artenreichen Lebensräumen verarmt. Der Anteil kartierter Biotope an der Gesamtfläche liegt mit 0,9 % weit unter dem Landesdurchschnitt und damit auch unterhalb dem für eine Mindestausstattung mit artenreichen Lebensräumen erforderlichen Wert. Auch im Vergleich mit den anderen Naturräumen im Landkreis ist eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung festzustellen, da bei fast allen Biotoptypen der Anteil an deren Gesamtfläche im Landkreis weit unter dem entsprechend der Naturraumgröße zu erwartenden Wert von ca. 32 % der kartierten Flächen liegt.
Die meist nur kleinflächig anzutreffenden Biotope konzentrieren sich auf die Bachtäler (v. a. Gehölz- und Hochstaudensäume) sowie auf steiler geneigte Hänge entlang der kleineren und größeren Täler (Hecken, Ranken, Abbaustellen). Überwiegend handelt es sich um Gehölzbiotope. Dennoch sind nicht einmal für diese Lebensraumgruppe die Biotopgröße und Verbundlage als günstig zu beurteilen. Die noch vorhandene Artenvielfalt im Naturraum ist daher nicht gesichert, zumal die gefährdeten Arten i. d. R. in nur kleinen Populationen vorkommen. Das größte Biotopvernetzungspotenzial besitzen die Talzüge der Kleinen Laaber und der Aiterach, die somit die Hauptlinien des zu schaffenden Biotopverbundes bilden. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Das **Gelände** im Planungsgebiet steigt von Südwesten nach Nordosten an und weist Höhen zwischen ca. 398 mü.NHN (im Südwesten) bis 413 mü.NHN (im Nordosten) auf.

Die **Potenziell natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR der Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde nicht bekannt.

2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine Potenzialabschätzung. Artspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt tiergruppenbezogen in komprimierter Form. Auf die Erstellung einer Abschichtungsliste wurde verzichtet.

Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtline

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kommen im Wirkbereich der Maßnahme nicht vor. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine potenziellen Quartierbäume. Der Gehölzbestand am vorhandenen Ranken ist jung bis mittelalt. Die Bäume weisen keine Horste, Spechthöhlen oder andere potentielle Fledermausquartiere, wie z.B. Rindenspalten auf.

Im Westen und Südwesten grenzen unmittelbar Hausgärten an. Prinzipiell können die darin enthaltenen Bäume als Quartiersbäume genutzt werden, werden aber durch das Vorhaben nicht berührt.

Eine Nutzung des Vorhabenbereiches als essentielles Jagdhabitat kann aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen werden. Zudem wird die Funktion gegenüber dem Istzustand nicht verschlechtert.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann daher ausgeschlossen werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Für Biber und Fischotter sowie die Haselmaus fehlen im Vorhabenwirkraum geeignete Habitate. In diese Bereiche wird nicht eingegriffen.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann damit ausgeschlossen werden.

Kriechtiere

Potentiell denkbar ist im bestehenden Ortsrandbereich ein Vorkommen der Zauneidechse. Deckungsmöglichkeiten sind z.T. in den Hausgärten vorhanden.

Im Geltungsbereich selber fehlen jedoch Habitatstrukturen für die Zauneidechse. Es fehlt an Flächen mit grabfähigem Substrat als geeignete Eiablageplätze. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

Lurche

Laichgewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore werden nicht berührt. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Amphibien kann ausgeschlossen werden.

Fische, Libellen

Im Vorhabenwirkraum liegen keine Gewässerlebensräume. Damit kann eine vorhabenbedingte Betroffenheit sicher ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter

Aus dieser Tiergruppe könnten aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete z.B. Heller und Dunkler Ameisenbläuling sowie der Nachtkerzenschwärmer im Vorhabenwirkraum und während der Sommermonate auftreten.

Da für die genannten Arten geeignete Habitate fehlen, kann eine vorhabenbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Schnecken und Muscheln

Für diese Arten fehlen geeignete Feucht- und Gewässerlebensräume im Geltungsbereich. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Die Ackerflächen sind als Bruthabitate für bodenbrütende Vögel der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Wiesenschafstelze) generell geeignet. In der Regel meiden die vorgenannten Vögel die unmittelbare Nähe zu Siedlungsrändern. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit der vorgenannten Arten ist daher nicht anzunehmen. Eine Vorabstimmung diesbezüglich mit der unteren Naturschutzbehörde fand bereits statt.

Die am südlichen Ranken vorhandenen Gehölzstrukturen können als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten dienen. Ein Baum weist einen Vogelnistkasten auf. In diese Gehölze wird jedoch nicht eingegriffen; sie werden als zu erhalten festgesetzt. Die geplante Heckenpflanzung entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze stärkt die Lebensraumfunktion des Gebietes.

Gesamtbewertung:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

Aufgrund des Baus ist mit Auswirkungen auf die nachfolgend dargelegten Schutzgüter zu rechnen. Abrissarbeiten sind nicht vorgesehen, da es sich um ein Neubauvorhaben handelt.

2.3.1 Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung:

In der Übersichtsbodenkarte werden die Böden vorherrschend als Pelosol-Braunerde, gering verbreitet Braunerde- Pelosol (pseudovergleyt) aus Lehm bis Schluffton (Deckschicht) über Lehmton, selten Pelosol aus Lehmton (Molasse) angesprochen. (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, http://www.bis.bayern.de).



Abbildung 11: Ausschnitt aus Übersichtsbodenkarte 1:25.000, Umwelt Atlas vom 20.06.2024

In der Bodenschätzungskarte wird für den vorliegenden Bereich schwerer Lehm oder toniger Lehm mit geringer Ertragsfähigkeit (LT5D) angegeben. (Bodenschätzungskarte M 1:25.000, *http:// www.umweltatlas.bayern.de).*

Im Bestand handelt es sich um intensiv ackerbaulich genutzte Flächen.

Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungsgrundlagen	Bewertung	Wertstufen
Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)	Übersichtsbodenkarte, Bodenschätzungskarte http://www.umweltatlas.bayern.de Moorbodenkarte: kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de BayernAtlas: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und	Carbonathaltige bis carbonatreiche Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen (keine trockene bzw. vernässte Extremstandorte)	3 (mittel)

	Überschwemmungsgebieten, sowie von wassersensiblen Bereichen		
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	Übersichtsbodenkarte http://www.umweltatlas.bayern.de BayernAtlas: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, sowie von wassersensiblen Bereichen	Lehm bis toniger Lehm, Durchlässigkeit gering, Hanglage geringes Rückhaltevermögen	2 (gering)
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	http://www.umweltatlas.bayern.de	Lehm bis toniger Lehm: sehr hohes Bindungsvermögen	5 (sehr hoch)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	http://www.umweltatlas.bayern.de	LT5D	3 (mittel)
Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Geotope: Kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de	/	/
Gesamtwert			**3 (mittel)**

Die oben aufgeführten Bodenteilfunktionen beziehen sich auf die natürlichen Bodengegebenheiten. Demnach ist der Gesamtwert der einzelnen Bodenfunktionen im Planungsgebiet als mittel zu bewerten (mittlere Funktionserfüllung). Seltene Böden (z.B. Moorböden, Flugsande) sind nicht vorhanden.

Gemäß dem Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer** Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einzustufen.

Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich verändert und versiegelt, der Oberboden wird hier großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Durch die Baumaßnahmen werden Erdbewegungen unvermeidbar, wodurch die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert wird. Ebenfalls verursacht der Einsatz von Baumaschinen die Zerstörung der Bodenstruktur und kann eine Schadstoffbelastung/-eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl) bewirken. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Gründungsmaßnahmen und ggf. Bodenaustausch führen zur Zerstörung und Veränderung des Bodengefüges durch Fremdmaterial. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in nicht überbauten Bereichen wieder angedeckt. Somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert.

Die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. BBodSchV sind zu beachten, eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten.

Ergebnis:

Es ergeben sich Auswirkungen von **mittlerer** Erheblichkeit.

2.3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Außerdem liegt das Gebiet außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Gebieten, wassersensiblen Bereichen und Auestandorten. Das Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen ist daher gering.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Wasser in der Liste 1a als Gebiet mit **geringer** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst, da kein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden ist.

Gem. Hinweiskarte aus dem BayernAtlas „Potentielle Fließwege bei Starkregen“ liegt das zu beplanende Gebiet außerhalb dieser.



Abbildung 12: Ausschnitt aus BayernAtlas – Potentielle Fließwege bei Starkregen, ohne Maßstab

Auswirkungen:

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Das Niederschlagswasser wird oberflächlich direkt über die Flächen (Mulden, Stellplätze, o. dgl.) bzw. ggf. zusätzlich unterirdisch über Rigolensysteme versickert oder natürlichen Gewässern – auch über das geplante Regenrückhaltebecken im Südwesten zugeführt und steht somit dem natürlichen Wasserkreislauf zur Verfügung.

Zusätzlich werden Festsetzungen im Hinblick auf den Hochwasserschutz getroffen. Hier sind u. a. zu nennen: Keller nur in wasserdichter Bauweise oder Fenster nur druckdicht, Gestaltung der Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise oder ein Verbot von Heizungsanlagen mit fossilen Brennstoffen (Heizöl, Kohle).

Von den Grundstückseigentümern sind die unter C.21 gegebenen Hinweise zu beachten.

Ergebnis:

Es ergeben sich Auswirkungen von **geringer** Erheblichkeit.

2.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Es ist aufgrund der angrenzenden bestehenden Bebauung im Westen und Südwesten davon auszugehen, dass es sich bei den Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit **geringer** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

Auswirkungen:

Durch die geplante Neuausweisung ist mit grundsätzlichen Veränderungen der Standortfaktoren, v.a. durch Überbauung auszugehen, die auch mikroklimatische Folgen nach sich ziehen. So ist im Bereich der versiegelten Flächen mit insgesamt ungünstigen kleinklimatischen Bedingungen (erhöhte Abstrahlung, verminderte Verdunstung) zu rechnen. Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen leisten einen Beitrag zum kleinklimatischen Ausgleich. Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporärer Luftbelastung kommen.

Die entstehenden Heizanlagen für die neuen Gebäude kann betriebsbedingt zu einer Zunahme der Emissionen von Abgasen einschließlich CO_2 führen.

Da die von diesen Veränderungen betroffenen Flächen in ihrer Umgebung mit weiterhin landwirtschaftlich genutzten Grundstücken insgesamt als vergleichsweise kleinräumig anzusehen ist, sind größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas nicht zu befürchten.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind Umweltauswirkungen durch die Bebauung und Erschließung in **geringer** Erheblichkeit zu erwarten.

2.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Das Planungsgebiet stellt sich im Bestand als landwirtschaftliche Fläche (Intensivacker) dar. Es befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen.

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden. Allerdings befindet sich entlang der Südgrenze, parallel zum vorhandenen Wirtschaftsweg, ein gehölzbestandener Ranken, welcher dem Schutz gem. Art. 16 BayNatSchG / § 39 Abs. 5 BNatSchG unterliegt.

Gemäß Leitfaden wird das Gebiet mit **geringer** Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

Auswirkungen:

Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert sowie versiegelt. Die o.g. gesetzlich geschützte Struktur (gehölzbestandener Ranken) wird erhalten. Durch die Anlage von Gartenflächen mit Gehölzpflanzungen werden Teilflächen im Vergleich zur vorhandenen Ackerfläche für das Schutzgut Arten und Lebensräume aufgewertet.

Ergebnis:

Es sind Umweltauswirkungen in **geringer** Erheblichkeit zu erwarten.

2.3.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Haimelkofen, mit bestehender Wohnbebauung im Westen und Südwesten. Weiter im Osten, Südosten und Norden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Der aktuelle Ortsrand weist eingewachsene Eingrünungsstrukturen auf. Entlang der Südgrenze verläuft ein gehölzbestockter Ranken als landschaftsprägendes Element.

Das Plangebiet befindet sich in Hanglage. Das Gelände fällt zu den Talniederungen von Bayerbacher Bach (im Westen) und Asbach (im Süden) ab, und weist Geländehöhen von 413 m ü. NHN im Nordosten bis 398 m ü. NHN im Südwesten auf.

Gemäß Leitfaden wird das Gebiet mit **mittlerer** Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die bestehende Bebauung im Westen und Südwesten stellt bereits eine Beeinträchtigung und damit Vorbelastung des Landschaftsbildes dar. Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Die Auswirkungen können jedoch durch die an der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzte Eingrünung, durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zum Erhalt eines gehölzbestandenen Rankens, sowie durch eine sinnvolle Durchgrünung der Gärten minimiert werden. Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Die betriebsbedingten Auswirkungen können durch eine Ein- und Durchgrünung minimiert werden.

Ergebnis:

Da landschaftsprägende Strukturen erhalten werden bzw. die Ortsrandsituation im Osten verbessert wird, sind Umweltauswirkungen in **geringer bis mittlerer** Erheblichkeit zu erwarten.

2.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Durch die angrenzende Bebauung und die intensive landwirtschaftliche Nutzung weist das Gebiet nur einen geringen Wert für die Erholung auf. Der gehölzbestockte Ranken als einziges landschaftsprägendes Element wird als zu erhalten festgesetzt.

Die beiden in West-Ost-Richtung verlaufenden Wirtschaftswege führen vom Ortsbereich in die freie Landschaft Richtung Osten. Die dort liegenden Waldgebiete und Heckenstrukturen sind für die Naherholung geeignet.

Gemäß Leitfaden ist das Baugebiet in Liste 1a mit **geringer** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist nur kurzzeitig mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zurechnen. Die neue Bebauung schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an, so dass die ausgehenden dauerhaften Veränderungen keine wesentliche Steigerung oder Änderung zu den bereits bestehenden Störungen darstellen. Die Möglichkeit der Naherholungsnutzung in den östlich liegenden Waldgebieten bleibt weiterhin bestehen.

Ergebnis:

Es sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Erholung) Umweltauswirkungen in **geringem** Umfang zu erwarten.

2.3.7 Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen, Verkehr)

Beschreibung:

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen der bestehenden Wohnbebauung und der Verkehrsanlagen im üblichen Umfang bereits vorbelastet. Erschlossen wird das Gebiet zwei vorhandene Wohnstraßen. Die nördliche Straße ist ca. 115 m lang und weist eine Breite von 3,5 bis 4,5 m auf; die Flurgrenzen sind ca. 4,5 bis 5,0 m auseinander. Die südliche Straße ist ca. 105 m lang und weist Breiten von ebenfalls 3,6 bis 5,0 m auf.

Auswirkungen:

Mit der Bauphase wird es im Zuge der Errichtung der Gebäude und der Erschließungsarbeiten vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung kommen. Durch die Planung kommt es zu einer geringfügigen Mehrung des Verkehrs, der durch das bestehende Straßennetz aufgefangen werden kann. Die zusätzlichen Verkehrslärmemissionen sind äußerst gering und erfordern keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen für die Umgebung.

Der Anwohnerverkehr wird sich durch die neue Wohnbebauung geringfügig erhöhen. Ein WA-Gebiet erzeugt im Vergleich zu Gewerbe- oder Mischgebieten jedoch sehr geringe Verkehrsaufkommen pro Fläche.

Der tägliche Mehrverkehr liegt typischerweise deutlich unter den Schwellen, die eine Leistungsfähigkeitseinbuße der vorhandenen Straßen nach sich ziehen. Der Verkehr richtet sich darüber nach Alltagsrhythmen (Schule, Arbeit) und erzeugt keine massiven Spitzen, wie sie z. B. durch Gewerbe, Einzelhandel oder Logistik entstehen. Dadurch bleibt die Straßenkapazität auch zu Spitzenzeiten innerhalb normaler Belastungsgrenzen.

In der Regel wird für ein allgemeines Wohngebiet von 3-5 Kfz-Fahrten je Wohneinheit und Tag angenommen. Bei den geplanten 14 Parzellen mit angenommenen 2 Wohneinheiten ergibt sich eine maximale zusätzliche Verkehrsbelastung von ca. 84-140 Kfz-Fahrten pro Tag. Die bestehenden Erschließungsstraßen weisen Breiten von 3,50–5,00 m auf und sind als Wohnstraße leistungsfähig. Die Leistungsfähigkeit einer Wohnstraße liegt deutlich über 200–300 Kfz/Tag.

Dabei fallen in der Regel 8-12 % des Tagesverkehrs (DTV) in die Stärkste Stunde (meist 7-8 Uhr oder 16-17 Uhr). Somit ergibt sich für die Spitzenstunde (10 %) eine Anzahl von 8 bis 14 Fahrzeugen/Stunde. Eine kapazitive Überlastung der Straße ist damit nicht zu erwarten.

Aufgrund der geringen Spitzenstundenbelastung ist die Wahrscheinlichkeit gleichzeitig auftretender Begegnungsfälle gering. Zudem verteilt sich der Verkehr aufgrund der Durchgängigkeit der Straße auf zwei Richtungen. Eine dauerhafte Behinderung oder Stauerscheinung ist nicht zu erwarten. Die Leistungsfähigkeit der Straße bleibt gewahrt.

In vergleichbaren Wohngebieten ist eine Mischverkehrsführung ohne separaten Gehweg ortsüblich.

Aufgrund der ausschließlich anliegenden Nutzung und der moderaten Verkehrsbelastung ist eine Gefährdungslage für Fußgänger nicht erkennbar.

Ein Ausbau mit separatem Gehweg wurde geprüft, jedoch im Hinblick auf die geringe prognostizierte Mehrbelastung, den damit verbundenen Flächenbedarf, Eingriffe in angrenzende Privatgrundstücke und die erheblichen Kosten als unverhältnismäßig bewertet.

Die Straßen sind durchgängig befahrbar; eine Wendemöglichkeit ist nicht erforderlich. Die erforderliche Mindestdurchfahrtsbreite von 3,00 m gemäß der Bayerische Bauordnung ist grundsätzlich gewährleistet. Die Erreichbarkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist somit sichergestellt.

Als Rechtsgrundlagen hinsichtlich evtl. Lärmbelastungen dienen die Orientierung an der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV) und die Schutzmaßstäbe aus der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm – orientierend).

Verkehrslärm steigt nicht linear wahrnehmbar, sondern logarithmisch. Faustregel aus der Akustik gilt:

- Eine Verdoppelung des Verkehrs erhöht den Beurteilungspegel nur um ca. 3 dB(A).
- Eine Erhöhung um 3 dB(A) ist für das menschliche Ohr nur geringfügig wahrnehmbar.

Wenn die Straße z. B. bisher 600 Kfz/Tag aufweist und um 150 Kfz steigt:

→ Steigerung um 25 %

→ Pegelerhöhung rechnerisch meist unter 1 dB(A). Das ist akustisch kaum wahrnehmbar.

Selbst bei 140 zusätzlichen Fahrten pro Tag:

- Spitzenstunde ca. 8–14 Fahrzeuge
- Das entspricht einem Fahrzeug alle 4–8 Minuten

Daraus resultiert kein kontinuierlicher Geräuschpegel, sondern einzelne, kurzzeitige Ereignisse.

Kurzzeitige Einzelereignisse führen regelmäßig nicht zu einer unzumutbaren Dauerbelastung. Darüber hinaus wohnen die Anwohner bereits an einer bestehenden Straße. Das bedeutet, dass eine Grundbelastung planungsrechtlich vorgegeben ist, kein neuer Lärmtyp entsteht und es lediglich zu einer moderaten Intensivierung der bestehenden Nutzung kommt. Darüber hinaus erzeugen Wohngebiete kaum einen nächtlichen Ziel-

und Quellverkehr oder es sind keine gewerblichen Nachtspitzen vorhanden. Die besonders sensiblen Nachtwerte bleiben daher praktisch unberührt.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind diese Eingriffe mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit einzustufen.

2.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter (Bodendenkmäler) sind auf der Fläche selbst nicht bekannt. Bei Berücksichtigung der entsprechenden Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde sowie des Bayerischen Landesamtes für Denkmal, sind keine weiteren negativen Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

Es sind **keine** Auswirkungen zu erwarten.

2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

2.4 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes

In nachfolgender Tabelle sind Bewertungen der Umweltzustände und der Umweltauswirkungen als Übersicht zusammengestellt:

Schutzgut	Zustandsbewertung [1)]	Erheblichkeit der Auswirkungen
Boden und Fläche	mittlere Bedeutung (3)	mittlere Beeinträchtigung
Wasser	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Klima / Luft	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Arten und Lebensräume	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Landschaft	mittlere Bedeutung (3)	geringe bis mittlere Beeinträchtigung
Mensch (Erholung)*	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Mensch (Lärm)*	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Kultur- u. Sachgüter (Bau- / Bodendenkmäler)*	keine Bedeutung (1)	keine Beeinträchtigung

Gesamtbewertung	**Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**	**geringe Beeinträchtigung**

*Die Schutzgüter Mensch (Erholung, Lärm) sowie Kultur- und Sachgüter sind gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ für die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung nicht heran zu ziehen.

1) 1 sehr geringe Bedeutung, 2 geringe Bedeutung, 3 mittlere Bedeutung, 4 mittelhohe Bedeutung, 5 hohe Bedeutung für Naturhaushalt oder Landschaftsbild

2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➢ Bei Durchführung der Planung

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Strom, etc. und die Errichtung von Gebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich.

Teile des Grundstückes werden zukünftig bis max. GRZ 0,4 überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Niederschlagswasser soll bestmöglich auf der kompletten Fläche direkt über die Beläge bzw. unterirdische Rigolen oder Mulden und somit dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden. Überschusswasser soll dem geplanten Regenrückhaltebecken zugeleitet werden. Diese sind im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. des erforderlichen Wasserrechtsverfahrens entsprechend zu dimensionieren.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes kompensiert.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen eine städtebaulich und landschaftsplanerisch vertretbare Weiterentwicklung und ein städtebaulicher Abschluss an dieser Stelle.

➢ Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter als Intensivacker genutzt werden können. Es wäre keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten. Die vorhandene Bodenstruktur und die Bodenfunktionen können erhalten werden, ebenso kann das Oberflächenwasser ungehindert versickern. Im Hinblick auf das Schutzgut Luft wird es zu keiner kleinklimatischen Erhöhung der Erwärmung/Aufheizung kommen. Das Landschaftsbild bleibt in der momentanen Situation unverändert.

Anderweitige Bauflächen in ausreichendem Umfang können unter den derzeitigen Voraussetzungen nicht angeboten werden. Der Ort wäre in seinen städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt. Ansiedlungswillige Personen und Familien müssten in andere Orte oder Städte ausweichen.

2.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- **Schutzgut Arten und Lebensräume**
  - Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb von Baumstandorten
  - Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B Sockelmauern bei Zäunen
  - Durchgrünung durch Baumpflanzungen und Gehölzpflanzungen
  - Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstückseingrünung

- **Schutzgut Wasser**
  - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge sowie der Festsetzung von Zisternen
  - Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
  - Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
  - Bei Flachdächern verpflichtend Dachbegrünung
  - Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen

- **Schutzgut Boden**
  - Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl
  - Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
  - Verwendung versickerungsfähiger Beläge
  - Schichtgerechte Lagerung und ggs. Wiedereinbau des Bodens
  - Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
  - Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person

- **Schutzgut Luft**
  - Schaffung von Grünflächen
  - Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen

- **Schutzgut Landschaftsbild**
  - Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
  - Erhalt des landschaftsprägenden gehölzbestockten Rankens
  - Neupflanzung von Bäumen und Gehölzgruppen

- **Ausgleichsmaßnahmen**
  - Ein baurechtlicher Ausgleich ist notwendig und wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgesetzt.

2.7 Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „**Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom November 2021.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für die Vereinfachte Vorgehensweise wäre gem. Abb. 5 des Leitfadens die Planung die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste. Anzuwenden ist die vereinfachte Vorgehensweise nur bei der Planung von Wohnbauflächen (reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO oder eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO) mit einem Geltungsbereich von max. 2 ha sowie einer max. GRZ von nicht größer als 0,3.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ nicht angewandt werden, da zwar eine Fläche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, aber mit einer GRZ von 0,4. Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

1. Bestandserfassung/-bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird fast ausschließlich als Intensivacker (Biotop- und Nutzungstyp A11, 2 Wertpunkte) genutzt.

Der landschaftsprägende gehölzbestockte Ranken mit einheimischen, standortgerechten Gehölzarten wird dem Biotop- und Nutzungstypen B112 (10 Wertpunkte) zugeordnet (Flächengröße: ca. 280 m²). Er wird als zu erhalten festgesetzt und wird daher nicht als Eingriffsfläche gewertet.

Ebenso werden die bereits vorhandenen, versiegelten Wirtschaftswege (V31/0 WP bzw. V32/1 WP) nicht als Eingriffsfläche gewertet (Flächengrößen: 58 m x 3 m = 174 m² im Norden; 40 m x 3 m = 120 m² im Süden).

Der Intensivacker als Eingriffsfläche wird somit mit 2 Wertpunkten angesetzt.

2. Ermittlung der Eingriffsschwere

Gemäß Leitfaden ist bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung die Eingriffsschwere mittels der festgesetzten GRZ anzusetzen.

Festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,4

Als Eingriffsfläche wird die Ackerfläche ohne Heckenstruktur und ohne Wirtschaftswege mit einer Fläche von ca. 12.176 m² betrachtet.

3. Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Biotop- / Nutzungstypen	Fläche (m²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Gering	12.176	2	0,4	9.740,8
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				**9.741**

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Naturnahe Gestaltung der Grünflächen	Festsetzung einer naturnahen Gehölzhecke entlang der Ostgrenze und einer Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
abzgl. Summe Planungsfaktor (max. 20 %)		**5 %**
Gesamtsumme des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten		**9.254**

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der benötigte Kompensationsbedarf von 9.254 Wertpunkten kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden.

Der Ausgleich erfolgt durch Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto Ö7 auf Flurnummer 1934/1/TF der Gemarkung Allkofen.

Ausgangszustand: mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland G211

Entwicklungsziel im Teilbereich der Abbuchung G 214 „artenreiches Extensivgrünland“

Aufwertung: 6 WP

Flächengröße: 1.455 m²

Der baurechtliche Kompensationsbedarf von 9.254 Wertpunkten ist damit erbracht.

Die Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt durch Kauf/Eigentum.

Die Ausgleichsfläche ist zu erhalten, solange der Eingriff wirkt.

Die Ausgleichsfläche ist mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen neuen Standorten innerhalb der Gemeinde folgende günstige Standortfaktoren auf:

- siedlungsstrukturelle Anbindung an vorhandenes Wohngebiet
- ökologisch unsensible genutzte Ausgangsfläche
- erschließungstechnisch optimales Grundstück im Hinblick auf Straßenanbindung sowie Ver- und Entsorgung.

Am gewählten Standort sind zudem keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung anzuführen.

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung und Anordnung der Bauparzellen innerhalb des Geltungsbereiches sind kaum gegeben. Auf Grund der gewünschten Parzellengrößen und der sparsamen Erschließung ist die vorgesehene Aufteilung die einzige sinnvolle Möglichkeit. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Umweltatlas Boden Bayern
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen 2007)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)
- Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Gemeinde Laberweinting
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Heigl (Mai 2021)

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitorings bestimmt die Gemeinde selbst; folgende Maßnahmen sind z. B. möglich:

- Überwachung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Pflege) von qualifiziertem Personal zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen, z. B. Einhaltung einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.
- Überwachung der Umsetzung gesonderter Freiflächen- und/oder Pflanzpläne für alle Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.
- Durchführung gemeinsamer Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen zur Erfolgskontrolle der Erstgestaltungsmaßnahmen.
- Überprüfung der Ausgleichsflächen sowie der zur Ein- und Durchgrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Laberweinting beabsichtigt am südöstlichen Ortsrand von Haimelkofen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für 14 Bauparzellen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 355, 349/TF und 369/TF, jeweils Gmkg. Hofkirchen mit insgesamt ca. 12.750 m² Fläche.

Schutzgut Boden und Fläche

Durch das Bauvorhaben kommt es durch die Planung gegenüber der Bestandsituation zu einer Erhöhung der Versiegelung sowie zu einer Veränderung des Bodengefüges. Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung der Böden zu achten.

Schutzgut Wasser

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen sind nicht betroffen. Das Gebiet liegt nicht in einem sog. wassersensiblen Bereich. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden durch die Baumaßnahme die Grundwasserverhältnisse lokal verändert. Nachteilige Auswirkungen können durch Festsetzungen vermieden werden. Sämtliches Oberflächenwasser ist bestmöglich lokal zu versickern. Überschusswasser wird in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet bzw. einem geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt.

Schutzgut Klima/Luft

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet ist nicht zu erwarten. Mikroklimatische Veränderungen sind zu erwarten. Größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas sind nicht zu befürchten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird überwiegend intensiv als Acker genutzt.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt (z.B. Erhalt eines gehölzbestockten Rankens). Ebenso sind Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Schutzgut Landschaft

Durch die Bebauung wird das Orts- und Landschaftsbild weiter verändert. Aufgrund der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung erfolgt eine sinnvolle Ortsranderweiterung. Es erfolgt eine Angleichung an die bereits bestehenden städtebaulichen Strukturen.

Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm-Immissionen)

Der Erholungswert im Eingriffsgebiet geht nicht verloren. Die zusätzlichen Verkehrslärmemissionen sind äußerst gering und erfordern keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen für die Umgebung.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.

4. Anlagen

Anlage 1

Geländeschnitte zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan WA „Sunlohe“ Haimelkofen.

Anlage 2

Ausgleichs-Bebauungsplan WA „Sunlohe“ Haimelkofen, Abbuchungsplan Nr. 1 zum Ökokonto Ö 7 auf Fl. Nr. 1934/1, Gmkg. Allkofen.