



**GEMEINDE  
LABERWEINTING**



**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

**DECKBLATT NR. 26**  
**ZUM**  
**FLÄCHENNUTZUNGS- MIT LANDSCHAFTSPLAN**  
**DER GEMEINDE LABERWEINTING**  
**FÜR DEN BEREICH**  
**WA „SUNLOHE“ HAIMELKOFEN**

Gemeinde Laberweinting  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**

Aufstellungsbeschluss vom 25.09.2023  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom .....  
Satzungsbeschluss vom .....

**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

<b>1.</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass und -ziele .....	3
1.2	Gewähltes Verfahren.....	3
1.3	Planungsauftrag .....	3
1.4	Übersichtslageplan.....	4
1.5	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
1.6	Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung.....	6
1.7	Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung .....	7
<b>2.</b>	<b>Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>14</b>
2.1	Städtebauliches Konzept.....	14
<b>3.</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>14</b>
3.1	Wasserversorgung .....	14
3.2	Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung.....	14
3.3	Energieversorgung .....	15
3.4	Telekommunikation .....	15
3.5	Abfallentsorgung .....	15
3.6	Brandschutz .....	15

### UMWELTBERICHT

<b>1.</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>16</b>
1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans.....	16
1.2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung.....	17
<b>2.</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen .....</b>	<b>23</b>
2.1	Natürliche Grundlagen .....	23
2.2	Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung.....	24
2.3	Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge .....	26
2.4	Zusammenfassende Bewertung des Bestandes .....	27
2.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	27
2.6	Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	28
2.7	Eingriffsregelung .....	30
2.8	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	30
<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>30</b>
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung .....	30
3.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) .....	31
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	31

<b>C</b>	<b>HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN.....</b>	<b>33</b>
----------	---------------------------------------	-----------

## **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 m<sup>2</sup> Fläche.

#### **1.2 Gewähltes Verfahren**

Der Gemeinderatssitzung hat in seiner Sitzung am 25.09.2023 beschlossen, den Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 26 fortzuschreiben. Im Parallelverfahren soll auch der Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Sunlohe“ aufgestellt werden.

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.

#### **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.



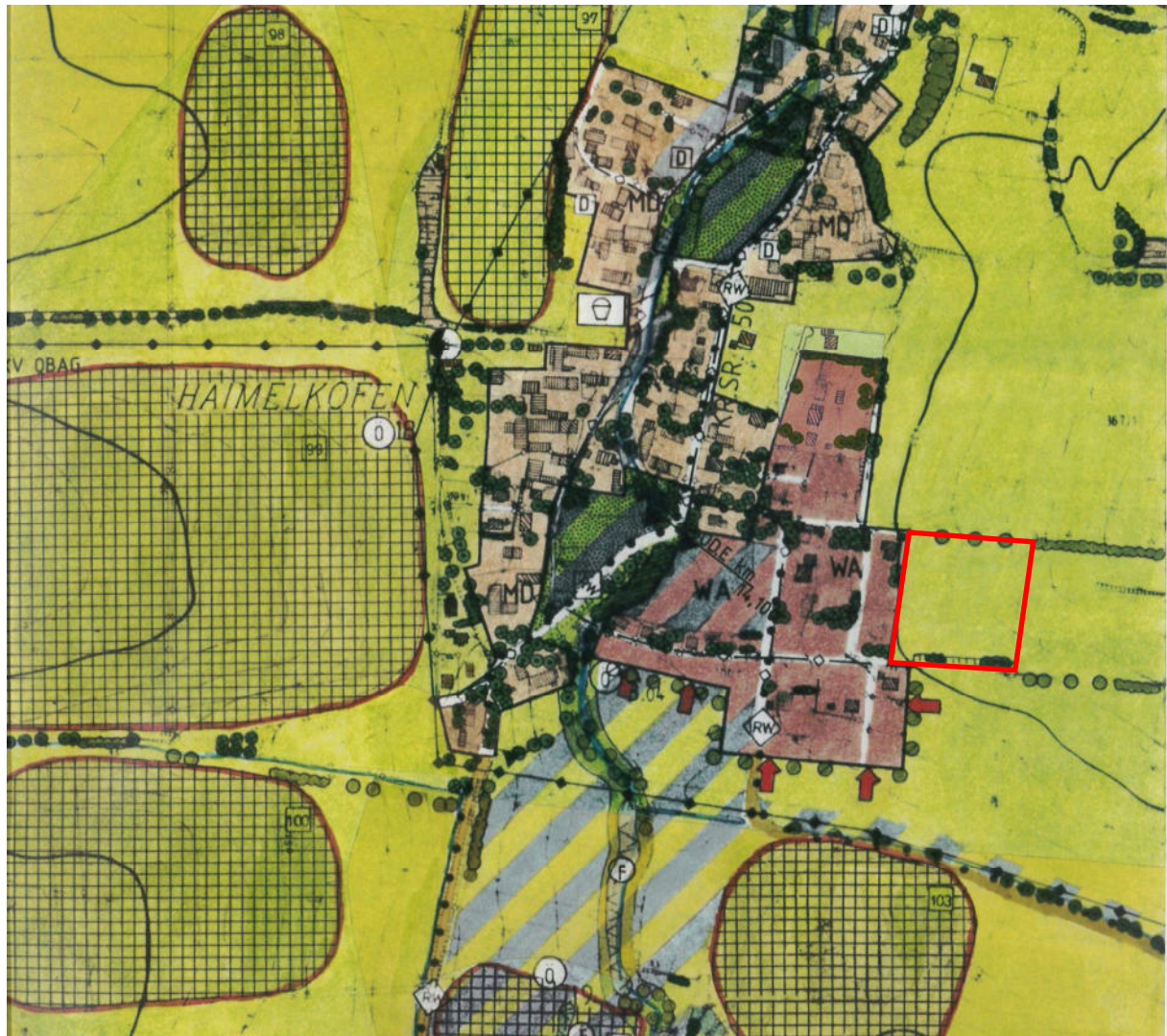


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen FNP mit LP der Gemeinde Laberweinting - ohne Maßstab

## 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 m<sup>2</sup>.

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 Denkmaltlas 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.

### **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 Bau- recht	Baulücken	Brachen/ Konversions-flä- chen	Leerstand	Nach- verdichtung
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
<b>Gesamt</b>	<b>13,01 ha</b>	<b>5,89 ha</b>	<b>2,82 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,105 ha</b>	<b>0,19 ha</b>

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 vorausgerechnete 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. Landesamtes 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<sup>1)</sup>) 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

---

<sup>1)</sup> 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.

## **3. Ver- und Entsorgung**

### **3.1 Wasserversorgung**

Die Trink- und Löschwasserversorgung soll durch Anschluss an den Wasserzweckverband Mallersdorf erfolgen.

### **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<sup>3</sup> Rückhalte- und 4 m<sup>3</sup> Speichervolumen auf jedem Grundstück vorzusehen. Nicht versickerbares ober pufferbares Überschusswasser darf gedrosselt ( $Q_{dr} = 0,5\text{l/s}$ ) 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 wasser-durchlässige 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.

### **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.

Auf Grundlage des § 2 Abs. 4, Satz 5 BauGB (Abschichtungsprinzip) kann die Umweltprüfung mit vorliegender 26. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes auf die Untersuchung zusätzlicher oder anderer erheblicher Umwelteinwirkungen beschränkt werden, die nicht bereits Bestandteil der Umweltprüfung auf Ebene des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes WA „Sunlohe“ sind.

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

Das vorliegende Deckblatt zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan regelt die bauliche Entwicklung der geplanten Wohnbebauung, seine Ver- und Entsorgung, seine Einbindung in die Umgebung und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung sowie zum erforderlichen Ausgleich gem. § 15 BNatSchG.

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.

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 m<sup>2</sup> 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 Versorgung 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 natürlichen 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 3: 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 Donaauraum 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 Biotop oder nach Art. 23 BNatSchG 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 BNatSchG / § 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 BNatSchG 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 ungezählter 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 Bereichen“.

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 Vollschothern 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 größtenteils 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 m<sup>2</sup> 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 Biotop 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 Gehölzbiotop. 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. Artsspezifische 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-Richtlinie

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kommen im Wirkungsbereich 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 Rand 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.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

- Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Böden
- Verlust und weitere Beeinträchtigungen bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelungen
- Wegfall des Einsatzes von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln sowie einer mechanischen Bodenbearbeitung.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Verminderung des Rückhaltevolumens des belebten Bodens durch Bodenversiegelungen
- Wegfall eines etwaigen Eintrags von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in den Boden
- Versickerung des Oberflächenwassers ortsnahe bzw. Rückhalt über Rückhalteeinrichtungen

### Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

- Kleinflächige Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse
- Verschlechterung der kleinklimatischen Bedingungen im Bereich der Versiegelungen
- Vermeidungsmaßnahmen durch festgesetzte Pflanzflächen
- kein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Gebietes

### Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

- Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen (Ackerland)
- Erhöhung der Strukturvielfalt durch seitliche Grünflächen mit Gehölzpflanzungen, dadurch Verbesserung von Lebensräumen und Ausbreitungskorridoren
- Verbesserung der gesamtökologischen Situation durch Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen

### Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

- Veränderung des Landschaftsbildes durch Bauwerke
- Keine gravierend störende Fernwirkung aufgrund der Lage, der Eingrünungsmaßnahmen
- Durch Eingrünungsmaßnahmen Optimierung des Landschaftsbildes durch zusätzliche Strukturierung.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- Vorübergehende Lärm- und Abgasemissionen während der Bauphase
- Keine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung im Umland durch Erhöhung der Strukturvielfalt (Eingrünung mit Gehölzpflanzungen) und Wegfall von landwirtschaftlichen Emissionen.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde

### Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

- Sind nicht bekannt.

## **2.4 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes**

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

<b>Schutzgut</b>	<b>Zustandsbewertung <sup>1)</sup></b>	<b>Erheblichkeit der Auswirkungen</b>
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
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</b>	<b>geringe Beeinträchtigung</b>

\*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.

<sup>1)</sup> 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.

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 den vier Schritten vorzugehen. Detaillierte Aussagen sind dem Bebauungs- mit Grünordnungsplan WA „Sunlohe“ zu entnehmen.

Nach derzeitigen Kenntnisstand beträgt der Kompensationsbedarf 9.254 Wertpunkte.

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

## 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)**

Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erwartet.

Eine Überwachung unvorhersehbarer erheblicher Umweltauswirkungen ist durch die Kommune erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (nachfolgende Bebauungs- mit Grünordnungspläne) bzw. bei der konkreten Planungsumsetzung möglich.

### **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 m<sup>2</sup> 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.

## **C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **C.1 Denkmalschutz**

#### Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler, aufgrund der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern in der Umgebung sind allerdings Funde auch im Geltungsbereich nicht auszuschließen.

#### Berücksichtigung:

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher 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 daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

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

Im Planbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn auf Kosten des Bauträgers eine unter der Aufsicht einer Fachkraft stehende, bauvorgreifende Sondagegrabung durchgeführt werden. Sollte die Sondage ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

#### Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

#### 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).

### **C.2 Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken**

#### Art. 47 AGBGB

*(1) Der Eigentümer eines Grundstückes kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken... in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstückes gehalten werden.*

## Art. 48 AGBGB

*(1) Gegenüber einem landwirtschaftlich genutztem Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.*

*(2) Die Einhaltung des in Absatz 1 bestimmten Abstandes kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.*

## Art. 50 AGBGB

*(1) ...Die Grenzabstände gelten nicht für Bepflanzungen, ...die längs einer öffentlichen Straße oder auf einem Platz gehalten werden...*

<b>C.3      Landwirtschaftliche Immissionen und Belange</b>
---

Die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweise trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen sowie Erschütterungen ausgehen können, die zu dulden sind. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden. Falls die Witterung, während der Erntearbeiten solche Arbeiten erzwingt.

Mögliche Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der ackerbaulichen Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen. Auf die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB ist hinzuweisen. Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen muss gesichert bleiben. Geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können.

Es muss sichergestellt sein, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von Bauflächen nicht behindert werden.

<b>C. 4      Belange des Bodenschutzes</b>
--

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts gem. BBodSchV einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

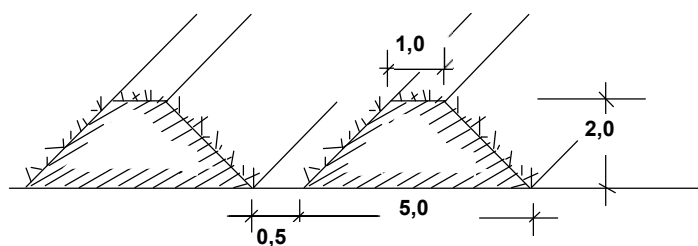
Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären.

Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:



Höhe: max. 2,00 m      Länge: unbegrenzt  
Breite: max. 5,00 m      Querschnitt: trapezförmig

Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklée oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

## C. 5 Wasserwirtschaftliche Informationen und Empfehlungen

Von Wasserwirtschaftsämtern wird empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt oder das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

Hinsichtlich etwaig vorh. Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m<sup>2</sup> mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 oder mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall vorzulegen. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer) genutzt werden.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte möglichst nicht gesammelt werden, sondern auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert werden. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Für die Gartenbewässerung und Nutzung als Brauchwasser wird eine Speicherung von Regenwasser mittels Zisternen vorgeschlagen.

Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Für die Gartenbewässerung und Nutzung als Brauchwasser wird eine Speicherung von Regenwasser mittels Zisternen vorgeschlagen.

Die Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder der Bewilligung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggf. vorher erforderliche Pufferung (dies richtet sich nach dem DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Für die Vorbehandlung des Niederschlagswassers ist das Arbeitsblatt DWA A 102 zu beachten und anzuwenden.

**Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW und der TREN OG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen. Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen.**

**Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist dessen Aufnahmekapazität (ATV-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.**

**Grundsätzlich ist für eine gezielte Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in**

---

**oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) erfüllt sind.**

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauherren bei der Planung ihrer Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggfs. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.

<b>C. 6     Hinweise zum abwehrenden Brandschutz</b>
--

**Feuerwehruzufahrt:**

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AII-MBI 2008 S. 806 hingewiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit Drehleiter DLA(K) 23-12 mit mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

**Löschwasserversorgung:**

Die öffentliche Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstgelegenen Hydranten – Unterflurhydranten nach DIN 3221 Teil 1 und Überflurhydranten nach DIN 3222 Teil 1 im Verhältnis 2:1 – ein Förderstrom von je 800 l/min über zwei Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar erreicht wird. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen. Der Hydrantenabstand untereinander soll nicht mehr als 100 m betragen. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.

Wo die geforderte Leistung nicht erreicht werden kann und im Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter (Zisterne) mit mindestens 96 cbm Wasserinhalt nach DIN 14230 zu erstellen.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen.

Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr ist dem Schutzbereich angepasst.

#### Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. Demnach ist beim Einsatz von Stahlrohren zwischen Stahlrohr und unter Spannung stehenden Anlagenteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5 m und bei Hochspannungsleitungen ein Abstand von 10 m zu gewährleisten. Die Situierung von Gebäuden unter Stromleitungen kann daher aus Gründen der Brandbekämpfung ausgeschlossen sein.

#### Hinweis zum Brandschutz bei dachgebundenen Photovoltaikanlagen:

Bei Doppelhäusern sind evtl. Solaranlagen so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.