



**GEMEINDE
LABERWEINTING**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Bestandteil Nr. 1

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN ALLGEMEINES
WOHN- GEBIET (WA) UND MISCHE- GEBIET (MI)
„AN DER ZIEGELEI“ IN GRAFENTRAUBACH**

Gemeinde Laberweinting
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 04.12.2023
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.....	4
1. Allgemeines	4
1.1 Anlass und Ziel der Planung.....	4
1.2 Verfahren.....	4
1.3 Planungsauftrag	5
1.4 Übersichtslageplan	5
1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
1.6 Luftbildausschnitt.....	7
1.7 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung	8
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	12
2.1 Begründung des Bauflächenbedarfes	12
2.2 Städtebauliches Konzept.....	17
2.3 Erschließungs- und Bebauungskonzept.....	17
2.4 Grünordnungskonzept.....	19
2.4.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen	19
2.4.2 Private grünordnerische Maßnahmen	20
2.5 Immissionsschutz	20
3. Ver- und Entsorgung.....	21
3.1 Wasserversorgung	21
3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung	21
3.3 Energieversorgung, Beleuchtung	22
3.4 Telekommunikation	22
3.5 Abfallentsorgung	22
4. Abwehrender Brandschutz.....	23
UMWELTBERICHT	24
1. Einleitung	24
1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	24
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung	25
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen.....	32
2.1 Natürliche Grundlagen.....	32
2.2 Artenschutzrecht	33
2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge	35
2.4 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter.....	41
2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	42

2.6	Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	42
2.7	Eingriffsregelung	43
2.8	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	46
3.	Zusätzliche Angaben.....	47
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	47
3.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	47
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	48

Anlagen

- Anlage 1: Schalltechnisches Gutachten S2211093 vom 06.11.2023 der Geoplan GmbH, Osterhofen
- Anlage 2: Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 05.03.2024 (Flora+Fauna Partnerschaft)
- Anlage 3: Ausgleichsbebauungsplan – wird nachgereicht

Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungs- mit Grünordnungsplans WA / MI „An der Ziegelei“

1. Begründung und Umweltbericht i. d. F. vom 04.12.2023
2. Festsetzungen durch Text und Hinweise i. d. F. vom 04.12.2023
3. Planzeichnung Vorhabenbezogener Bebauungs- mit Grünordnungsplans WA / MI „An der Ziegelei“ mit planlichen Festsetzungen, planlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen i. d. F. vom 04.12.2023
4. Planzeichnung Vorhaben- und Erschließungsplan i. d. F. vom 04.12.2023
5. Planzeichnungen zu den Haustypen 1, 2 und 3 i. d. F. vom 04.12.2023

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
DSchG	Denkmalschutzgesetz
Fl.-Nr.	Flurstück-Nummer
FNP mit LP	Flächennutzungs- mit Landschaftsplan
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
WA	Allgemeines Wohngebiet
NHN	Normalhöhennull
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr

Die in den Planunterlagen genannten Vorschriften, DIN-Normen, Verordnungen, Richtlinien usw. sind in der Gemeinde Laberweinting, Landshuter Straße 32, 84082 Laberweinting vorliegend und können dort zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Laberweinting beabsichtigt am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Grafentraubach auf Anfrage eines privaten Investors die Ausweisung eines Baugebietes mit einem Misch- und Allgemeinen Wohngebiet, um der Nachfrage nach geeigneten Büro-, Gewerbe- und Wohnbaugrundstücken zu begegnen.

Damit soll die Funktion des Ortes als Arbeits- und Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage von Grafentraubach zur B15neu und damit zu den Oberzentren Regensburg und Landshut besteht in der Gemeinde eine unverändert hohe Nachfrage nach Bauflächen.

Planungshistorie:

Bereits mit Aufstellungsbeschluss vom 24.04.2017 wurde durch die Gemeinde die Änderung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplanes zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes und eines kleinen Mischgebietes im Bereich Grafentraubach beschlossen (Deckblatt Nr. 12 zum Flächennutzungs- mit Landschaftsplan WA „Alte Ziegelei Grafentraubach“). Der damalige Geltungsbereich umfasste – neben dem vorliegenden Geltungsbereich – auch die südlich und westlich angrenzenden, z.T. in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Mischwaldbestände. Aus waldrechtlichen, naturschutzfachlichen und wirtschaftlichen Gründen wurde das Bauleitplanverfahren nach einer frühzeitigen Beteiligung nicht weiterbetrieben.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wurde der Geltungsbereich um die ökologisch sensiblen Wald- und Biotopflächen verkleinert.

1.2 Verfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.12.2023 beschlossen, den vorliegenden Vorhaben Bebauungs- mit Grünordnungsplan gemäß § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) im förmlichen Verfahren aufzustellen und somit verbindliches Baurecht an dieser Stelle von Grafentraubach zu schaffen. Dem Bebauungs- mit Grünordnungsplan ist gem. § 12 BauGB ein Vorhaben- und Erschließungsplan beizulegen.

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 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt 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- und Landschaftsplanes zu entwickeln, der die Nutzungen für die gesamte Gemeindefläche darstellt. In vorliegendem Fall ist dies derzeit noch nicht der Fall, der Bereich ist als

(eingeschränktes) Gewerbegebiet bzw. als Dorfgebiet dargestellt. Deshalb wird zeitgleich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan mittels Deckblatt Nr. 12 geändert.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungs- mit Grünordnungsplanes umfasst die Flurnummern 822, 822/1 und eine Teilfläche von 857/2, jeweils der Gemarkung Grafentraubach, mit insgesamt ca. 15.286 m².

Nach § 12 Abs. 4 BauGB können in den Vorhabenbezogenen Bebauungs- mit Grünordnungsplan auch einzelne Flächen einbezogen werden, auf die sich der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht bezieht und auch nicht Gegenstand der Durchführungsverpflichtung im Durchführungsvertrag sind. Einbezogen werden dürfen aber nur Flächen, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich sind. Die beiden Mischgebietsflächen erfüllen diese Voraussetzungen (sie stellen eine sachnotwendige Ergänzung des Bebauungsplanes dar) und weisen eine Größe von ca. 1.957 m² auf. Sie sind somit auch nur von untergeordneter Größe im Vergleich zu den Flächen des VEP von 13.329 m².

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 BayernAtlas vom 17.05.2023 - Maßstab 1:25.000

1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

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 Nah- und Mittelbereiche bzw. Raumstruktur des Regionalplanes Region „Donau-Wald“ (RP 12; Stand 13.04.2019) liegt Laberweinting im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

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 sowie kleineren Flächen als Mischgebiet. Es besteht eine Anbindung an ein bestehendes Dorfgebiet als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Eine Zersiedelung der Landschaft ist nicht zu befürchten, da bereits im Norden, Osten und Süden weitere Wohnbebauungen vorhanden sind.

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

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 findet sich für das überplante Gebiet im westlichen Bereich die Darstellung als Gewerbegebiet „An der Ziegelei“, im Osten als Dorfgebiet. Es werden ausschließlich im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesene, z.T. bebaute (brachliegendes ehemaliges Brauereigelände), z.T. unbebaute Flächen in Anspruch genommen.

Verbindliches Baurecht in Form von Bebauungsplänen besteht aktuell nicht für das Plangebiet.

Aufgrund der bestehenden angrenzenden Dorfgebietsbebauung im Osten und der angrenzenden Industrie- / eingeschränkten Gewerbeflächen im Norden 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.

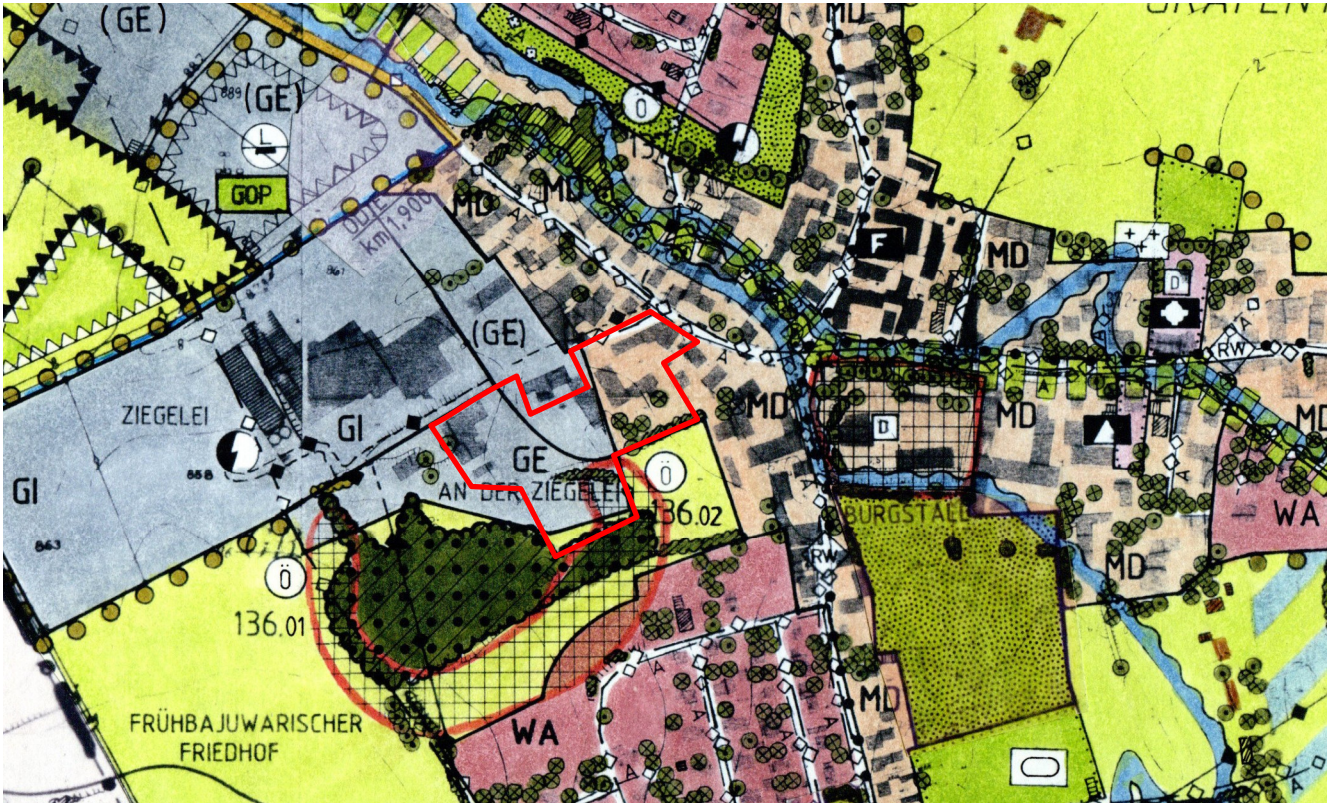


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Gemeinde Laberweinting – Maßstab ca. 1:5.000

1.6 Luftbildausschnitt



Abbildung 3: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 30.05.2023 – ohne Maßstab

1.7 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von ca. 15.286 m² liegt am westlichen Ortsrand von Grafentraubach, südlich und südöstlich der ehemaligen Ziegelei.

Der größere westliche Teil des Geltungsbereiches (Fl.Nr. 857/2/TF und 822/1, jeweils Gmkg. Grafentraubach) ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet „An der Ziegelei“ ausgewiesen. Es handelt sich hier um ein ehemaliges Lehmabbau- und teilweise wieder verfülltes Ziegeleigelände. Später wurden Teilflächen für eine Brauerei genutzt. Im Nordwesten befinden sich noch relativ alte, z.T. verfallene Gebäude der ehemaligen Brauerei. Die südliche Teilfläche stellt sich als Industriebrache dar. Die aufgekommene Gehölzstrukturen mit Ruderalfluren wurden mittlerweile gerodet.

Die östliche Teilfläche mit Grundstück Fl.Nr. 822, Gmkg. Grafentraubach ist Teil des ausgewiesenen Dorfgebietes Grafentraubach. Das ehemals bebaute Grundstück stellt sich aktuell als Intensivgrünland mit einzelnen Bäumen und Sträuchern in den Randbereichen. An der Ostgrenze befindet sich eine alte, ortsbildprägende Linde, welche erhalten werden soll.

Das Gelände steigt von Ost nach Westen und nach Süden an und weist Höhen zwischen ca. 373 mü.NHN (im Nordosten) bis 381 mü.NHN (im Nordwesten) auf.

Im Nordwesten, auf den Flächen der ehemaligen Ziegelei / Brauerei, grenzen aktuell genutzte Industriegebäude an, im Nordosten bebaute Dorfgebietsflächen. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die Kreisstraße SR 60.

Im südlichen und südwestlichen Anschluss befinden sich Mischwaldbestände, welche z.T. in der amtlichen Biotopkartierung unter den Nr. 7239-0136-001 und 7239-0136-002 (Mischwaldgehölze am westlichen Ortsrand von Grafentraubach) erfasst sind.

Im Südosten grenzen durch Schafbeweidung genutzte Flächen an.

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

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten oder sog. „wassersensiblen Bereichen“.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Etwa 50 m weiter nordöstlich verläuft der Grafentraubach, ein Gewässer 3. Ordnung durch die Ortschaft und mündet südlich der Ortschaft in die Kleine Laber.

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

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) wird aktuell ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt.

Beim Geltungsbereich handelt es sich bereichsweise um ein ehemaliges Lehmabbau- und teilweise wieder verfülltes Ziegeleigelände. Aufgrund der früheren Nutzung werden durch die Gemeinde Altlasten vermutet.

Nachfolgende Fotos wurden im Rahmen von Bestandserhebungen in den Jahren 2017 und 2023 erstellt:



Abb. 4: Aufnahme 2017: Blick von Süden nach Norden, im Westen die ehem. Brauereigebäude, rechts vorh. Wohngebäude 505



Abb. 5: Aufnahme 2017: Blick auf die verfallenen Brauereigebäude, von Osten



Abb. 6: Aufnahme 2017: Blick von Norden nach Süden über die Altlastenfläche



Abb. 7: Aufnahme 2017: Blick auf die verfallenen Brauereigebäude, von Süden



Abb. 8: Aufnahme 2017: Blick Richtung Osten, links das außerhalb befindliche Wohngebäude, rechts der mittlerweile abgerissene Stadel Fl.Nr. 822 Grafentraubach



Abb. 9: Aufnahme 2017: Blick Richtung Osten zum Dorfgebiet, im Süden Mischwald Biotop-Nr. 7239-0136-002



Abb. 10: Aufnahme 2023: Blick von Süden nach Norden, links die ehem. Brauereigebäude



Abb. 11: Aufnahme 2023: Blick von Süden nach Norden, im Westen die ehem. Brauereigebäude, rechts vorh. Wohngebäude 505



Abb. 12: Aufnahme 2023: Blick Richtung Osten zum Dorfgebiet, im Süden Mischwald Biotop-Nr. 7239-0136-002



Abb. 13: Aufnahme 2023: Blick von Süden nach Norden zu den ehem. Brauereigebäuden



Abb. 14: Aufnahme 2023 Blick von Norden nach Südwesten zum Waldrand



Abb. 15: Aufnahme 2023: Blick Richtung Westn zum Waldrand



Abb. 16: Aufnahme 2023 Blick nach Osten über FI.Nr. 822 (Intensivgrünland), im Hintergrund alte Linde



Abb. 17: Aufnahme 2023: Blick nach Osten über FI.Nr. 822, links die vorh. Erschließungsstraße



Abb. 18: Aufnahme 2023 Blick nach Osten über FI.Nr. 822 (Intensivgrünland), im Hintergrund alte Linde



Abb. 19: Aufnahme 2023: Blick von Norden nach Süden über FI.Nr. 822, links die alte Linde

1.8 Durchführungsvertrag

Stellt die Gemeinde einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf, hat sich der Vorhabensträger in dem Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungsleistungen zur verpflichten. Der Durchführungsvertrag ist somit wesentliches Element bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Durchführungsvertrag ist zwischen der Gemeinde und dem Vorhabensträger noch vor Satzungsbeschluss abzuschließen. Im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde Laberweinting verpflichtet sich der Investor nicht nur dazu das Vorhaben in einer bestimmten Frist zu realisieren und die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen. In Ergänzung zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beinhaltet der Durchführungsvertrag darüber hinaus Regelungen zu folgenden Themenbereichen:

- Zur Herstellung des Vorhabens in einer bestimmten Frist
- Zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten

- Zur Baufeldfreimachung gem. den artenschutzrechtlichen Vorgaben, fachgerechte Entsorgung von ggf. Altlasten
- Zur Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Begründung des Bauflächenbedarfes

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung natürlicher Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung 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

Grafentraubach liegt etwa zwischen den Oberzentren Straubing, Regensburg, Landshut und Dingolfing, und ist verkehrsmäßig über die Staatsstraße St 2142, die Bundesstraße B15 / B15neu gut zu erreichen.

1. Strukturdaten (gemäß Statistik kommunal 2022 / Strukturdaten 2021)

Im Landkreis Straubing-Bogen stieg die Einwohnerzahl um 6,4% in den letzten 10 Jahren. Für den gesamten Landkreis Straubing-Bogen wird im Rahmen der Bevölkerungsvorausberechnung eine Zunahme um 7% für das Jahr 2040 im Vergleich zu 2020 berechnet.

Nach Zahlen der „Statistik kommunal 2018, 2021“ (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 3.330 auf 3.387 Einwohner (2017) auf (Zahlen jeweils am 31. Dezember); dies entspricht einer Zunahme von 57 Personen bzw. knapp 2 % auf den Betrachtungszeitraum von 5 Jahren oder ca. 0,4 %/Jahr, bezogen auf das

Ausgangsjahr 2012. Zum 31.12.2022 hat die Gemeinde eine Einwohnerzahl von 3.485, was einem weiteren Zuwachs von 98 Personen innerhalb der letzten fünf Jahre bedeutet.

Gemäß dem Demographiespiegel der Gemeinde Laberweinting vom August 2021 (Hrsg.: Bayer. Landesamt für Statistik) wurde für das Jahr 2033 eine Bevölkerungsvorausberechnung von 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 2016, pro Einwohner betrachtet, beständig zugenommen. Im Jahr 2020 entsprach der Wert 84% des landesweiten Durchschnitts und lag knapp über 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 Laberweinting verfügt derzeit über keine Wohnbaugrundstücke im Gemeindegebiet.

In den letzten ausgewiesenen Baugebieten „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 weiteren 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 dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung decken zu können, hat der Gemeinderat daher am 04.12.2023 beschlossen, den vorliegenden Bereich als Misch- und Wohnbaugebiet auszuweisen: Beim Plangebiet handelt es sich um im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht. Bei den als (eingeschränktes) Gewerbegebiet gewidmeten Flächen handelt es sich um Konversionsflächen eines ehemaligen Abbau- und Gewerbegebietes mit leerstehenden, ungenutzten Gebäuden einer ehemaligen Brauerei. Die östliche, als Dorfgebiet gewidmete Fläche war bis vor einigen Jahren noch bebaut.

In Ziff. 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst 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.

Mit Überplanung der Konversionsfläche und der bestehenden Dorfgebietsfläche favorisiert die Gemeinde bestehende Flächenpotenziale gegenüber neuen Flächen und wird damit den raumordnerischen Erfordernissen gerecht.

Aktuell sind in Laberweinting ca. 5,89 ha unbebaute Flächen vorhanden. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass alle Parzellen innerhalb der Baugebiete bereits vergeben sind, ist für die Gemeinde Laberweinting von einem Flächenpotenzial von ca. 9 ha (unbebaute Flächen mit Baurecht, Baulücken, Leerstände, Flächen zur Nachverdichtung) auszugehen (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
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. 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.

Mit der Bereitstellung von Wohnraum für bis zu ca. 56 Personen¹⁾ in den kommenden zwei bis drei Jahren (je nach Erschließungsfortschritt) kann die Gemeinde Laberweinting zumindest den dringendsten Nachfragen etwas begegnen.

Aufgrund der zahlreichen Vormerkungen für freie Wohnbaugrundstücke (pro Jahr gehen bei der Gemeinde 60-80 Anfragen nach Baugrundstücken ein), scheint es der Gemeinde als zwingend erforderlich, neue Wohnbaugrundstücke durch die Erschließung des MI und WA „An der Ziegelei Grafentraubach“ am Ortsrand von Grafentraubach zu schaffen.

Die Siedlungserweiterung durch Doppelhäuser entspricht dem aktuellen Nachfragepotenzial, und trägt dazu bei, den Ort Laberweinting als Wohnort zu stärken. Dagegen ist die Nachfrage nach flächensparenden Mietwohnungen im Vergleich zur Baulandnachfrage derzeit sehr gering.

¹⁾ Bei angesetzten 3,5 Personen je Doppelhausgrundstück (16 Parz. á 3,5 Pers. = 56 EW) kann Wohnraum für ca. 56 Personen geschaffen werden.

2.2 Städtebauliches Konzept

Das geplante Baugebiet stellt eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung in verdichteter Bauweise am westlichen Ortsrand von Grafentraubach, im unmittelbaren südlichen Anschluss an das bestehende Industriegebiet (ehemals Ziegelei) dar. Die Schaffung weiterer Bauflächen an dieser Stelle bietet sich aufgrund der möglichen wirtschaftlichen Erweiterung vorhandener Infrastruktur und direktem Anschluss an bestehende Bebauung an.

Aus immissionsschutztechnischen Gründen ist im Norden, angrenzend an das Industriegebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet sowie im an die östlich verlaufende Kreisstraße angrenzenden Bereich die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO geplant.

Für den restlichen Geltungsbereich ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit 32 Wohnbauparzellen nach § 4 BauNVO vorgesehen.

Die Bebauung ist in verdichteter Bauweise mit zwei Parzellen für Büro- und Wohngebäude im Mischgebiet sowie 32 Wohnbauparzellen im Allgemeinen Wohngebiet konzipiert.

Das Baugebiet wird über eine Verlängerung der vorh. Erschließungsstraße im Nordosten nach Westen und Süden erschlossen. Ausgehend von diesen neuen Straßen, werden die weiteren Parzellen über zwei Stichstraßen nach Westen und Osten erschlossen. Die Haupterschließungsstraßen erhalten einen angrenzenden Rand- und Mehrzweckstreifen, in welchem ein Rand- und Ausweichstreifen, Ausbildung als Mulden zur Oberflächenwasserretention sowie PKW-Stellplätze geplant sind. Zur inneren Durchgrünung sind innerhalb des Mehrzweckstreifens parallel entlang der geplanten Erschließungsstraßen sowie auf den privaten Grundstücken Hochstammbäume vorgesehen.

2.3 Erschließungs- und Bebauungskonzept

Die Straßenanbindung erfolgt ausgehend von der Kreisstraße SR 60 über die bestehende Erschließungsstraße zum Gewerbe- / Industriegebiet, mit anschließender 6,00 m breiter geplanter Haupt-Erschließungsstraße in westliche Richtung. Am westlichen Ende ist ein Wendehammer (Durchmesser 21 m) vorgesehen.

Für die Parzellen 10, 11 sowie 4, 17 und 18 erfolgt die Erschließung ausgehend von der Haupterschließungsstraße mit Wendepunkt (Breite 14 m) in Richtung Süden mittels kurzen Stichstraßen nach Westen und Osten mit einer reduzierten Breite von 4,0 m.

Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung erfolgt zum Teil über öffentliche Fußwege, ausgehend von den beiden Erschließungsstraßen. Garagen bzw. Stellplätze sind entlang der Erschließungsstraßen angeordnet.

Der Straßenquerschnitt der Haupt-Erschließungsstraße ist abschnittsweise mit einer 5,75 m breiten asphaltierten Fahrbahn vorgesehen, und Richtung angrenzende ehemalige Ziegelei im Norden, mit einem 2,25 m breiten, wasserdurchlässig gepflastertem öffentlichem Rand- bzw. Ausweichstreifen (s. Regelquerschnitt im Plan). Dieser Bereich ist als Mulde auszubilden und dient einer ersten Oberflächenwasserreinigung und -versickerung. Zudem sind hier PKW-Stellplätze und Einzelbaumpflanzungen vorgesehen. Im weiteren Verlauf Richtung Westen ist die an Parzelle 1 angrenzende Stichstraße mit einer 6,00 m breiten asphaltierten Fahrbahn, ohne Rand- und Ausweichstreifen vorgesehen.

Die geplante Stichstraße Richtung Süden ist mit einer asphaltierten Fahrbahnbreite von 4,50 bis 5,50 m und einem 2,25 m breiten, als Multifunktionsstreifen ausgebildeter öffentlicher

Grün- und Ausweichstreifen geplant. Dieser ist ebenfalls als Mulde und zur Bepflanzung vorgesehen.

Um dem unterschiedlichen Nutzungsbedarf gerecht zu werden, werden zwei verschiedene Nutzungsbereiche (MI und WA) festgesetzt ausgehend vom Schalltechnischen Bericht (Anlage Nr. 1). Für die geplante Bebauung wurden die umliegenden Verkehrsanlagen sowie Gewerbe zu betrachten. Der vorliegende schalltechnische Bericht zeigt die von den genannten Emittenten (Verkehrslärm, Gewerbelärm) ausgehenden Geräusche auf. Im Falle einer Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte bzw. der Immissionsrichtwerte werden - wenn möglich - entsprechende Abhilfemaßnahmen, die eine Einhaltung der zulässigen Grenzwerte sicherstellen sollen, aufgezeigt.

Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO:

Im Norden, angrenzend an das Industriegebiet, das eingeschränkte Gewerbegebiet und das Dorfgebiet wird ein Mischgebiet festgesetzt.

Zulässig sind nur die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude, Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 4 sonstige Gewerbegebiete, Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke). Wohnnutzungen sind aufgrund der Emissionen nicht zulässig. Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind ebenfalls nicht zulässig. Im Mischgebiet sind Gebäude nach § 13 BauNVO zur Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Es sind Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 (GFZ max. 1,2) und einer offenen Bauweise zulässig.

Die traufseitige Wandhöhe im MI wird entsprechend der nördlich angrenzenden Bebauung auf max. 9,50 m, die maximal zulässige Firsthöhe auf 12,50 m festgesetzt, jeweils ab FOK fertige Erschließungsstraße; dies ermöglicht eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen.

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO:

Zulässig sind die Nutzungen nach § 4 BauNVO jedoch nicht Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 und alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.

Das Allgemeine Wohngebiet ist für 16 Doppelhäuser, mit jeweils maximal einer Wohneinheit zulässig. Es sind maximal zwei Vollgeschosse bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von max. 0,6 zulässig. Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden primär drei unterschiedliche Haustypen vorgeschlagen. Um aber – bei Bedarf – eine weitere Auswahlmöglichkeit an Gebäuden zu ermöglichen wird zusätzlich eine Mindestgeschossfläche von 60 m² festgesetzt.

Die Festsetzung von durchlaufenden Baugrenzen über die entstehenden Baufelder ermöglicht flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen z.B. auch zur optimalen Nutzung der Sonneneinstrahlung für Photovoltaik- und Warmwasseranlagen.

Die traufseitige Wandhöhe im WA wird auf max. 6,50 m, die maximal zulässige Firsthöhe auf 11,00 m festgesetzt, jeweils ab FOK fertige Erschließungsstraße; dies ermöglicht eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen.

Als zulässige Dachformen werden Satteldach, einfache und versetzte Pultdächer sowie Flachdächer – bei Garagen und Carports nur in Kombination mit dauerhafter

Dachbegrünung - in den beiden Nutzungsbereichen zugelassen. Die zulässige Dachneigung beträgt i.d.R. 35° bis 45°, wobei die Neigung durch die max. zulässige Firsthöhe begrenzt wird. Dadurch wird v.a. entlang des derz. Nordrandes des Geltungsbereiches - in Hinblick auf eine evtl. spätere Erweiterung - eine zu hohe Gebäudeentwicklung mit stärkerem Schattenwurf verhindert. Kleinformatische Dachplatten aus Ziegel oder Beton können in roten, braunen oder anthrazitfarbenen und schwarzen Farbtönen als Dacheindeckung verwendet werden.

Dachgauben bis 2,5 m² Vorderansichtsfläche und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 28° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig; sie dürfen 1/3 der Dachlänge je Seite nicht überschreiten

Je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohneinheit zulässig. Außerhalb der straßenseitigen Baugrenze sind keinerlei Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO und § 14 BauNVO zulässig, außer: Stellplätze, Zufahrten, Hauseingangsüberdachungen und Einfriedungen.

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

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang Grenzen beträgt im Mittel 3,00 m.

Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche. Bei Flachdächern ist eine max. Neigung der Solarkollektoren von max. 30° Grad und max. Höhe von 80 cm ab der Dachhaut zulässig. Freistehende Anlagen sind unzulässig

Keller sind zulässig; ggf. sind private Hebeanlagen für Schmutzwasser über die Rückstauenebene erforderlich.

2.4 Grünordnungskonzept

2.4.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Zur Straßenraumgestaltung sowie zu einer optisch wirksamen, inneren Durchgrünung ist im Bereich des 2,25 m breiten Mehrzweckstreifens entlang der Stichstraßen die Pflanzung von klein- bis mittelgroßen Einzelbäumen als Hochstämme festgesetzt. Großkronige Bäume haben sich in der Vergangenheit aufgrund des hier nur begrenzt zur Verfügung stehenden Wurzelraumes nicht bewährt. Weitere (höhere) Strauchunterpflanzungen sind nicht vorgesehen, um die Sichtverhältnisse v. a. bei den Grundstücksein- und -ausfahrten nicht zu beeinträchtigen. Teilbereiche können hier aus gestalterischen Gründen zur Erhöhung der Attraktivität des Baugebietes jedoch mit geeigneten niedrigwachsenden Bodendeckern (Blütenstauden, niedrige Rosen, Gräser etc.) gestaltet werden.

Eine Freihaltung des 2,25 m breiten Seitenstreifens mit den darin festgesetzten Baumstandorten von jeglichen längsverlaufenden Leitungstrassen ist erforderlich, um ausreichende Abstände zu Bäumen (mind. 2,50 m) einzuhalten und um spätere Verletzungen der Bäume im Wurzelbereich durch evtl. notwendige unterirdische Reparaturarbeiten auszuschließen. Der für sämtliche Sparten zulässige Bereich ist in der Schnittdarstellung im Plan gekennzeichnet.

Der Wendepunkt im Westen wird mit einem Einzelbaum begrünt.

Zwischen den entlang der Haupteinfahrstraße und den Wohngebäuden angeordneten Stellplätzen und Garagen ist eine 5,0 m breite öffentliche Grünfläche mit

Einzelbaumpflanzungen vorgesehen, ebenso sind um die öffentlichen Stellplätze Baumpflanzungen geplant.

Eine größere Grünfläche befindet sich an der östlichen Geltungsbereichsgrenze südlich der Parzelle 1, auf welcher sich der zu erhaltende Einzelbaum (Linde) befindet. Hier ist die Anlage eines Spielplatzes möglich. Die Grünfläche kann über fußläufige Verbindungen erreicht werden.

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

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen in Verbindung mit den vorhandenen Mischwaldbeständen im südlichen und westlichen Anschluss des Geltungsbereiches dienen der Steigerung der Wohnqualität.

2.4.2 Private grünordnerische Maßnahmen

Einige grünordnerische Vorgaben für den privaten Bereich legen Mindestanforderungen für den Grünflächenanteil sowie für weitere (Obst-) Baumpflanzungen fest und sollen die öffentlichen Maßnahmen ergänzen.

Ab einer Grundstücksgröße von 300 m² sind kleinkronige Einzelbäume gem. planlicher Festsetzung – ohne Standortfestlegung - als Laub- oder Obstbaum (als Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.

Eine Ortsrandeingrünung ist aufgrund der südlich und westlich angrenzenden Mischwaldbestände nicht erforderlich.

Weitere grünordnerische Vorgaben auf privaten Grundstücken 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. Auswahl Listen zu verwendender Gehölze, Unzulässigkeit von Kies- und Schottergärten) enthalten.

2.5 Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich liegt ein Schalltechnisches Gutachten vom 06.11.2023 der Geopaln GmbH vor (s. Anlage 1).

Für die geplante Bebauung sind die umliegenden Verkehrsanlagen sowie Gewerbe zu betrachten. Der vorliegende schalltechnische Bericht zeigt die von den genannten Emittenten (Verkehrslärm, Gewerbelärm) ausgehenden Geräusche auf. Im Falle einer Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte bzw. der Immissionsrichtwerte werden - wenn möglich - entsprechende Abhilfemaßnahmen, die eine Einhaltung der zulässigen Grenzwerte sicherstellen sollen, aufgezeigt.

Für die im Geltungsbereich geplanten Flächen mit der Einstufung eines Mischgebietes bzw. Allgemeinen Wohngebietes wurden die Immissionen, ausgehend von den umliegenden Verkehrsanlagen und Gewerbebetrieben, ermittelt. Ausgehend vom Gewerbelärm können im gesamten Geltungsbereich die jeweiligen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden.

Durch den Verkehrslärm ergeben sich teilweise Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005. Daraufhin wurden hierfür Festsetzungsvorschläge formuliert, die die zukünftigen Bewohner vor unzulässigen Lärmimmissionen schützen.

3. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Mindestabstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den lagemäßig festgesetzten Baumstandorten wird hiermit ausdrücklich hingewiesen. Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

3.1 Wasserversorgung

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

3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Ortsteil Grafentraubach über ein Mischsystem mit Ableitung zur kommunalen Kläranlage Laberweinting. Innerhalb des Baugebietes ist ein Trennsystem zu entwickeln, der Anschluss erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes.

Regenwasser der öffentliche Flächen:

Im Zuge der Grundlagenermittlung wurde bereits eine geotechnischer Voruntersuchung im Jahre 2016 durchgeführt. Aus dem vorliegenden Gutachten geht hervor, dass eine Versickerung aufgrund überwiegend schlechter Wasserdurchlässigkeit der Decklehme und andererseits wegen der ausgeprägten Wechschelung der Böden nicht praktikabel erscheint.

Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen ist zunächst über Fugenpflaster oder Wisenmulden z. B. im straßenbegleitenden Seitenstreifen oder über geplante Regenrückhaltebecken in den öffentlichen Grünflächen zu puffern und nach Möglichkeit bestmöglich im Untergrund zu versickern. Überläufe sind nur nach Rücksprache mit der Gemeinde gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal vorzunehmen.

Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Regenwasser der privaten Flächen:

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 m³ Rückhalte- und 4 m³ Speichervolumen auf jedem Grundstück vorzusehen. Nicht versickerbares Überschusswasser ist nur in Form von Notüberläufen in den Regenwasserkanal möglich.

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.

3.3 Energieversorgung, Beleuchtung

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.

Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsortsnetzes sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel. Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

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. Die Beleuchtungen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße SR 9 nicht beeinträchtigen.

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.

4. Abwehrender Brandschutz

Der Brandschutz wird durch die örtliche Wehr, der Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr La-berweinting sichergestellt. Die Feuerwehr ist gut ausgestattet und kann diese Aufgaben in vol-lem 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 Brand-schutzdienststelle abzuklären. Gleiches gilt für die Anzahl der Hydranten. Da dies bei Sonder-bauten im Rahmen des BSI zwingend erforderlich ist, muss keine Festsetzung erfolgen.

UMWELTBERICHT

1. Einleitung

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 Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Grafentraubach, südlich der ehemaligen Ziegelei bzw. Brauerei. Im Nordosten grenzt die Kreisstraße SR 60 an.

Bei den überplanten Grundstücken handelt es sich um ein ehemaliges Lehmabbau- und teilweise wieder verfülltes Ziegeleigelände. Später wurden Teilflächen für eine Brauerei genutzt. Im Nordwesten befinden sich noch relativ alte, z.T. verfallene Gebäude der ehemaligen Brauerei. Die südliche Teilfläche stellt sich als Brachefläche mit Sträuchern und Ruderalfluren dar. Entlang der südlichen und südwestlichen Geltungsbereichsgrenze grenzen z.T. in der amtlichen Biotopkartierung erfasste Mischwaldbestände an. Im Südosten befinden sich durch Schafbeweidung genutzte Wiesenflächen, mit anschließender Dorfgebietsbebauung.

Mit vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplan soll ein Mischgebiet und 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 und Mischgebiet
- Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung durch Darstellung der Baugrenzen Festsetzungen zu den Größen der Grundflächen und Wandhöhen
- Festsetzungen zur geplanten Begrünung des Planungsgebietes

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 Grafentraubach als Wohn- und Arbeitsstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden kann.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplan umfasst mit einer Fläche von 15.286 m² die Flurnummern 822, 822/1 und 857/2/TF, jeweils der Gemarkung Grafentraubach.

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 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO sowie ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Es werden ausschließlich im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesene, ehemals genutzte Gewerbe- / Dorfgebietsflächen überplant.

Es besteht eine Anbindung an bestehende Gewerbe-/Industrieflächen sowie an das alte Dorfgebiet als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung sowie eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung über bereits vorhandene Anlagen und Einrichtungen.

Arbeitsplätze können durch diese Ausweisung geschaffen und somit Lebens- und Arbeitsräume gesichert werden. 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 Oberzentrums Straubing.

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 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO sowie ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Es besteht eine Anbindung an bestehende Gewerbe-/Industrieflächen sowie an das alte Dorfgebiet als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung, Ver- und Entsorgung. Für eine Ein- und Durchgrünung werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen. Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung.

➤ **Flächennutzungs- mit Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan als Gewerbegebiet „An der Ziegelei“, eingeschränktes Gewerbegebiet sowie – im Osten als Dorfgebiet dargestellt.

Berücksichtigung:

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 1 BauGB soll mit Deckblatt Nr. 12 eine entsprechende Änderung in ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO bzw. ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO vorgenommen werden. Aufgrund der bereits direkt angrenzenden Gewerbe- und Dorfgebietsflächen bietet sich eine städtebauliche Erweiterung an dieser Stelle an. Durch die bauliche Entwicklung kann eine sinnvolle Weiterentwicklung des Ortsteiles erfolgen.

➤ **Naturschutzrecht**

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

Im südlichen und südwestlichen Anschluss befinden sich Mischwaldbestände, welche z.T. in der amtlichen Biotopkartierung unter den Nr. 7239-0136-001 und 7239-0136-002 (Mischwaldgehölze am westlichen Ortsrand von Grafentraubach) erfasst sind.

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. 80 m weiter westlich befindet sich das Bodendenkmal D-2-7239-0002 (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Niederungsburgstalls und des Schlosses von Grafentraubach mit einstmaligen Wirtschaftsgebäuden und Gartenanlagen)



Abbildung 20: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 05.11.2023 – ohne Maßstab

Berücksichtigung:

Die tatsächliche Vornutzung des Geländes lässt kein Bodendenkmal mehr erwarten. Dennoch ist Folgendes zu beachten: 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 keine bekannten Baudenkmäler/Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG. Bei den nächstgelegenen Baudenkmalen handelt es sich um das Schloss Grafentraubach mit Befestigungsmauer und Schlosstor, sowie Schlossökonomie, in mind. 110 m Entfernung in östlicher Richtung (Denkmal-Nr. D-2-78-144-11). Es bestehen keine Blickbezüge zum geplanten Baugebiet.

Berücksichtigung:

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalen 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).

➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten oder sog. „wassersensiblen Bereichen“.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Etwa 50 m weiter nordöstlich verläuft der Grafentraubach, ein Gewässer 3. Ordnung durch die Ortschaft und mündet südlich der Ortschaft in die Kleine 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. Die Grundwasserstände dürfen nicht zum Nachteil Dritter beeinflusst werden.

Berücksichtigung:

Entsprechende Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Straubing-Bogen bzw. Wasserwirtschaftsamt einzureichen. Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

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

➤ **Immissionsschutz**

Von der östlich verlaufenden Kreisstraße SR 60 und dem nördlich anschließenden Gewerbegebiet ausgehende Emissionen sind für die Nutzung als allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet planungsrelevant.

Berücksichtigung:

Für den Geltungsbereich liegt ein Schalltechnisches Gutachten vom 06.11.2023 der Geoplan GmbH, Osterhofen vor (s. Anlage 1).

Für die geplante Bebauung sind die umliegenden Verkehrsanlagen sowie Gewerbe zu betrachten. Der vorliegende schalltechnische Bericht zeigt die von den genannten Emittenten (Verkehrslärm, Gewerbelärm) ausgehenden Geräusche auf. Im Falle einer Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte bzw. der Immissionsrichtwerte werden - wenn möglich - entsprechende Abhilfemaßnahmen, die eine Einhaltung der zulässigen Grenzwerte sicherstellen sollen, aufgezeigt.

Für die im Geltungsbereich geplanten Flächen mit der Einstufung eines Mischgebietes bzw. Allgemeinen Wohngebietes wurden die Immissionen, ausgehend von den umliegenden Verkehrsanlagen und Gewerbebetrieben, ermittelt. Ausgehend vom Gewerbelärm können im gesamten Geltungsbereich die jeweiligen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden.

Durch den Verkehrslärm ergeben sich teilweise Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005. Daraufhin wurden hierfür Festsetzungsvorschläge formuliert, die die zukünftigen Bewohner vor unzulässigen Lärmimmissionen schützen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

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 Vollsottern 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 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 Ost nach Westen und nach Süden an und weist Höhen zwischen ca. 373 mü.NHN (im Nordosten) bis 381 mü.NHN (im Nordwesten) auf.

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR (FIN-Web) der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

Beim Geltungsbereich handelt es sich bereichsweise um ein ehemaliges Lehmabbau- und teilweise wieder verfülltes Ziegeleigelände und später Brauereigelände. Aufgrund der früheren Nutzung werden durch die Gemeinde **Altlasten** vermutet. Anhand einer geotechnischen Voruntersuchung aus dem Jahr 2016 ist u. a. Auffüllungen mit Ziegelresten und Verbrennungsrückständen sowie Ablagerungen mit Abbruchmaterialien zu rechnen. Im Bereich eines Öltanks können ggf. infolge von Füll- bzw. Tropfverlusten (i. d. R. kleinräumige) Verunreinigungen des Erdreiches vorhanden sein. Es wird geraten frühzeitige Abstimmungen mit den Umweltbehörden und weitere Voruntersuchungen durchzuführen.

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

2.2 Artenschutzrecht

Bezüglich der **gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten** (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) wurde durch das Büro Flora + Fauna Partnerschaft, Regensburg ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt. Das Gutachten wird Anlage 2 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan.

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.

Säugetiere

Das Vorkommen der meisten Säugetierarten des Anhangs IV FFH-RL kann anhand der bekannten Verbreitung und/oder aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Zur Ermittlung von Fledermäusen wurde in 3 Phasen über jeweils 3 Nächte mittels 4 Batcordern Fledermaurufe aufgezeichnet. Insgesamt wurden 819 Rufsequenzen aufgezeichnet, die 5 Arten zugeordnet werden konnten. Die hohe Anzahl von Rufen deutet auf eine oder mehrere Kolonien im südöstlichen Siedlungsgebiet hin. Die Quartierschwerpunkte liegen bei den meisten Arten in oder an menschlichen Gebäuden. Im Südöstlichen Bereich ist ein pot. Höhlenbaum (Walnuss) vorhanden. Als konfliktvermeidende Maßnahme ist die Fällung des Baumes nur mit ökologischer Baubegleitung zulässig. Zusätzlich sind als CEF-Maßnahme 5 Fledermauskästen im westlichen Waldbereich aufzuhängen.

Hinsichtlich der Haselmaus konnten keine Nachweise erbracht werden.

Reptilien

Die Erfassung der Reptilien erfolgte anhand von 4 Begehungen, bei welchen jedoch keine Nachweise erbracht werden konnten. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

Amphibien

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann im Wirkungsbereich aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

Libellen

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann im Wirkungsbereich aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

Käfer

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann im Wirkungsbereich aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

Tagfalter

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann im Wirkungsbereich aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

Schnecken und Muscheln

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann im Wirkungsbereich aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

Vögel

Die Erfassung der Avifauna wurde in 6 Tages- und 2 Nachtbegehungen durchgeführt. Laut saP fanden diese Begehungen zwischen dem 23.04.2023 und 15.07.2023 statt. Im Untersuchungsgebiet wurden 17 Brutvogelarten festgestellt, wovon 12 weit verbreitete Arten sind, bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch das Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt. Gartenrotschwanz und Stieglitz brüten im Eingriffsgebiet, Grünspecht und Kuckuck außerhalb.

Als konfliktvermeidende Maßnahme sind Gehölzfällungen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchgeführt werden (Anfang Oktober bis Ende Februar). Zusätzlich sind als CEF-Maßnahme 3 Nistkästen speziell für den Gartenrotschwanz aufzuhängen, sowie Gehölze nachzupflanzen und neue Ruderalflächen zu schaffen.

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 keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schadungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot) bei Beachtung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung sowie der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität zu erwarten.

2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

2.3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

In der Übersichtsbodenkarte werden die **Böden** überwiegend als Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) angesprochen (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>). In der Bodenschätzungskarte wird das Plangebiet als Abbaugbiet dargestellt.

Im Bestand handelt es sich um durch Abbau und Verfüllung veränderte Flächen, die unter Dauerbewuchs stehen. Teilbereiche sind versiegelt (ehemalige Ziegelei und Brauereigebäude im Norden).



Abbildung 21: Luftbildausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte BayernAtlas vom 05.11.2023 – ohne Maßstab

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

	http://www.umweltatlas.bayern.de BayernAtlas: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, sowie von wassersensiblen Bereichen	Durch Abgrabung und Auffüllung veränderte Böden	
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	Übersichtsbodenkarte http://www.umweltatlas.bayern.de BayernAtlas: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, sowie von wassersensiblen Bereichen	Lehm, Durchlässigkeit gering bis mittel mittleres Rückhaltevermögen	3 (mittel)
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	Wasserkörper-Steckbrief Grundwasserkörper (1_G091 Vorlandmolasse – Mallersdorf-Pfaffenberg) http://www.umweltatlas.bayern.de	Chemischer Zustand des Grundwasserkörpers: schlecht, ohne Überschreitung des Schwellenwerts für Schwermetalle hohes Bindungsvermögen	4 (hoch)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	Keine landwirtschaftliche Nutzfläche!	/	/
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).

Da es sich beim Plangebiet überwiegend um eine Altlastenfläche handelt, sind die Flächen als Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung einzustufen.

Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Parzellen und der Erschließungsstraßen verändert oder versiegelt, der Oberboden wird hier großflächig abgetragen und z.T. 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. 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.

Ergebnis:

Insbesondere aufgrund der Vorbelastungen ergeben sich Auswirkungen von **geringer** Erheblichkeit.

2.3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Außerdem liegt das Gebiet außerhalb von überschwemmungsgefährdeten oder wassersensiblen Bereichen. Das Gebiet weist einen intakten Grundwasserflurabstand mit einem gewissen Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen auf, liegt allerdings außerhalb von Auenstandorten. Auf Grund der Vorbelastung durch Abbau und Verfüllung ist ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden.

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. unterirdisch über Rigolensysteme versickert oder natürlichen Gewässern zugeführt und steht somit dem natürlichen Wasserkreislauf zur Verfügung. Die Überprüfung der lokalen Versickerfähigkeit sowie die Ausgestaltung der Regenwasserentsorgung liegen im Verantwortungsbereich des Bauherrn und sind im Bauantrag nachzuweisen.

Ergebnis:

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

2.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich im Ortsrandbereich, angrenzend an einen kleinen, frischluftproduzierenden Waldbestand. Es befindet sich ca. 450 m nördlich des Talraums der Kleinen Laaber, welche im Umfeld die wichtigste Kaltluftleitbahn darstellt.

Es kann aufgrund der direkt angrenzenden, bestehenden Bebauung davon ausgegangen werden, dass es sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

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 CO₂ 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:

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

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

2.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Die südliche Teilfläche stellt sich als Industriebrache dar. Die aufgekommenen Gehölzstrukturen mit Ruderalfluren wurden mittlerweile gerodet. Die östliche Teilfläche mit Grundstück Fl.Nr. 822, Gmkg. Grafentraubach ist Teil des ausgewiesenen Dorfgebietes Grafentraubach. Das ehemals bebaute Grundstück stellt sich aktuell als Intensivgrünland mit einzelnen Bäumen und Sträuchern in den Randbereichen.

Auswirkungen:

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten wurde im Vorfeld eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese liegt den Unterlagen als Anlage 2 bei. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchzuführen (vgl. Kapitel 2.2).

Baubedingt wird ein Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert sowie versiegelt. Aufgrund der mittleren naturschutzfachlichen Wertigkeit ergeben sich hier keine gravierenden direkten Betroffenheiten oder Lebensraumverluste für die Tier- und Pflanzenwelt. Durch die Festsetzung von Baumstandorten und Randeingrünungen sowie die Anlage von Gartenflächen werden Teilflächen in geringem Maße für das Schutzgut Arten und Lebensräume wiederhergestellt bzw. aufgewertet.

Ergebnis:

Gemäß Leitfaden wird das Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume erfasst.

2.3.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Grafentraubach und lässt sich in das ehemalige Gewerbegebiet im Westen und das nicht mehr bebaute Dorfgebiet im Osten einteilen.

Das ehemalige Gewerbegebiet ist vorbelastet durch Bodenabbau, Wiederverfüllung und frühere Nutzung als Brauereigelände. Im Nordwesten sind noch Reste der Industriebrache als abbruchreife, verfallene Brauereigebäude sichtbar. Im Norden schließen Gewerbe- / Industrieflächen, im Osten das alte Dorfgebiet von Grafentraubach an.

Das unregelmäßige, nicht mehr natürliche Geländere Relief wurde durch Abbau und Wiederverfüllungen stark verändert. Die brachliegenden ehemaligen Gewerbeflächen unterliegen seit längerem starker Sukzession und sind bestockt mit zahlreichen Sträuchern und Ruderalfluren. Insgesamt handelt es sich allerdings aufgrund möglicher Altlasten um ein sanierungsbedürftiges Areal.

Das östliche, ehemalige Dorfgebiet weist mittlerweile keine Bebauung mehr auf. An den Grenzen der Intensivwiese stockt z.T. alter, ortsbildprägender Gehölzbestand. Nennenswert ist v.a. eine alte Linde an der Ostgrenze.

Gemäß Leitfaden ist das Baugebiet insgesamt in Liste 1b mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die bestehende Bebauung und die Straßen stellen bereits erhebliche Beeinträchtigungen und damit Vorbelastungen des Landschaftsbildes (keine freie Landschaft) dar. Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert.

Die ehemaligen Nutzungen sowie das angrenzende Industriegebiet stellen bereits eine Beeinträchtigung und damit Vorbelastung des Landschaftsbildes dar. Während der Bauphase ist mit weiteren optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Diese baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen.

Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Diese anlagebedingten Auswirkungen werden durch eine Durchgrünung minimiert.

Ergebnis:

Aufgrund der Vorbelastungen sind im Hinblick auf das Landschaftsbild Umweltauswirkungen mit **geringer** Erheblichkeit zu erwarten.

2.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Das Plangebiet selber weist aufgrund der Vorbelastungen (sanierungsbedürftige Gewerbebrache) sowie der Nachbarschaft zum nördlich gelegenen Industriegebiet keine besondere Erholungseignung auf.

Das südlich angrenzende, kleine Waldgebiet ist für die Naherholung geeignet.

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

Auswirkungen:

Während der Bauphase treten vorübergehend optische Störungen und Beeinträchtigungen auf. Die neue Bebauung schließt im Norden und Osten unmittelbar an bestehende Bebauung an, so dass die Baukörper keine wesentliche Verschlechterung des Gesamteindrucks mit sich bringen.

Ergebnis:

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

2.3.7 Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen)

Beschreibung:

Von der östlich verlaufenden Kreisstraße SR 60 und dem nördlich anschließenden Gewerbegebiet ausgehende Emissionen sind für die Nutzung als allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet planungsrelevant. Das Gebiet ist durch o. g. Emissionsquellen vorbelastet.

Auswirkungen:

Durch die Realisierung des Vorhabens wird sich der Verkehr auf der Straße ggf. erhöhen, aber die zu erwartende Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrslärms im Kontext einschlägiger Richtlinien und Regelwerke löst keine weiterführende Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen aus. Es wird kein zwingendes Erfordernis nach zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen für die bestehende Nachbarschaft ausgelöst, dies wird als zumutbar erachtet.

Insgesamt wird gewährleistet, dass trotz der Herstellung des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes keine schädlichen oder unzumutbaren zusätzlichen Lärmimmissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen einwirken. Im Bebauungsplan werden entsprechende Auflagen festgesetzt.

Von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten gehen aktuell Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen aus. Diese Immissionen werden durch die geplante Bebauung entfallen.

Mit der Bauphase wird es im Zuge der Errichtung des Gebäudes vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung kommen. Durch den neuen Einzelhandel unmittelbar an der Staatsstraße sind dadurch keine empfindlichen Nutzungen betroffen.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind die baubedingten Auswirkungen von **geringer** Erheblichkeit.

2.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter (Bodendenkmäler) sind durch archäologische Grabungen zu sichern. Es sind keine weiteren negativen 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, sich gegenseitig verstärkende Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

2.4 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

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

Schutzgut	Zustandsbewertung ¹⁾	Erheblichkeit der Auswirkungen
Boden	mittlere Bedeutung (3)	geringe Beeinträchtigung
Wasser	mittlere Bedeutung (3)	mittlere Beeinträchtigung
Klima / Luft	Geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Arten und Lebensräume	mittlerer Bedeutung (3)	mittlere Beeinträchtigung
Landschaft	mittlere Bedeutung (3)	geringe Beeinträchtigung
Mensch (Erholung)*	Geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Mensch (Lärm)*	Geringe Bedeutung (3)	geringe Beeinträchtigung
Kultur- u. Sachgüter (Bodendenkmäler)*	mittlere Bedeutung (2)	mittlere Beeinträchtigung
Gesamtbewertung	Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	mittlere 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, Straßen etc. und die Errichtung von Wohngebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich.

Teile der Grundstücke werden zukünftig bis max. GRZ 0,4 bzw. 0,6 überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zu den überwiegend sanierungsbedürftigen Flächen durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes kompensiert.

Durch die Umsetzung des Baugebietes erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung im Ortsteil Grafentraubach innerhalb der Gemeinde Laberweinting.

➤ Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter als überwiegend sanierungsbedürftige Flächen der Sukzession unterliegen.

Zudem würde sich bei einer Nichtdurchführung der Planung die Verfügbarkeit von gewerblich und wohnbaulich nutzbaren Grundstücken in der Gemeinde Laberweinting weiter verschärfen. Anderweitige Wohnbauflächen in ausreichendem Umfang können im Gemeindegebiet unter den derzeitigen Voraussetzungen nicht angeboten werden.

2.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ Schutzgut Arten und Lebensräume

- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Öffentliche Durchgrünung des Baugebietes durch Baumpflanzungen und Gehölzpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: Einzelbaumpflanzungen)
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. von Sockelmauern bei Zäunen
- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen unter Verkehrsflächen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich
- Maßnahmen zur Vermeidung und CEF-Maßnahmen werden festgesetzt

➤ Schutzgut Wasser

- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
- Verbot von gewässerschädlichen Materialien wie unbeschichtetes Kupfer- oder Zinkblech
- **Schutzgut Boden**
 - Anpassung der Straßenhöhen an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen
 - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch z.T. verdichtete Bauweise
 - Verwendung versickerungsfähiger Beläge
 - Schichtgerechte Lagerung und ggs. Wiedereinbau des Bodens
 - Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
 - Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Luft**
 - Schaffung von Grünflächen
 - Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
- **Schutzgut Landschaftsbild**
 - Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen
 - Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - Straßengeleitende Baumpflanzungen
- **Ausgleichsmaßnahmen**
 - Ausweisung von geeigneten Ausgleichsflächen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

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 „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner ergänzten Fassung vom Januar 2003.

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 das Vereinfachte Verfahren wäre die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste sowie eine Baugebietsgröße von nur bis zu ca. 0,5 ha Fläche.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ nicht angewandt werden, da ein Mischgebiet und ein Wohngebiet mit einer Fläche von ca. 1,53 ha ausgewiesen wird. Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen.

a) Westteil (Fl.Nr. 857/2/TF und 822/1 Gmkg. Grafentraubach)

Die an Waldflächen angrenzende Teilfläche von Grundstück Fl.Nr. 857/2 sowie Fl.Nr. 822/1, Gmkg. Grafentraubach stellten sich noch im Herbst 2022 als Sukzessionsfläche mit zahlreichen Gehölzstrukturen dar.

Da die Gehölzstrukturen der ehemaligen Sukzessionsfläche (Fl.Nr. 857/2/TF und 822/1 Gmkg. Grafentraubach) bereits vor der Bestandsaufnahme entfernt wurden, erfolgt die Bestandsbewertung durch Auswertung von Luftbildern und die im Rahmen des nicht abgeschlossenen Bauleitplanverfahrens „Deckblatt-Nr. 12 zum Flächennutzungs- mit Landschaftsplan“ im Jahr 2017 durchgeführten Bestandserhebungen (Büro Eska 2017; vgl. Fotos in Kapitel der Begründung). Der Ausgangszustand vor den Rodungsmaßnahmen wird demnach eingestuft als „Ruderalflächen, Brachflächen (> 5 Jahre).

b) Ostteil (Fl.Nr. 822 Gmkg. Grafentraubach)

Das östlich gelegene Grundstück Fl.Nr. 822 Gmkg. Grafentraubach wird als Intensivgrünland und vorh. Erschließungsstraße genutzt; an den Rändern der Wiese stockt u.T. alter Baumbestand.

Der Geltungsbereich lässt sich somit in folgende **Kategorien** einteilen:

- **Kategorie I o** (Gebiet geringer Bedeutung – oberer Wert):
Intensiv genutztes Grünland (ohne Erschließungsstraße)
- **Kategorie II u** (Gebiet mittlerer Bedeutung - unterer Wert):
Ruderal-/Brachflächen > 5 Jahre.

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist das Planungsgebiet folgendermaßen zuzuordnen:

- Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 bzw. 0,6
→ **Typ A** - Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad –

Die neu geplanten Erschließungsflächen werden ebenfalls mit als Eingriff gerechnet.

3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Überlagerung der Bestands-Kategorie I mit Typ A ergibt sich **Feld AI** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,3 und 0,6.

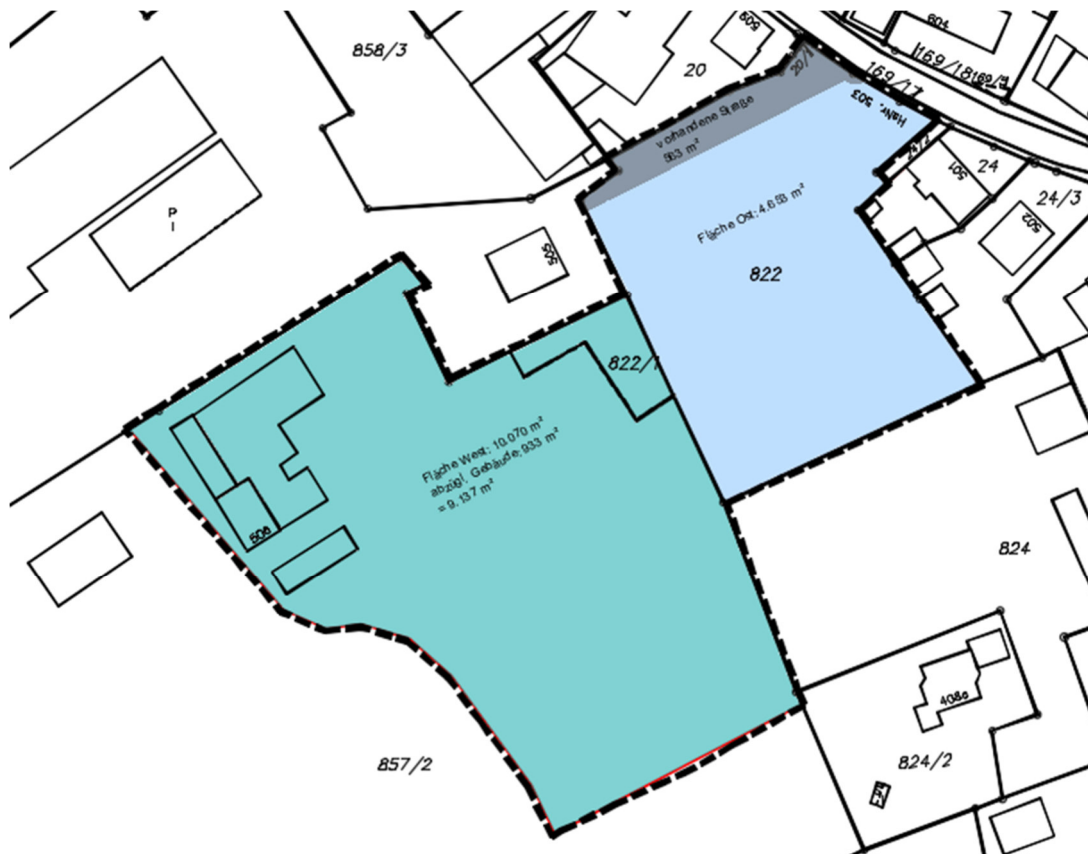
Durch die Überlagerung der Bestands-Kategorie II mit Typ A ergibt sich **Feld AII** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,8 und 1,0.

Für die Kategorie Io (Intensivgrünland) wird unter Erhalt der an der Ostgrenze vorhandenen alten Linde ein Kompensationsfaktor (unterhalb des Durchschnittswertes von 0,45) von 0,4 als angemessen betrachtet.

Für die Kategorie Iiu (Gewerbegebietsbrache) wird aufgrund der Vorbelastungen (Auffüllungen, vermutete Altlasten) sowie aufgrund der Festsetzung einiger Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (s. Ziff. 2.4) ein Kompensationsfaktor von 0,8 als ausreichend erachtet.

Bereits versiegelte Bereiche (Erschließungsstraße Fl.Nr. 822/TF, Brauereigebäude auf Fl.Nr. 857/2, jeweils Gmkg. Grafentraubach) werden nicht als Eingriffsfläche gewertet.

Einstufung nach Bedeutungen der Schutzgüter	Eingriffsschwere Typ A (Verlust durch Bebauung/Versiegelung)	Kompensationsbedarf
	Fläche x Faktor	Fläche
Intensivgrünland Fl.Nr. 822/TF Gmkg. Grafentraubach (Kategorie Io) 5.215 - 565 m ² = 4.650 m ²	4.653 m ² x 0,4	1.862 m ²
Ruderal-/Brachflächen > 5 Jahre Fl.Nr. 857/2/TF und 822/1 Gmkg. Grafentraubach (Kategorie Iiu) 9.137 m ²	9.137 m ² x 0,8	7.310 m ²
Gesamt		9.172



Es wird ein baurechtlicher Kompensationsbedarf von 9.172 m² ermittelt.

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die baurechtliche Kompensation erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auf folgender externer Ausgleichsfläche: Fl. Nr. 1806/TF, Gmkg. Waldurgskirchen (Landkreis Rottal-Inn).

Eine entsprechende Planung wird zur öffentlichen Auslegung nachgereicht.

Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind 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 Dorf- und Industriegebiet
- ökologisch unsensible 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.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre die Sanierungsbedürftigkeit der Gewerbegebietsbrache weiterhin gegeben.

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:

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- Umweltatlas Bayern
- Bayern-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen 2007)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Donau-Wald (RP 12)
- Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Gemeinde Laberweinting
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Eska (2017) und das Büro Heigl (2023)
- Untersuchungen im Rahmen des artenschutzrechtlichen Gutachtens (FLORA+FAUNA Partnerschaft Regensburg, März 2024).

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“ (2003) 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

Am westlichen Ortsrand von Grafentraubach, einem Ortsteil der Gemeinde Laberweinting soll südlich des vorhandenen Industriegebietes (ehemalige Ziegelei / Brauerei) ein neues Baugebiet mit einem Misch- und einem Allgemeinen Wohngebiet in verdichteter Bauweise entstehen. Mit 18 Bauparzellen sollen geeignete Büro-, Gewerbe- und Wohnbaugrundstücke geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes umfasst mit einer Fläche von 15.286 m² die Flurnummern 822, 822/1 und eine Teilfläche von 857/2, jeweils der Gemarkung Grafentraubach.

Der Geltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan als (eingeschränktes) Gewerbegebiet bzw. Dorfgebiet gewidmet.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche oder landschaftsbildprägender Oberflächenformen. Bei den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen handelt es sich um ehemals als Ziegelei bzw. Brauerei genutzte, teilversiegelte Altlastenverdachtsflächen (Sukzessionsflächen). Das östliche Dorfgebiet wird als Intensivgrünland genutzt.

Das Plangebiet grenzt im Süden und Südwesten an einen kleinen Mischwaldbestand. Teilbereiche sind in der amtlichen Biotopkartierung erfasst.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch die Höhe des Kompensationsfaktors und damit des Umfangs und der Qualität von Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

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.