

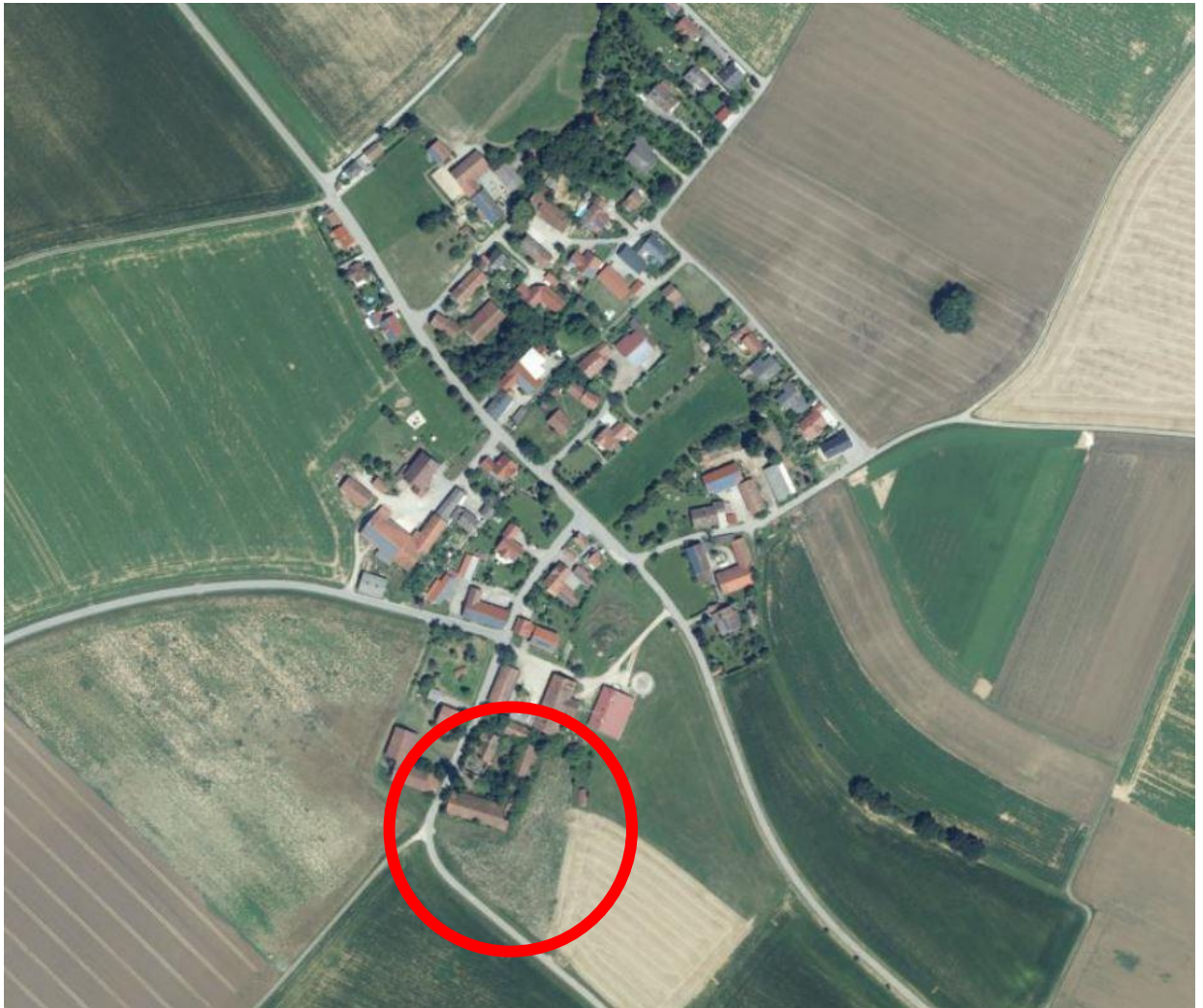
EINBEZIEHUNGSSATZUNG gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

07.12.2020

GEMEINDE:	LEIBLFING
ORT:	OBERWALTING SÜD
LANDKREIS:	STRAUBING-BOGEN

I. BEGRÜNDUNG

1. Lage



2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Mit der vorliegenden Satzung plant die Gemeinde Leiblfing die Bereitstellung von Bauland für den geringen örtlichen Eigenbedarf.

Es ist beabsichtigt am südlichen Ortsrand von Oberwaling das Flurstückes Nr. 404 und eine Teilfläche vom Flurstück 403 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Geschaffen werden sollen 2 Parzellen mit ca. 5.000 m² für Gewerbebetriebe und ca. 4.900 m² für Wohnen.

Für die Einbeziehungsflächen wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung behandelt und es werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

3. Erschließung

Verkehr:

Die Erschließung ist über eine bestehenden und eine neu zu errichtende öffentliche Erschließungsstraße gesichert.

Die verkehrstechnische Erschließung der Wohnbebauung erfolgt von Süden her von der Oberwalingen Straße aus durch eine 6 m breite Erschließungsstraße mit Wendehammer. Die beiden gewerbliche genutzten Parzellen und die Parzelle P03 werden direkt von der Oberwalingen Straße aus erschlossen.

Wasser:

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das Leitungsnetz des Wasserverbandes der Aitrachtalgruppe gesichert.

Abwasser:

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine neu zu erstellende Abwasserleitung über die Flur Nr.403 an den bestehenden Abwasserkanal in der Rohrhofstraße in die gemeindliche Kläranlage.

Niederschlagswasser:

Das anfallende Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken ist über eine Rückhalteeinrichtung zu sammeln und möglichst als Brauchwasser zu nutzen. Die Niederschlagswasserableitung der Straßenverkehrsflächen erfolgt über die neu zu erstellende Regenwasserleitung durch die Gemeinde Leiblufing.

Elektro:

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der bayernwerk AG sichergestellt.

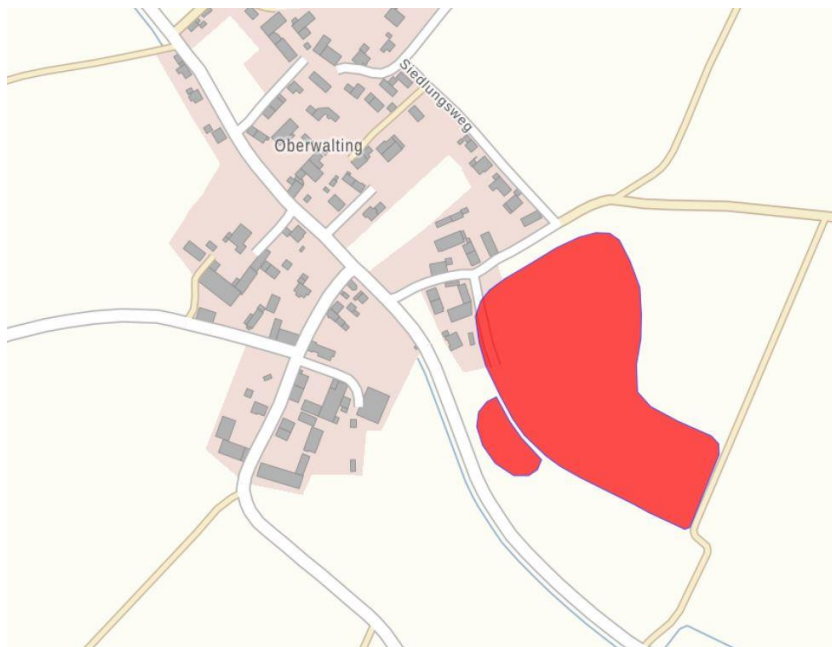
Abfall:

Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an der Oberwaltinger bzw. der neu geplanten Erschließungsstraße bereitzustellen.

4. Denkmalschutz**4.1 Bodendenkmäler**

In der Nähe zum Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:

D-2-7241-0284, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.



Das Bodendenkmal ist durch Luftbilder bekannt, seine genaue Ausdehnung aber ungewiss. Es ist daher zu vermuten, dass es sich bis in das Planungsgebiet erstreckt. Ebenfalls zu vermuten sind zeitgleiche Gräberfelder in der Umgebung. Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung sind daher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7.1 BayDschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5. Immissionsschutz

5.1 Geruch

Vom Büro ifb Eigenschenk wurde in einem immissionsschutzfachlichen Gutachten vom 17.08.2017 geprüft, welche Geruchsbelastung im Plangebiet durch den, unmittelbar an den Geltungsbereich der geplanten Wohnbaufläche angrenzenden Tierhaltungsbetrieb auf Fl.Nr. 403 (Schweinehaltung) verursacht wird.

Im nordöstlichen Bereich der Fl.Nr. 396 auf einer Fläche von etwa 0,35 ha kann der gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie für Wohnnutzungen zulässigen Immissionswerte von 10 % der Jahresstunden nicht eingehalten werden. Dieser ungünstig in Hauptausbreitungsrichtung gelegene Bereich wird von Wohnbebauung freigehalten. Eine entsprechende Festsetzung ist in der Satzung enthalten.

6. Grünordnung

6.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Leiblfling plant am südlichen Ortsrand von Oberwaling in Verlängerung von vorhandener Bebauung auf dem Flurstück 403/0 und 404/0 der Gemarkung Eschlbach die Schaffung von 8 zusätzlichen Bauparzellen. Zu diesem Zweck wird eine Einbeziehungssatzung aufgestellt.

Für die infolge der Einbeziehungssatzung geplanten Baumöglichkeiten werden grünordnerische Festsetzungen getroffen und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgehandelt.

Der Nordteil des Geltungsbereichs ist bereits bebaut. Zusätzliche Bauentwicklungen werden hier nicht ermöglicht. Für diesen Bereich wird auf eine Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und auf grünordnerische Festsetzungen verzichtet.

6.2 Planungsvorgaben und Grundlagen

Landes- und Regionalplanung

Die Landesplanung stuft die Gemeinde Leiblfling als allgemeinen ländlichen Raum ein. Laut Regionalplan Donau-Wald liegt die Ortschaft Oberwaling außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

Schutzgebiete

Der Bereich der geplanten Einbeziehungssatzung liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Amtliche Biotopkartierung Bayern

Im Bereich des Vorhabens befinden sich keine amtlich erfassten Biotopflächen.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Straubing-Bogen (2007)

Für den Vorhabensbereich sind folgende Ziele im Kartenteil des ABSP formuliert:

- Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Heckensäumen ausgehend von Restbeständen an Mager- und Trockenstandorten.
- Optimierung, Verbund und Neuanlage von Kleinstrukturen (Waldinseln, Feldgehölze, Hecken, Waldränder, Saumstrukturen u.a.) in verarmten landwirtschaftlich genutzten Gebieten im südlichen Landkreis; Ausübung einer umweltverträglichen, Ressourcen schonenden landwirtschaftlichen Nutzung.

Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Laut Informationsdienst des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt der Vorhabensbereich zum Teil im wassersensiblen Bereich des Oberwalingter Grabens.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Vorhabensbereich ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Dorfgebiet und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

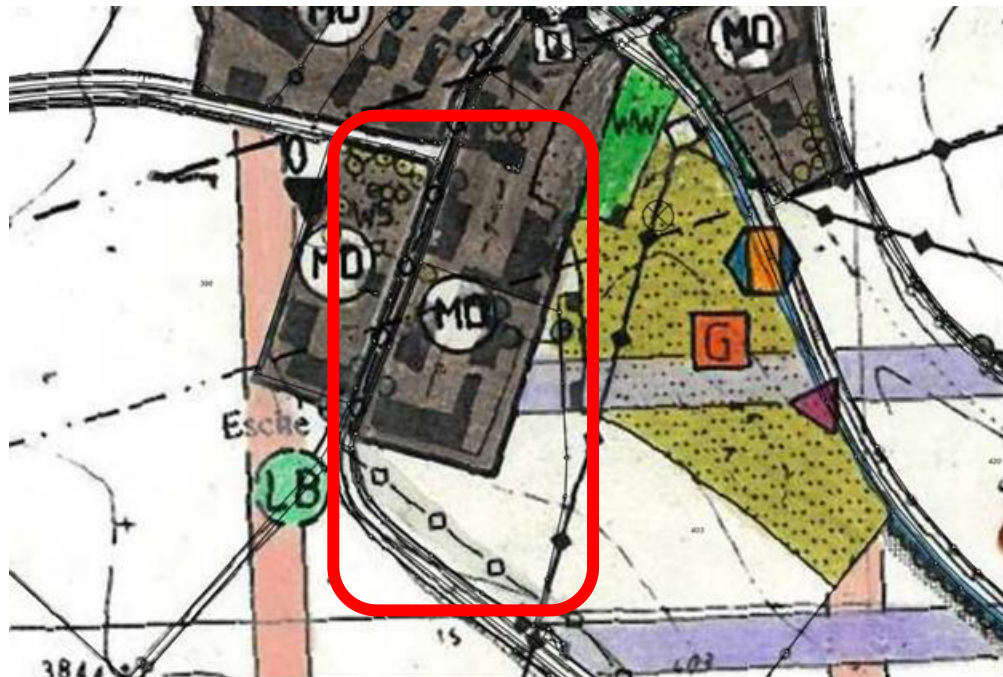


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Leiblfing

6.3 Natürliche Grundlagen

Der Bearbeitungsbereich ist Teil der naturräumlichen Haupteinheit Donau-Isar-Hügelland, Untereinheit Donau-Isar-Hügelland (Quelle: FIN-Web).

Die Potenzielle natürliche Vegetation (PNV) wird gebildet vom Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald (Quelle: FIN-Web).

Klima:

Das Klima im Bereich des Donau-Isar-Hügellands ist trocken bis mäßig feucht. Die Jahrestemperatur beträgt im Durchschnitt 7,5°C. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 700 mm (Quelle: ABSP 2007).

Geologischer Untergrund:

Die lokal vorliegende geologische Einheit ist Löß, Lößlehm, Decklehm, z.T. Fließerde (dGK25). Das Gebiet ist Teil der Geologischen Raumeinheit Regensburger Wald (Quelle: UmweltAtlas Geologie).

Böden:

Es überwiegen Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) mit sehr hoher natürlicher Ertragsfähigkeit und mittlerem Regenrückhaltevermögen sowie Kolluvisol aus Schluff bis Lehm mit sehr hoher natürlicher Ertragsfähigkeit und sehr hohem Regenrückhaltevermögen (Quelle: UmweltAtlas Boden).

6.4 Bestand und Bewertung

6.4.1 Bestandsbeschreibung

Den größten Teil des Vorhabensbereich (Höhe ca. 380m über NN) nehmen zwei Hofstellen mit mehreren Gebäuden/Stallungen und Ackerflächen ein. Bei der weiter südlich gelegenen Hofstelle handelt es sich um eine aufgegebene Betriebsstätte, in deren Bereich sich Gehölzbestände sowie kleinere nährstoffreiche Gras-Krautfluren und eine intensivgenutzte Grünfläche befanden. Der im Luftbild von 2018 noch ersichtliche Gehölzbestand sowie die Gebäude waren bei der Bestandsaufnahme im Jahr 2020 bereits vollständig entfernt und die Fläche planiert. Östlich des Geltungsbereichs befinden sich weitere Ackerflächen. Im Norden und Westen befindet sich der bebaute Siedlungsbereich von Oberwaling. Im Süden grenzen, durch eine Straße vom Vorhabensbereich abgetrennt, weitere Ackerflächen an.

Die Bestandsstrukturen sind im beigefügten Plan Bestand und Eingriffsermittlung dargestellt.

6.4.2 Bestandsbewertung gemäß Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Arten und Lebensräume

Mit Ausnahme des Gehölzbestands handelt es sich bei den Gebäuden und den angrenzenden Acker- und Grünflächen um struktur- und artenarme Bereiche. Das Gebiet ist daher mit geringer-mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume einzustufen.

Boden

Es handelt sich überwiegend um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs und versiegelte Flächen im Bereich bestehender Gebäude. Die Ackerflächen weisen eine sehr hohe natürliche Ertragsfähigkeit auf. Damit sind die Flächen mit geringer-mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden einzustufen.

Wasser

Das Vorhaben befindet sich überwiegend in einem wassersensiblen Bereich. Dauerhaft wasserführende Gewässer werden nicht berührt. Es handelt sich um ein Gebiet mit geringer-mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Klima und Luft

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb kleinklimatisch wirksamer Luftaustauschbahnen; Es handelt sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.

Landschaftsbild

Es handelt sich im Nordteil um einen bisherigen Ortsrandbereich mit ehemals bestehenden Gehölzstrukturen. Im Süd- und Ostteil schließen sich strukturarme Äcker an. Mit Ausnahme des Gehölzbestands ist das Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild einzustufen.

6.5 Eingriffsregelung

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003).

Erläuterung Wertstufen:

I	=	Gebiet geringer Bedeutung	-	=	unterer Wert
II	=	Gebiet mittlerer Bedeutung	+	=	oberer Wert
III	=	Gebiet hoher Bedeutung.			

Bestandstyp	Fläche in m²	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	gesamt	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf in m²
niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad (Parzelle 3-8)									
Acker	6.270	I+	II+	II-	I+	I+	I	0,35	2.195
Gehölzbestand (weitgehend entfernt)	147	II+	II-	II-	I+	II-	II	0,65	96
Intensivgrünland	241	I+	II+	II-	I+	I+	I	0,35	84
nährstoffreiche Gras-/Krautflur	69	I+	II-	II-	I+	I+	I	0,35	24
Gebäude	85	I-	I-	I-	I+	I-	I	0	0
hoher Versiegelungsgrad (Parzelle 1-2)									
Acker	1.000	I+	II+	II-	I+	I+	I	0,45	450
Gehölzbestand (weitgehend entfernt)	1.402	II+	II-	II-	I+	II-	II	0,9	1.262
Intensivgrünland	323	I+	II+	II-	I+	I+	I	0,45	145
ehemalige Hoffläche, teilweise begrünt	842	I+	I-	I+	I+	I-	I	0,45	379
nährstoffreiche Gras-/Krautflur	159	I+	II-	II-	I+	I+	I	0,45	72
Gebäude	1.623	I-	I-	I-	I+	I-	I	0	0
Kompensationsbedarf									4.706

Der Vorhabensbereich wird als Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Für die Parzellen 1 und 2 im Norden ist von einem hohem Versiegelungsgrad auszugehen (GRZ > 0,35). Damit ergibt sich hier eine Zuordnung in das Feld AI bzw. AII der Leitfadenmatrix (Spanne des Kompensationsfaktors 0,3 – 0,6 bzw. 0,8-1,0).

Für die Parzellen 3 bis 8 ist von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad auszugehen (GRZ ≤ 0,35). Damit ergibt sich hier eine Zuordnung in das Feld BI bzw. BII der Leitfadenmatrix (Spanne des Kompensationsfaktors 0,2-0,5 bzw. 0,5 – 0,8).

Die Kompensationsfaktoren wurden unter Berücksichtigung von Biotopwertigkeit und festgelegten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (vgl. nachfolgende Kapitel) gewählt. Es wird jeweils der Mittelwert der Spanne gewählt. Damit ergibt sich ein **Kompensationsbedarf von 4.706 m²**.

6.6 Bilanzierung und Ausgleichsflächenplanung

Wie im vorhergehenden Kapitel dargelegt, ergibt sich ein Gesamtkompensationsbedarf von 4.706 m².

Die Eingriffsermittlung erfolgt für den Mittel- und Südteil des Geltungsbereichs. Der Nordteil des Geltungsbereichs ist überwiegend bebaut. Die Baugrenzen werden eng um die Bestandsgebäude gelegt, so dass vorhabensbedingt keine zusätzliche Bauentwicklung möglich ist. Entsprechend wird auf eine Eingriffsbewertung für den Nordteil des Geltungsbereichs verzichtet.

Der Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe wird auf den gemeindlichen Ökokonto Nr.1 (Flurstück 89, Gemarkung Hankofen), Nr. 5 (Flurstück 355 und 353, Gemarkung Hailing) und Nr.6 (Flurstück 823, Gemarkung Obersunzing) erbracht. Die Abbuchung teilt sich dabei folgendermaßen auf:

Ökokonto	Flur Nr.	Gemarkung	Abbuchung real	Faktor	Verzinsung	Anerkennung	Bemerkung
Nr. 1	89	Hankofen	391 m ²	2,0	334 m ²	1.116 m ²	Verzinsung seit 2001 ±30%
Nr. 5	355	Hailing	716 m ²	2,0	314 m ²	1746 m ²	Verzinsung seit 2015 ±18%
	353	Hailing	75 m ²	2,0	32 m ²	182 m ²	Verzinsung seit 2015 ±18%
Nr.6	823	Obersunzing	685 m ²	1,7	498 m ²	1.662 m ²	Verzinsung seit 2006 ±30%
		Gesamt:				4.706 m²	

6.7 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

- das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl geregelt (0,35 bzw. 0,6).
- Einfriedungen sind nur in sockelloser Bauweise (ohne durchgehenden Zaunsockel) zulässig, um die biologische Durchlässigkeit zu erhalten
- eine Errichtung von Stützmauern ist an den Parzellengrenzen nicht zulässig (außer Naturstein-Trockenmauern)
- die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Parzellenaußengrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen)
- Zufahrt und Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt
- Baugebietsdurchgrünung durch Pflanzung von mindestens einem standortheimischen Laubbaum oder Obstbaum pro angefangenen 800m² je Baugrundstück außerhalb der Pflanzonen.

7. Planungsalternativen

Potentiale der Innenentwicklung wurde im Vorfeld von der Gemeinde Leiblfing überprüft. Die Flur Nr. 387, Gemarkung Eschlbach konnte von der Gemeinde Leiblfing erworben und als Bauland ausgewiesen werden. Dieses Grundstück wurde in 5 Bauparzellen aufgeteilt und zwischenzeitlich fast vollständig verkauft.

Die im Luftbild ersichtlichen freien Flächen (Flur Nr. 380,381 und 388) stehen der Gemeinde zum Erwerb nicht zur Verfügung. Die Grundstücke befinden sich alle in Privatbesitz und werden in absehbarer Zeit nicht veräußert.

Um der örtlichen Baulandnachfrage von ortsansässigen Gewerbebetrieben und Bauwerbern gerecht zu werden, wollte die Gemeinde am Ort Oberwaling Bauland schaffen. Die Flur Nummer 404 Gemarkung Eschlbach konnte von der Gemeinde erworben werden. Die Fläche ist zum Teil mit einer leerstehenden Hofstelle bebaut. Die restliche Fläche befindet sich noch im Außenbereich. Um die Fläche komplett ausnutzen zu können und den Bauanfragen aus der Bevölkerung nachzukommen ist eine Erweiterung in den Außenbereich nicht zu vermeiden.



II. SATZUNG

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Leiblking folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Planliche Festsetzungen

Siehe Lageplan M 1:1000

§ 4 Textliche Festsetzungen

- a) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,35 bzw. 0,6 festgesetzt.
- b) Zulässige Dachformen für Hauptgebäude sind symmetrisch geneigte Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer und Flachdächer. Die Dachform des Zeltdaches ist ausgeschlossen. Als Dacheindeckung sind kleinformatige Dachplatten in roter oder anthraziter Farbgebung oder Blechdach zu verwenden.
Nebengebäude und untergeordnete Anbauten sind in Dachform, -neigung und -eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen oder als Flachdach auszubilden.
- c) Die zulässige Wandhöhe für die Parzellen:
P03 bis P08 beträgt ab Urgelände max. 6,75 m.
P01 und P02 beträgt ab Urgelände max. 8,00 m.
- d) Auffüllungen und Abgrabungen sind in den Parzellen:
P03 bis P08 ab Urgelände bis zu einer Höhe von max. 0,75m,
P01 und P02 ab Urgelände bis zu einer Höhe von max. 1,50m,
Höhe zulässig.
- e) Altlasten
Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Leiblking altlastenfrei. Bei Aushubarbeiten ist das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen und das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.
Bodenverunreinigungen sind vollständig zu beseitigen, bevor die Bebauung eines ausgewiesenen Grundstückes erfolgen kann. In diesem Fall ist die vollständige Auskofferung umfassend durch eine Gutachten zu dokumentieren und es sind die Entsorgungshinweise zur ordnungsgemäßen Beseitigung dem Landratsamt Straubing-Bogen zur Prüfung zu übermitteln.
- f) Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide
Der Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden ist ausgeschlossen.
- g) Gemäß Art. 7 BayBO sind nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaute Flächen der bebauten Grundstücke:
 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
 2. zu begrünen oder zu bepflanzen.

h) Grünordnerische Festsetzungen durch Text

1. Gehölzpflanzungen

Für die festgelegten Heckenpflanzungen gelten folgende Vorgaben.
Die Gehölzarten sind aus folgender Auswahlliste auszuwählen:

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbäume heimischer Arten und Sorten (außerhalb festgesetzter Pflanzonen)	

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Pfaffenhut
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Mindestpflanzqualitäten:

Sträucher 3-5 Triebe, 60-100cm

Bäume in Hecken als Heister, 150-200cm,

Mindestbaumanteil in der festgesetzten Hecke 5%. Mindestbreite der Pflanzzone 6m.

Pflanzweite 1-1,5m. Die einzelnen Straucharten sind gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren zu verwenden. Je Parzelle sind in der Pflanzzone mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden.

Für die festgesetzte Bepflanzung ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial gemäß eab (Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern) aus der Herkunftsregion 9 (Tertiärhügelland, Schotterplatten) zu verwenden.

Bei Baumpflanzungen ist eine durchwurzelbare Grünfläche von mindestens 20 m² (möglichst quadratisch oder kreisrund, aber Mindestbreite 2,50 m) vorzusehen, im Bereich bisher befestigter Flächen ist ein Bodenaustausch bis auf den gewachsenen Untergrund vorzunehmen.

Eine Überdeckung der Pflanzfläche ist bei Einsatz eines Baumschutzgitters und/oder von geeigneten Wurzelschutzelementen sowie Bewässerungs- und Belüftungseinrichtungen zulässig.

Bei Bedarf ist ein geeigneter Anfahrtschutz vorzusehen.

Unzulässige Pflanzen

An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen nicht zulässig.

2. Einfriedungen, Stützmauern, Geländeänderungen

Als Einfriedungen sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,20 m Höhe zulässig. In den Parzellen P01 und P02 sind Einfriedungen bis 1,80 m zulässig. Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig.

Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig).

Niveauunterschiede sind an den Parzellenaußengrenzen als flach geneigte Böschungen (Höhe : Breite mind. 1 : 2) oder als Naturstein-Trockenmauern (Höhe max. 1 m) auszubilden. Im Bereich der festgesetzten Pflanzzone sind keine Mauern oder Einfriedungen zulässig.

3. Wegebeläge an Stellplätzen, Zufahrten

Auf privaten Stellplätzen und Zufahrten sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z. B. Rasengittersteine, breittugiges Pflaster, wassergebundene Decken).

4. Maßnahmenumsetzung, Freiflächengestaltungsplan

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugsfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.

Für alle Maßnahmen der Eingriffsregelung und der Randeingrünung ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrags vorzulegen.

5. Ausgleichsflächen

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird auf den gemeindlichen Ökokonto Nr.1 (Flurstück 89, Gemarkung Hankofen), Nr. 5 (Flurstück 355 und 353, Gemarkung Hailing) und Nr.6 (Flurstück 823, Gemarkung Obersunzing) erbracht. Die Abbuchung teilt sich dabei folgendermaßen auf:

Ökokonto	Flur Nr.	Gemarkung	Abbuchung real	Faktor	Verzinsung	Anerkennung	Bemerkung
Nr. 1	89	Hankofen	391 m ²	2,0	334 m ²	1.116 m ²	Verzinsung seit 2001 ±30%
Nr. 5	355	Hailing	716 m ²	2,0	314 m ²	1.746 m ²	Verzinsung seit 2015 ±18%
	353	Hailing	75 m ²	2,0	32 m ²	182 m ²	Verzinsung seit 2015 ±18%
Nr.6	823	Obersunzing	685 m ²	1,7	498 m ²	1.662 m ²	Verzinsung seit 2006 ±30%
		Gesamt:				4.706 m²	

Mit Rechtskraft der Einbeziehungssatzung sind die entsprechende Abbuchungen durchzuführen.

§ 5 Hinweise

a) Archäologie

Im Plangebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 7 BayDSchG unterliegen und dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

c) Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBGB) wird verwiesen.

d) Brandschutz

Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten, Feuerwehrezufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

e) Streusalz/ ätzenden Streustoffe

Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.

f) Hang- und Schichtwasser

Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

g) Landwirtschaft

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und durch Tierhaltungsbetriebe auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.

h) Wintergärten

Es sollen nur unbeheizbare und vom Gebäude thermisch isolierte Wintergärten oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integrierte Wintergärten errichtet werden.

i) Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, unverschmutzt anfallendes Regenwasser auf den privaten Grundstücken in ausreichend dimensionierten Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. für Toilettenspülung, Freiflächenbewässerung, u. ä.) zu verwenden. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

j) Metalldächer

Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.

k) Ressourcenschonung

Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z.B. auch Materialien aus dem Bauschuttrecycling) und die Erzeugung von Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung primär mittels Solarenergie und nachwachsender Energieträger schadstoffarm sichergestellt werden. Den Bauwerbern wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote (z. B. Passivhaus Institut/ Darmstadt) zu bedienen.

l) Grundwasserwärmepumpen

Auf Grund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen.

m) wassersensibler Bereich

Das Plangebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich. Hier können Überschwemmungen nicht ausgeschlossen werden.

n) Bodenschutz

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- MD Dorfgebiet gem. § 5 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung

- GZR maximal zulässige Grundflächenzahl
WH max. maximal zulässige Wandhöhe traufseitig gemessen;
Als Wandhöhe gilt das Maß der Außenwand von der Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss ROK EG bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss mit der Wand.

3. Baugrenze

- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Randeingrünung

6. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste und Vorgaben in den textlichen Festsetzungen; Pflanzung einer 2-reihigen Hecke auf mind. 75% je Pflanzonenlänge je Parzelle Mindestbaumanteil 5%, Mindestbreite der Pflanzzone 6m; je Parzelle sind in der Pflanzzone mind. 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden, die einzelnen Straucharten sind gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren zu pflanzen;
- standortheimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung oder Obstbaum zu pflanzen; Lage auf dem Baugrundstück variabel (außerhalb der festgesetzten Pflanzzone); Mindestpflanzqualität: Hochstamm, StU 10-12 cm oder vergleichbare Solitärqualität. Es gilt die Artenliste aus den textlichen Festsetzungen;
- standortheimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen; Lage auf dem Baugrundstück variabel innerhalb eines 5 m breiten Korridors entlang der westlichen Parzellengrenze; Mindestpflanzqualität: Hochstamm, StU 10-12cm. Es gilt die Artenliste aus den textlichen Festsetzungen;
- standortheimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung lagerichtig zu pflanzen (innerhalb eines Radius von 3 m); Mindestpflanzqualität: Hochstamm, StU 10-12cm. Es gilt die Artenliste aus den textlichen Festsetzungen;

7. sonstige Planzeichen

- Bereich, der von Wohnbebauung freizuhalten ist;
Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung
Geltungsbereich der bestehenden Einbeziehungssatzung
festgesetzte Maßangabe in Meter

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Schemabaukörper geplant
bestehende Gebäude
Grundstücksgrenze geplant
Höhenschichtlinien
geplante Przellennummer
geplante Parzellengröße

Einbeziehungssatzung
Gemeinde Leibliffing
"Oberwaling Süd"

Planung:
Team Umwelt Landschaft
fritz halser und christine pronold
dipl.ing*, landschaftsarchitekten
am stadtpark 8
94469 deggendorf
fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

M 1:1000
Datum:
07.12.2020

GUT THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN

III. VERFAHRENSVERMERKE

1. FRÜHZEITIGE

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Leiblfing,

.....
Moll, 1. Bürgermeister

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.07.2020 bis 10.08.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2. FRÜHZEITIGE

FACHSTELLENBETEILIGUNG

Leiblfing,

.....
Moll, 1. Bürgermeister

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.07.2020 bis 10.08.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. ÖFFENTLICHKEITS- BETEILIGUNG

Leiblfing,

.....
Moll, 1. Bürgermeister

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2020 bis 27.11.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. FACHSTELLENBETEILIGUNG

Leiblfing,

.....
Moll, 1. Bürgermeister

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.20.20 bis 27.11.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

5. SATZUNG

Leiblfing,

.....
Moll, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Leiblfing hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschuss vom 07.12.2020 die Satzung beschlossen.

6. AUSFERTIGUNG

Leiblfing,

.....
Moll, 1. Bürgermeister

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

7. BEKANNTMACHUNG

Leiblfing,

.....
Moll, 1. Bürgermeister

Die Satzung wurde am in ortsüblicher Weise bekannt gemacht.
Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Planung:

**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**

**Team G+S
Umwelt
Landschaft**

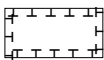
fritz halser und christine pronold
dipl.ing., landschaftsarchitekten
am stadtpark 8
94469 deggendorf
fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

IV. ANLAGEN:

- Ökokonto Gemeinde Leiblfing (Ö1):
"naturnaher Ausbau des Reißinger Baches westlich Hankofen", Flurnummern 92/T und 89 Gmkg. Hankofen
- Ökokonto Gemeinde Leiblfing (Ö5):
"Ackerfläche im Hannytal, westlich Hailing" Flurnummern 355 und 353/T Gmkg. Hailing
- Ökokonto Gemeinde Leiblfing (Ö6):
"Ackerflächen südlich von Niedersunzing" Flurnummer 823/T Gmkg. Obersunzing



Sonstiges:



Ökokontofläche Ö1 gesamt: 6.030 m²
(Fl.Nr. 92/T Gmkg. Hankofen: 1.100 m²; Fl.Nr. 89 Gmkg. Hankofen: 4.930 m²)

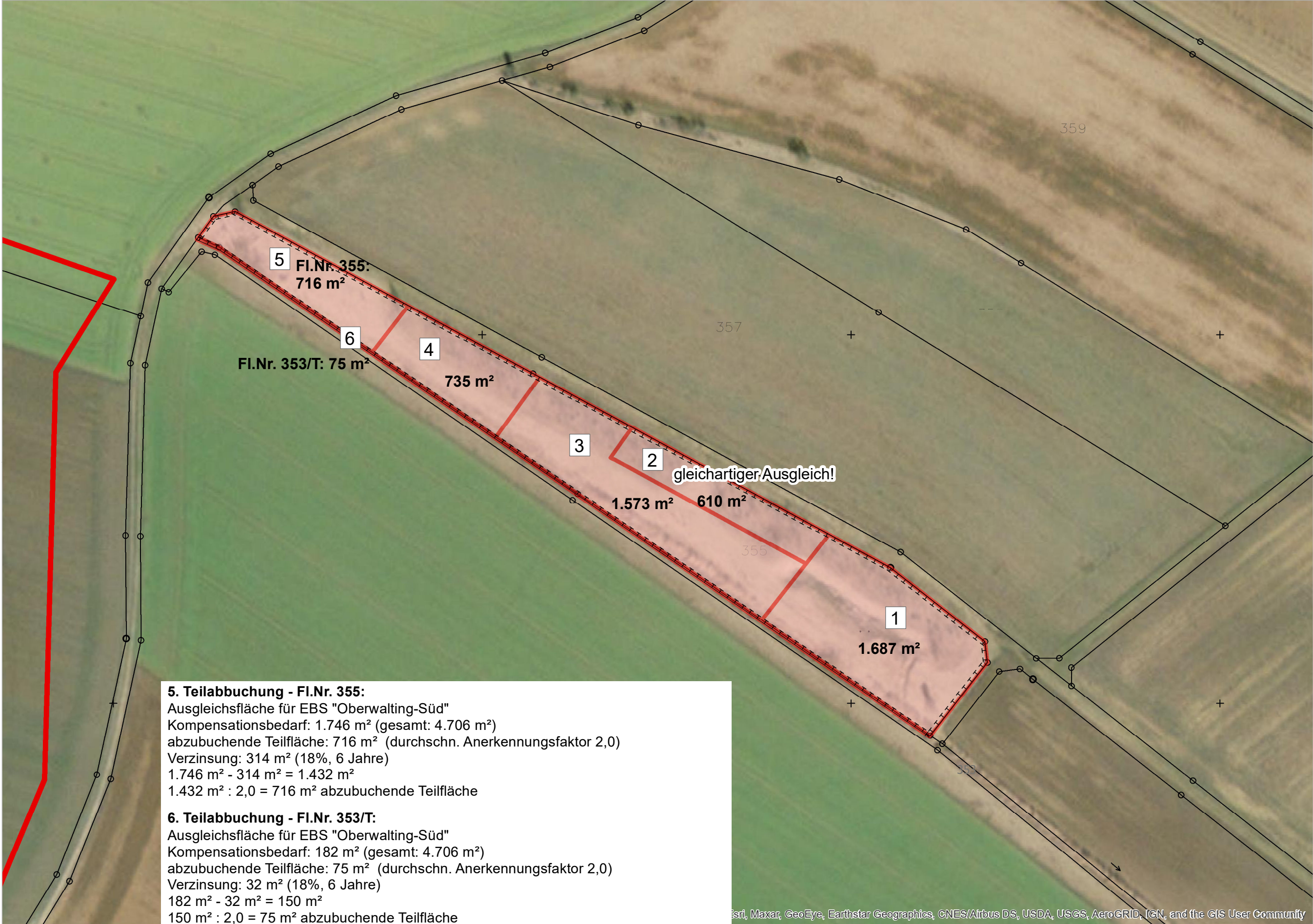
Geobasisdaten:
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2017 (www.geodaten.bayern.de)
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Ökokonto 1 Gemeinde Leiblfring:
Flurnummer 92/T und 89 Gmkg. Hankofen

abgebuchte Ausgleichsflächen

- 1. Teilabbuchung:**
Ausgleichsfläche für Schlittenberg Eschlbach "Abholzung"
anerkannte Fläche: 200 m²
abzubuchende reale Fläche: 100 m² (Faktor 2,0)
- 2. Teilabbuchung:**
Ausgleichsfläche für den Bebauungs- mit Grünordnungsplan "GE Mitterweg II + DB 2"
anerkannte Fläche: 4.790 m²
abzubuchende reale Fläche: 2.395 m² (Faktor 2,0)
- 3. Teilabbuchung:**
Ausgleichsfläche für den Bebauungs- mit Grünordnungsplan "GE Mitterweg II + DB 2"
anerkannte Fläche: 2.200 m²
abzubuchende reale Fläche: 1.100 m² (Faktor 2,0)
- 4. Teilabbuchung:**
Ausgleichsfläche für DB 2 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan "GE Rohrhofacker"
Kompensationsbedarf: 4.707 m²
abzubuchende Teilfläche: 1.648 m² (Faktor 2,0)
Verzinsung: 1.412 m² (30%, 10 Jahre)
 $4.707 \text{ m}^2 - 1.412 \text{ m}^2 = 3.295 \text{ m}^2$
 $3.295 \text{ m}^2 : 2 = 1.648 \text{ m}^2$ abzubuchende Teilfläche
- 5. Teilabbuchung:**
Ausgleichsfläche für Bauvorhaben "Kastl und Tietz, Schwimmbach"
Kompensationsbedarf: 4.074 Wertpunkte = 566 m² (7,2040 WP/m²)
abzubuchende Teilfläche: 396 m² (7,2040 WP/m²)
Verzinsung: 1.223 WP (30% von 7,2040 WP = 2,1612 WP/m²)
 $4.074 \text{ WP} - 1.223 \text{ WP} = 2.851 \text{ WP} = 396 \text{ m}^2$
- 6. Teilabbuchung:**
Ausgleichsfläche für EBS Oberwaling-Süd
Kompensationsbedarf gesamt: 4.706 m²
abzubuchende Teilfläche: 391 m² (Faktor 2,0)
Verzinsung: 334 m² (30%, 10 Jahre)
 $1.116 \text{ m}^2 - 334 \text{ m}^2 = 782 \text{ m}^2$
 $782 \text{ m}^2 : 2 = 391 \text{ m}^2$ abzubuchende Teilfläche

VORHABEN: Ökokonto Gemeinde Leiblfring (Ö1): "naturnaher Ausbau des Reißinger Baches westlich Hankofen", Flurnummern 92/T und 89 Gmkg. Hankofen	PLAN.NR.: / ANLAGE-NR.: 1.0
	MASS-STAB: 1 : 1.000
ZEICHNUNG: Abbuchungen 1 bis 6	DATUM NAME
	ENTW.: 26.10.20 Haas
	GEZ.: 26.10.20 Haas
	GEPR.: 26.10.20 Eska
	PLAN-GR.: 58 x 46 cm
	PROJ-NR.: 00-35-Ö1
VORHABENSTRÄGER: Gemeinde Leiblfring Schulstraße 6 94339 Leiblfring	PLANUNG: dipl.-ing. gerald eska landschaftsarchitekt FON 09422/8054-50 , FAX 8054-51 ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, 94327 BOGEN INTERNET: www.eska-bogen.de



5. Teilabbuchung - Fl.Nr. 355:
Ausgleichsfläche für EBS "Oberwaling-Süd"
Kompensationsbedarf: 1.746 m² (gesamt: 4.706 m²)
abzubuchende Teilfläche: 716 m² (durchschn. Anerkennungsfaktor 2,0)
Verzinsung: 314 m² (18%, 6 Jahre)
1.746 m² - 314 m² = 1.432 m²
1.432 m² : 2,0 = 716 m² abzubuchende Teilfläche

6. Teilabbuchung - Fl.Nr. 353/T:
Ausgleichsfläche für EBS "Oberwaling-Süd"
Kompensationsbedarf: 182 m² (gesamt: 4.706 m²)
abzubuchende Teilfläche: 75 m² (durchschn. Anerkennungsfaktor 2,0)
Verzinsung: 32 m² (18%, 6 Jahre)
182 m² - 32 m² = 150 m²
150 m² : 2,0 = 75 m² abzubuchende Teilfläche

Sonstiges:



Ökokontofläche Ö5 gesamt (Fl.Nr. 355 und 353/T Gmkg. Hailing): 5.396 m²

Geobasisdaten:
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2017 (www.geodaten.bayern.de)
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

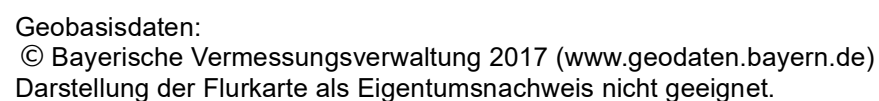
Ökokonto 5 Gemeinde Leiblfring:
Flurnummern 355 und 353/T Gmkg. Hailing

abgebuchte Ausgleichsflächen

- 1. Teilabbuchung - Fl.Nr. 355:**
Ausgleichsfläche für den Bebauungs- mit Grünordnungsplan
"SO an der Staatsstraße 2141"
Kompensationsbedarf: 3.373 m²
abzubuchende Teilfläche: 1.687 m² (durchschn. Anerkennungsfaktor 2,0)
- 2. Teilabbuchung - Fl.Nr. 355:**
Ausgleichsfläche für die Umnutzung des Grundstücks Fl.Nr. 80 Gmkg. Metting,
Ökoflächenkataster Nr. 30289
Kompensationsbedarf: 1.221 m²
abzubuchende Teilfläche: 610 m² (durchschn. Anerkennungsfaktor 2,0)
- 3. Teilabbuchung - Fl.Nr. 355:**
Ausgleichsfläche für B-GOP "GE in der Seige"
Kompensationsbedarf: 3.145 m²
abzubuchende Teilfläche: 1.573 m² (durchschn. Anerkennungsfaktor 2,0)
- 4. Teilabbuchung - Fl.Nr. 355:**
Ausgleichsfläche für EBS "An der Hailinger Straße"
Kompensationsbedarf: 1.469 m²
abzubuchende Teilfläche: 735 m² (durchschn. Anerkennungsfaktor 2,0)

NR.		
GEÄNDERT:	ANLASS:	DATUM: NAMENSZ.

VORHABEN: Ökokonto Gemeinde Leiblfring (Ö5): "Ackerfläche im Hannytal, westlich Hailing" Flurnummern 355 und 353/T Gmkg. Hailing	PLAN.NR.: / ANLAGE-NR.: 1.0
	MASS-STAB: 1 : 1.000
ZEICHNUNG: Abbuchungen 1 bis 6	DATUM NAME
	ENTW.: 26.10.2020 Haas
	GEZ.: 26.10.2020 Haas
	GEPR.: 26.10.2020 Eska
	PLAN-GR.: 58 x 46 cm
VORHABENSTRÄGER: Gemeinde Leiblfring Schulstraße 6 94339 Leiblfring	PROJ-NR.: 00-35-Ö5
	PLANUNG: dipl.-ing. gerald eska landschaftsarchitekt FON 09422/8054-50 , FAX 8054-51 ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, 94327 BOGEN INTERNET: www.eska-bogen.de



VORHABENSTRÄGER: Gemeinde Leiblfing Schulstraße 6 94339 Leiblfing	PLANUNG: dipl.-ing. gerald eska landschaftsarchitekt FON 09422/8054-50 , FAX 8054-51 ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, 94327 BOGEN INTERNET: www.eska-bogen.de
---	--