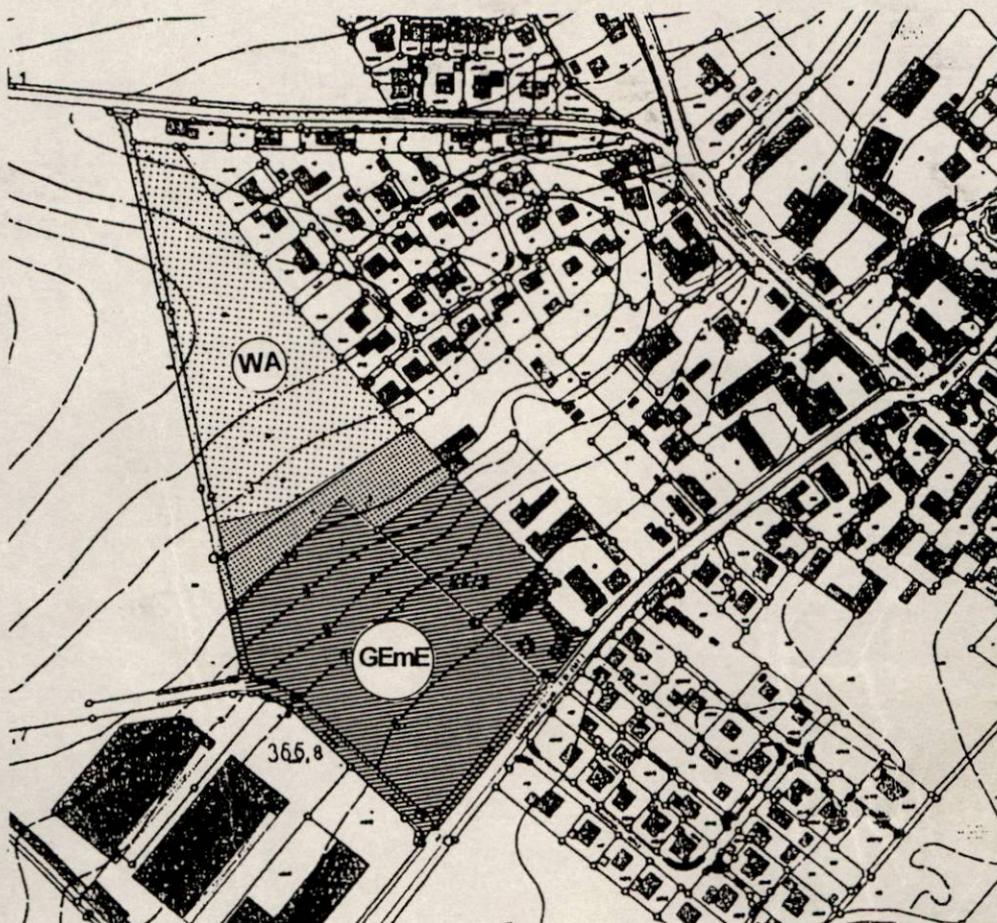


B E B A U U N G S P L A N
mit integriertem
G R Ü N O R D N U N G S P L A N
„A M M I T T E R W E G I I“

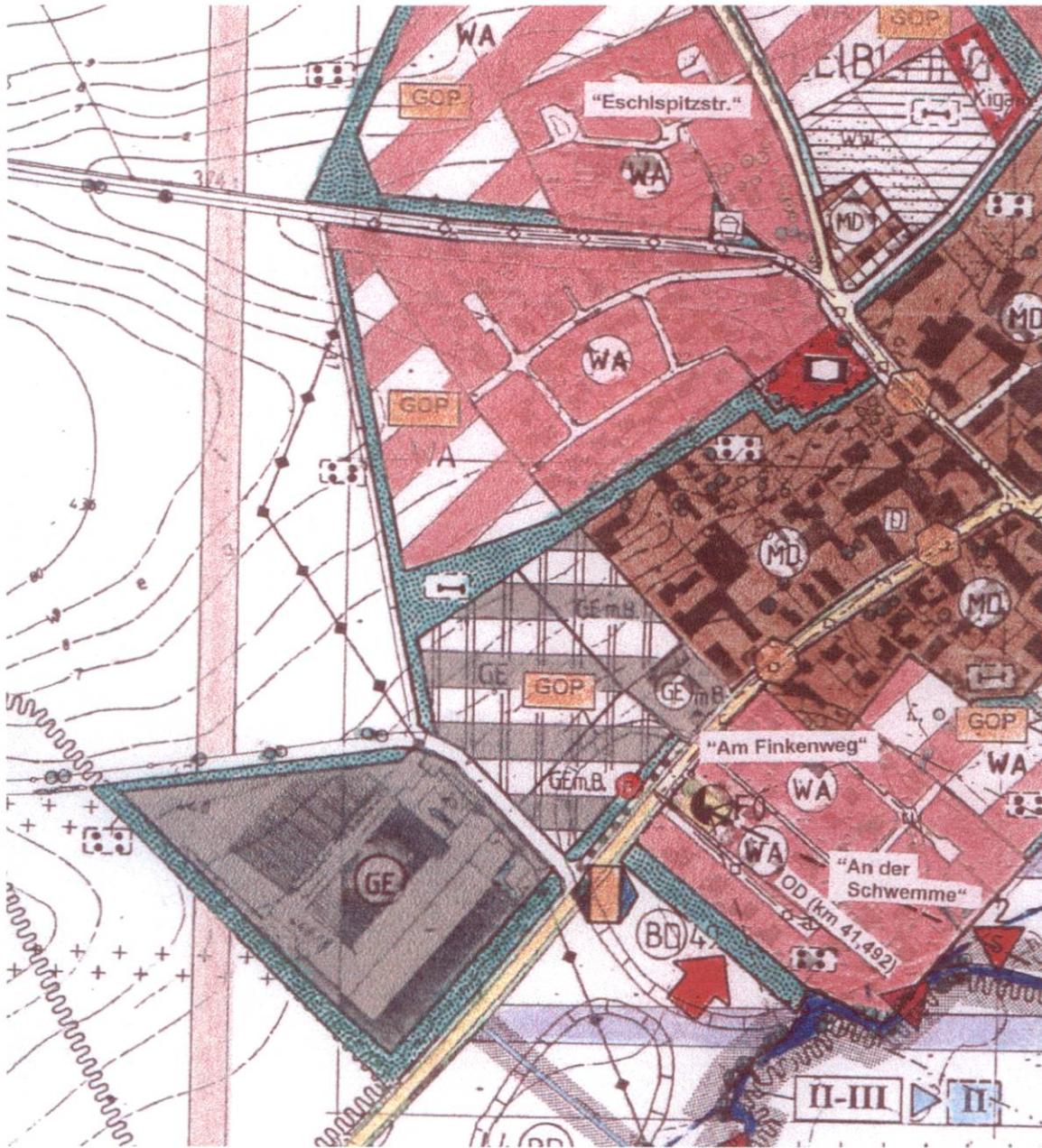


GEMEINDE LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK		LEIBLFING STRAUBING-BOGEN NIEDERBAYERN	
Bestandsaufnahme	Mai 1999	geändert	_____
Planfassung	19.12.2001	geändert	_____
		geändert	_____
		<div style="text-align: right;"> HIW HORNBERGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH </div>	
		Landshuter Str. 23 D-94315 Straubing Tel.: 09421/82121	

1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1 KARTE M 1 : 50.000







WA BLICKRICHTUNG SÜDEN



WA/GE BLICKRICHTUNG SÜDEN



WA BLICKRICHTUNG NORDEN



GE BLICKRICHTUNG OSTEN



GE BLICKRICHTUNG NORDEN

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. PLANLICHE ÜBERSICHT**
 - 1.1 Karte M 1 : 50.000
 - 1.2 Flächennutzungsplan M 1 : 5.000
 - 1.3 Örtliche Situation

- 2. PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

Nummerierung nach PlanzV90

- 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - A Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - A 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - A 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - A 3.3 Bauweise
 - A 3.4 Baugestaltung Hauptgebäude
 - A 3.5 Baugestaltung Nebengebäude
 - A 3.6 Stellplätze / Garagenvorplätze
 - A 3.7 Abstandsflächen
 - A 3.8 Einfriedungen
 - A 3.9 Geländegestaltung / Stützmauern
 - A 3.10 Urgelände, geplantes Gelände
 - A 3.11 Immissionsschutz
 - B Festsetzungen zum integr. Grünordnungsplan
 - B 3.1 Öffentliche Grünflächen
 - B 3.2 Private Grünflächen
 - B 3.3 Freiflächengestaltungsplan
 - B 3.4 Pflanzenbehandlungsmittel
 - C Festsetzungen Ausgleichsbebauungsplan „Haxenfeld“

- 4. TEXTLICHE HINWEISE**
 - 4.1 Archäologie
 - 4.2 Landwirtschaft
 - 4.3 Bauschuttrecycling
 - 4.4 Regenwassernutzung
 - 4.5 Abfallentsorgung
 - 4.6 Begrünung von Wänden
 - 4.7 Pflanzenauswahl
 - 4.8 Sicherheitsabstände
 - 4.9 Hang- und Schichtwasser

- 5. BEBAUUNGSPLAN M 1 : 1.000**

- 6. VERFAHREN**

- 7. BEGRÜNDUNG**
 - 7.1 Planungsdaten
 - 7.2 Lage und Beschreibung des Baugebietes
 - 7.3 Planungsvorgaben
 - 7.4 Planungskonzepte
 - 7.5 Erschließung und Infrastruktur
 - 7.6 Sozialstruktur
 - 7.7 Flächenbilanz

- 8. NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSREGELUNG**
 - 8.1 Beschreibung des Planungsgebietes
 - 8.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

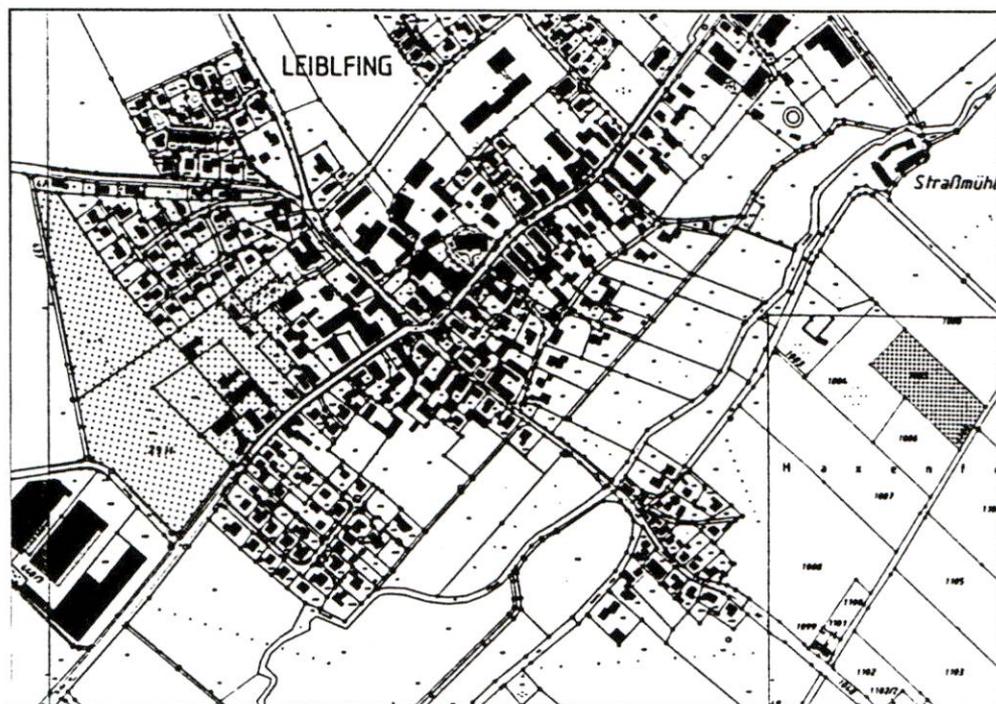
- 9. AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN „Haxenfeld“**
- 10. SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG**

(kann bei der Gemeinde eingesehen werden)

- 11. BETEILIGTE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

9. AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN ZUM BBP MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN „MITTERWEG II“, GEMEINDE LEIBLFING

BESTANDS- UND MASSNAHMENPLAN:
Ausgleichsfläche „Haxenfeld“, Gemeinde Leiblfing



**AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN ZUM BBP MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN „MITTERWEG II“, GEMEINDE LEIBLFING**

INHALT:

Erläuterungsbericht:

- 9.1 Planungsanlass
- 9.2 Ausgangsvoraussetzungen
- Beschreibung des Planungsgebietes und der angrenzenden Flächen
 - Bestand
 - Einstufung der Fläche
 - Flächenbilanz
- 9.3 Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche „Haxenfeld“, Gemeinde Leiblfing
- Entwicklungsziel
 - Entwicklungsdauer
 - Festsetzungen
 - Gestaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen
 - Pflegemaßnahmen
 - Beginn der Maßnahmen
 - Planliche Festsetzungen

Bestands- und Maßnahmenplan

sh. Bebauungsplan (Plan Nr. 5)

**ERLÄUTERUNGSBERICHT:
ÖKOKONTOFLÄCHE „HAXENFELD“ GEMEINDE LEIBLFING**

9.1 Planungsanlass:

Die Planung der Gemeinde Leiblfing sieht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Mitterweg II" Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet, ein Dorfgebiet und ein Gewerbegebiet vor. Für das WA und das MD sind keine gesonderten Ausgleichsflächen zu erbringen (sh. Pkt. 8.2.1 und 8.2.2).

Der Eingriff in Natur und Landschaft im Bereich des Gewerbegebietes erfordert jedoch naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen. Diese sollen außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes auf folgendem Grundstück erfolgen (aktueller Stand des Grundbuches vom 18.06.2001).

Flurstück	5665-000-1085
Gemarkung	Leiblfing
Lage	Haxenfeld
Größe	9910 m ²
Karte	NO 31-30
Nutzungsart:	Ackerland
Eigentümer:	Max Frank, geb. 22.07.1928 Straubinger Str. 12, 94339 Leiblfing

9.2 Ausgangsvoraussetzung:

Beschreibung des Planungsgebietes und der angrenzenden Flächen:

Naturraum:	Unterbayerisches Hügelland
Vegetationsgebiet:	Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (20 s)
Meereshöhe:	ca. 370-385 m üNN
Geländeexposition;	mäßig geneigter NO-Hang, ca. 9 %

Luftbild der Fläche



Bestand:

- Die Fläche wird derzeit als intensives Grünland genutzt, im nordöstlichen Grundstückseck befindet sich ein ca. 100 m² großes Haselnussgebüsch.
- Lt. Landschaftsplan liegt im Bereich des Haselnussgebüsches ein Quellbereich, von dem unterirdisch eine Zuleitung in die nahegelegenen Weiher (westlich der Quelle) über das Nachbargrundstück führt.

Benachbarte Nutzungen:

- Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, kaum Feldgehölze
- Gefasste Quellen am Nachbargrundstück (Fl.-Nr. 1086) mit Feldgehölz (Wild-Kirsche) und Schilfsäumen
- Weiher mit standortfremden Gehölzen, Wildgatter

Einstufung der Fläche:

Lt. Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist die Fläche als Ausgleichsfläche geeignet.

Schwerpunkte des Naturschutzes: Extensivierung der Grünlandfläche, Anlage von arten- und strukturreichen Hecken, Gebüsch, Streuobst

Flächenbilanz:

Flächengröße der Teilgebiete x Kompensationsfaktor = Kompensationsumfang

Nettogewerbefläche ohne private und öffentliche Grünflächen:

GE ca. 23.302 x 0,3 = 6.990 m² **erf. Ausgleichsfläche**

Nr.	Bezeichnung der Ausgleichsfläche	Summen der Ausgleichsflächen	Benötigte Ausgleichsfläche (Kompensationsumfang)
			m ²
A1	Ausgleichsfläche „Haxenfeld“ außerhalb des BBPs „GE Mitterweg II, Leiblfing Abzüglich vorh. Hecken- bzw. Feldgehölzbestand (ökologisch nicht aufwertbar)	9.910,00 m ² - 120 m ²	 - 6.990
	verbleibende Restfläche	2.800,00 m ²	

9.3. Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche „Haxenfeld“

Entwicklungsziele:

Einwicklungsziele und Maßnahmen lt. Landschaftsplan im Geltungsbereich und Umfeld des Ausgleichsbebauungsplans:

- Extensivieren im Umgriff der Quellen/Quellbereiche
- Feldgehölze: Erhalten und pflegen, Vernetzungen im Biotopverbund anstreben
- Anlage von Gehölzstrukturen, Vernetzung mit bestehenden Landschaftsstrukturen, Aufbau Biotopverbundsystem, vorrangig entlang Feldwege

Entwicklungsdauer:

Kurz- bis mittelfristig (< 25 Jahre): Extensivierung der Grünlandflächen

Langfristig (25-150 Jahre): Entwicklung zu arten- und strukturreichen Hecken, Gebüsch; Obstwiesen

Festsetzungen (im Bebauungsplan "Mitterweg II" unter Festsetzungen C enthalten):

Extensivierung der Grünlandfläche

Die Grünlandfläche ist als extensives Wirtschaftsgrünland zu bewirtschaften.

Anlage und Entwicklung einer **Streuobstwiese**, dazu Pflanzung von 14 Obstgehölzen (Hochstamm, mind. STU 18)

Entwicklung von arten- und strukturreichen Hecken mit Erdwall als Schutz vor Erosionen, Gebüsch, einer Streuobstwiese und Wiesensäumen

Fortsetzung der Baumhecke von Flur-Nr. 1084 und 1086 auf die Ausgleichsfläche, dazu Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, Entwicklung von Wiesensäumen:

Zu pflanzende **Bäume**:

CB	Carpinus betulus	Hainbuche
PA	Prunus avium	Wild-Kirsche
SA	Sorbus aucuparia	Eberesche

Zu pflanzende **Sträucher** der potentiell natürlichen Vegetation (Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald) (Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete Bayerns von SEIBERT) und darüber hinaus geeignete Arten:

Pflanzenauswahl:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzqualität:

Bäume: Hochstamm, mind. STU 16,

Pflanzdetail Hecke/Gebüsch:

Menge: mind. 2 St. pro Art/Strauchgruppe
 Pflanzqualität: mind. 2xv, Höhe 60-100 bzw. 100-150
 Pflanzdetail: Bepflanzung in Gruppen, mind. dreireihig
 Pflanzabstände: 1,2 m x 1,2 m

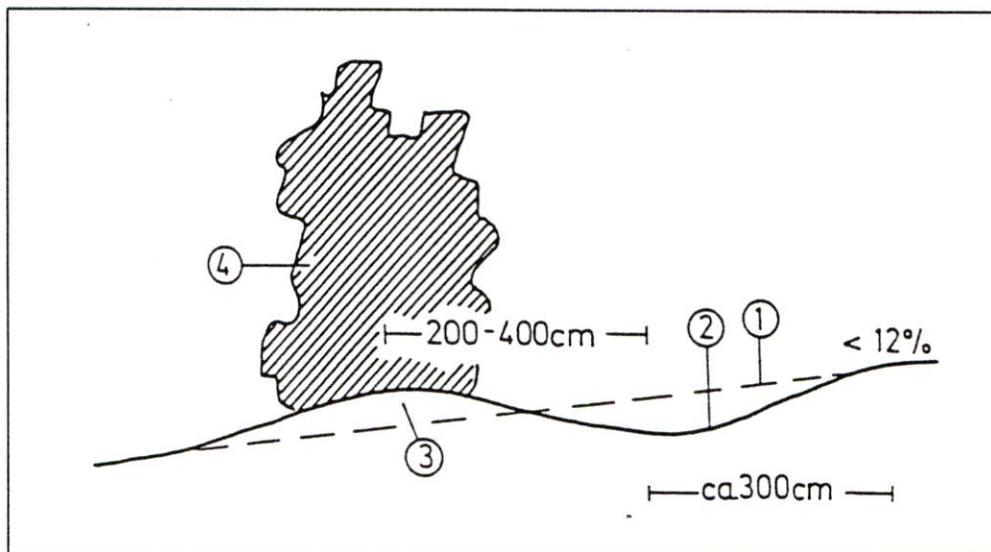
Entwicklung von Wiesensäume:

Auf einer Breite von mind. 3 müssen Wiesensäume belassen werden.

**Aufbau eines artenreichen Feldgehölzes im Bereich des
 Haselnussgebüsches, mit Erdwall zum Schutz vor Erosion**

Zu pflanzende **Bäume und Sträucher** siehe unter Punkt 3.3.3.1

Schema einer Schutzpflanzung mit Erdwall:

**Entwicklung von Wiesensäume durch natürliche Sukzession:**

Auf einer Breite von mind. 3 müssen Wiesensäume belassen werden.

Pflanzung von **Streuobstgehölzen**, unter den Gehölzen sollen
 Wiesensäume bzw. Grasinseln belassen werden.

Verschiedene heimische Apfelsorten.

Es wird empfohlen, die Sorten über den Kreisfachberater für Gartenkultur
 und Landespflege im Landratsamt zu erfragen.

Pflanzqualität: Hochstamm, mind. STU 16

Sicherungs- und Pflegemaßnahmen:**Extensive Wiesen**

- 1. – 5. Jahr: 2 x/Jahr, später: 1x/Jahr im Spätsommer (1. Mähtermin frühestens 1.7.)
- Mähgut ist abzutransportieren
- Verbot von Düngung, Verwendung von Pflanzenschutzmittel etc.

Wiesensäume:

- Mahd: alle 3-5 Jahre im Spätsommer (Mähtermin: frühestens 01.07.)
- Mähgut ist abzutransportieren
- Verbot von Düngung, Verwendung von Pflanzenschutzmittel etc.
- Entbuschen August bis März

Pflanzqualität:

Bäume: Hochstamm, mind. STU 16,

Pflanzdetail Hecke/Gebüsch:

Menge: mind. 2 St. pro Art/Strauchgruppe
 Pflanzqualität: mind. 2xv, Höhe 60-100 bzw. 100-150
 Pflanzdetail: Bepflanzung in Gruppen, mind. dreireihig
 Pflanzabstände: 1,2 m x 1,2 m

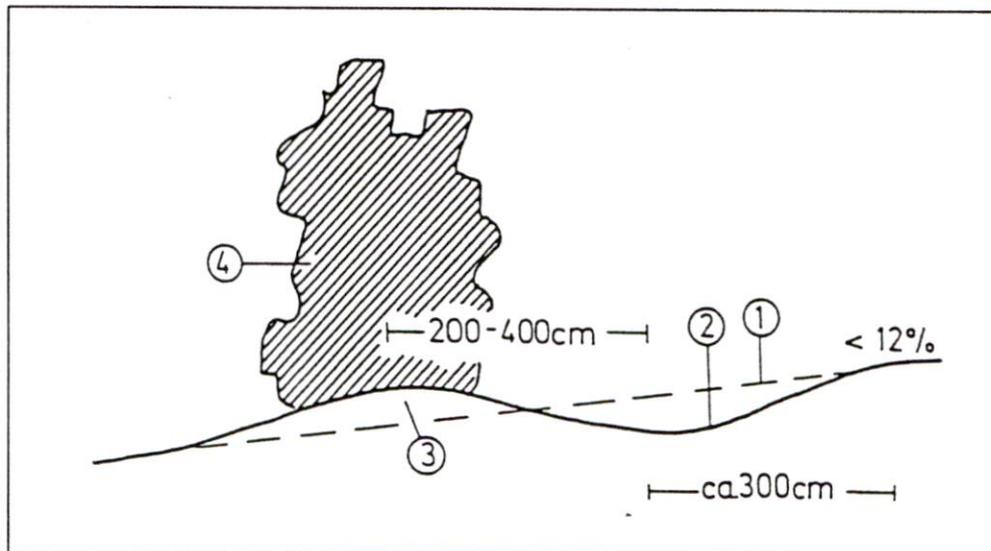
Entwicklung von Wiesensäume:

Auf einer Breite von mind. 3 müssen Wiesensäume belassen werden.

**Aufbau eines artenreichen Feldgehölzes im Bereich des
 Haselnussgebüsches, mit Erdwall zum Schutz vor Erosion**

Zu pflanzende **Bäume und Sträucher** siehe unter Punkt 3.3.3.1

Schema einer Schutzpflanzung mit Erdwall:

**Entwicklung von Wiesensäume durch natürliche Sukzession:**

Auf einer Breite von mind. 3 müssen Wiesensäume belassen werden.

Pflanzung von **Streuobstgehölzen**, unter den Gehölzen sollen
 Wiesensäume bzw. Grasinseln belassen werden.

Verschiedene heimische Apfelsorten.

Es wird empfohlen, die Sorten über den Kreisfachberater für Gartenkultur
 und Landespflege im Landratsamt zu erfragen.

Pflanzqualität: Hochstamm, mind. STU 16

Sicherungs- und Pflegemaßnahmen:**Extensive Wiesen**

- 1. – 5. Jahr: 2 x/Jahr, später: 1x/Jahr im Spätsommer (1. Mähtermin frühestens 1.7.)
- Mähgut ist abzutransportieren
- Verbot von Düngung, Verwendung von Pflanzenschutzmittel etc.

Wiesensäume:

- Mahd: alle 3-5 Jahre im Spätsommer (Mähtermin: frühestens 01.07.)
- Mähgut ist abzutransportieren
- Verbot von Düngung, Verwendung von Pflanzenschutzmittel etc.
- Entbuschen August bis März

Gehölzpflanzungen:

- Verbiss-Schutz für Einzelbäume und
- Zäune zum Schutz der Gehölzpflanzungen
- Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen und haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen
- Die Anpflanzungen und der Gehölzbestand sind zu pflegen und zu erhalten
- Pflegeschnitt der Hecken, Gebüsche max. 1/5 der Gehölze bzw. Entnahme von Einzelgehölzen
- Mahd der Krautsäume alle 3-5 Jahre, Mähgut ist abzutransportieren
- Anfallendes Gehölzschnittgut kann zum Teil als Totholz in den Hecken belassen werden
- Zeitpunkt der Pflegemaßnahmen: keine Pflege zwischen 15.03.-01.07.

Beginn der Maßnahmen:

Frühjahr 2002 / Herbst 2002

2. PLANLICHE FESTSETZUNGEN
(Nummerierung nach PlanzV90)

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
GE m E	Gewerbegebiet nach §8 BauNVO mit Einschränkung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Geschößflächenzahl	WA	max. 0.8
	GE _{mE}	keine Festsetzung
2.5 Grundflächenzahl	WA	max. 0.3
	GE _{mE}	max. 0.8
2.7 Zahl der Vollgeschosse	WA	II als Höchstgrenze
	GE _{mE}	keine Festsetzung
2.8 Höhe baulicher Anlagen:	Wandhöhe traufseitig	
	Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen	
	WA max 4.75m bei I max 6.75m bei II max 6.75m bei U+I	
	GE mE	max 8.00m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

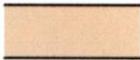
○	offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Baulinie

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



Spielplatz

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege



Staatsstraße ST 2141

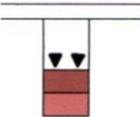
6. Verkehrsflächen



öffentl. Straßenverkehrsflächen
inkl. Straßenbegleitgrün
Sammelstraße

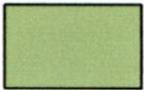


Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich



private Garagenzufahrten mit wasser-
durchlässiger Oberflächenbefestigung

9. Grünflächen



Öffentliche Grünflächen



nicht einzuzäunende Vorgartenbereiche
auf privatem Grund

10. Wasserflächen



Zweckbestimmung: Regenrückhalte -
teich bzw. Absetzbecken



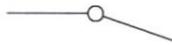
Zweckbestimmung:
offenes Gerinne zur Regenwasseraufnahme

KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Grenzpunkte und Grenzen



Polygonpunkt



Flurstücksgrenze

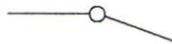


Grenzstein

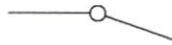


Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Straßen und Wege



abgemarkter Weg



Verschiedenes

555

Flurstücksnummer



Höhenlinien



Parzellennummer



Regenwasserzisterne ohne Standortfestlegung



bestehende Gebäude



möglicher Baukörper mit vorgeschlagener Hauptfirstrichtung



Garagen, Carports, Zufahrt in Pfeilrichtung

Flächen für Versorgungsbedarf



Elektrizität (Trafostation)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



20 KV Leitung oberirdisch (wird abgebaut)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



bestehende Bäume



zu pflanzende Kleinbäume, frei zu wählender Standort im öffentlichen und privaten Grün



zu pflanzende Großbäume, frei zu wählender Standort im öffentl. und privaten Grün



zu pflanzende Laubbäume (Standort zwingend)

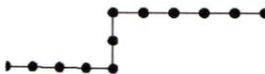


geplante Hecken

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

GEmE 1	
57	43

Teilfläche des Gewerbegebietes höchstzulässiger, flächenbezogener Schallleistungspegel Lw" tags/ nachts in dB(A)m²



Sichtdreieck 5/70m

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Festsetzungen zum Bebauungsplan

A 3.1 Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
GEmE	Gewerbegebiet (GEmE) nach § 8 BauNVO mit Einschränkung des immissionswirksamen flächen- bezogenen Schalleleistungspegels

A 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichen festgesetzt. Untergeordnete Bauteile sind bis zu einer Tiefe und Breite von 1,50 m außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Abstandsflächenregelung der BayBO ist zu beachten.

GFZ (Geschoßflächenzahl)	WA max 0,8 GEmE keine Festsetzung
GRZ (Grundflächenzahl)	WA max 0,3 GEmE max 0,8
Zahl der Vollgeschosse:	WA II als Höchstgrenze GEmE keine Festsetzung

A 3.3 Bauweise

o	offene Bauweise im WA
	keine Festsetzung der Bauweise im GEmE

A 3.4 Baugestaltung Hauptgebäude

Allgemeines Wohngebiet

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 25° - 40°

Dachdeckung: kleinformartige Dachplatten
Blechdeckung bei untergeordneten Bauteilen

Dachgauben: stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,5 m²

Wandhöhe: Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden
traufseitig: oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum
Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,
traufseitig gemessen.

Haustyp E+D max. 4,75 m

Haustyp E+I max. 6,50 m

Haustyp U+E+ D max. 6,50 m

Bei einer Hangneigung von mehr als 1,50 m
- gemessen auf die Haustiefe - ist zwingend der
Haustyp U+E+D auszuführen.

Gewerbegebiet mit Einschränkungen

Dachneigung: 0° - 22°
GE1, GE2, GE5

GE3, GE4 16° - 30°

A 3.5 Baugestaltung Nebengebäude

Allgemeines Wohngebiet

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Begrünte Flachdächer sind zulässig.

A 3.6 Stellplätze / Garagenvorplätze

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Garagenvorplätze müssen einen Mindestabstand von 5,0 m vom Garagentor zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Dieser Kfz-Stauraum muss in seiner gesamten Länge und Breite mit einer wasserdurchlässigen Bodenbefestigung ausgeführt werden. Weitere Grundstückszufahrten sind nach Abstimmung mit der Gemeinde zulässig. Oberflächenwasser von befestigten Flächen auf privaten Grundstücken darf nicht in öffentliche Straßen bzw. Gehsteigbereiche und Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Überstellung von Parkplätzen mit Bäumen, mindestens 1 Großbaum pro 5 Stellplätze.

A 3.7 Abstandsflächen

Unabhängig von den planlichen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen die Regelungen der Bayer. Bauordnung. Abweichend von Art. 6 und 7 BayBO dürfen lediglich Grenzgaragen i.S.d. Bay Bauordnung aus gestalterischen Gründen 1,0 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt werden.

A 3.8 Einfriedungen

Allgemeines Wohngebiet

Die im Plan dargestellten Vorgartenbereiche, die nicht eingezäunt werden dürfen, sind zu beachten. Parallel zu den Wohn- und Erschließungsstraßen sind sockellose Einfriedungen nur aus Holzzäunen, naturbelassen bzw. hell, mit senkrechter Lattung bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind zusätzlich sockellose Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Betoneinzelfundamente sind zulässig. Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.

Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GEmE)

Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,80 m

A 3.9 Geländegestaltung / Stützmauern

Allgemeines Wohngebiet

Aufschüttungen und Abgrabungen auf Privatgrundstücken mit einer Höhe von über 1,0 m über gewachsenem Gelände und unter 2,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze sind unzulässig.

Stützmauern sind nur als sog. Trockenmauern zulässig.
Höhe max. 1,0 m.

Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GEmE)

Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe von über 2,00 m sind unzulässig.

A.3.10 Werbeanlagen

Werbeanlagen, die auf die St 2141 ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2141 beeinträchtigen können, sind unzulässig.

A 3.11 Urgelände, geplantes Gelände

Den Bauwerbern wird von der Gemeinde Leiblking ein Geländeaufmaß zur Verfügung gestellt. Dieses Geländennivellement (Urgelände) ist in den Bauantrag zu übernehmen. Alle Abweichungen sind mit zugeordneten Höhenkoten in den Schnitten und Ansichten darzustellen. **Das Urgelände und das geplante Gelände ist in den Eingabeplänen von Grundstücksgrenze bis Grundstücksgrenze bzw. bis zur Straße aufzuzeigen.**

A 3.12 Immissionsschutz

Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GEmE)

Die in § 8, Abs. 3, Punkt 1 BauNVO genannten Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter usw.) dürfen in den Gewerbegebietsflächen GE 1-2, GE 4-5 in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keiner Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb mit dem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, dass die Einhaltung der, in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA-Lärm v. 26.08.1998) genannten Immissionsrichtwerte an den Wohnnutzungen einschließlich des Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 nachweist.

In der mit GE 1 bezeichneten Fläche sind die in § 8, Abs. 3, Punkt 1 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

In den nachfolgend aufgeführten Flächen sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten, die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} nicht überschreiten:

Tabelle 1: IFSP neue Gewerbegebiete „Am Mitterweg II“

Bezeichnung	L_{WA} Tag in dB(A)/m ²	L_{WA} Nacht in dB(A)/m ²
GE 1	57	43
GE 2	60	47
GE 3	58	43
GE 4	59	45
GE 5	58	42

Hinweis: Die L_{WA} -Werte sind in den betreffenden Flächen im Bebauungsplan eingetragen. Die maßgeblichen Immissionsorte in der Nachbarschaft des Umgriffs des Bebauungsplans sind der schalltechnischen Untersuchung des Büros UTP vom 21.05.2001 zu entnehmen. Die Unterlagen sind bei der Gemeinde einzusehen.

Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben unter Anwendung der TA-Lärm (Sechste AVwV v. 26.08.98 zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm) nachzuweisen, dass die, aus den festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln sich ergebenden Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten sind. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen. Ein Verzicht auf ein schalltechnisches Gutachten ist nur im Einvernehmen mit der Immissionsschutzbehörde möglich.

Für die Ermittlung von Immissionsrichtwertanteilen einzelner Teilflächen ist die DIN 18005 Teil 1 in Verbindung mit dem „Alternativen Verfahren“ aus Punkt 7.3.2 der DIN ISO 9613-2 (Gleichwindverteilung $C_0 = 2$ dB) mit einer Emissionshöhe von 2 m ü. Gelände zugrundezulegen.

B Festsetzungen zum Grünordnungsplan

B 3.1 Öffentliche Grünflächen

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Straßenbegleitende Pflanzungen, Baumblock:

Zu pflanzende **Einzelbäume** mit Festlegung nach Art und Standort:

ACE	Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feld-Ahorn ‚Elrijk‘
AP	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
APC	Acer platanoides ‚Cleveland‘	Spitz-Ahorn ‚Cleveland‘
CB	Carpinus betulus	Hainbuche
PA	Prunus avium	Wild-Kirsche
SA	Sorbus aucuparia	Eberesche

Mindestpflanzqualität:

Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 20 cm

Außer: CB, Solitärstammbüsche oder Solitärs, Mindeststammumfang 16 cm

Pflanzungen am Grünzug, entlang der Retentionsgräben, am Kinderspielplatz:

Zu pflanzende **Einzelbäume** mit Festlegung nach Art und Standort:

AC	Acer campestre	Feld-Ahorn
BP	Betula pendula	Weiß-Birke
CB	Carpinus betulus	Hainbuche
PA	Prunus avium	Wild-Kirsche
SA	Sorbus aucuparia	Eberesche
TC	Tilia cordata	Winter-Linde

Obstgehölze: Apfelbaum

Mindestpflanzqualität:

Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18 cm

außer AC: Solitärstammbüsche oder Solitärs, Mindeststammumfang 16 cm,

CB: Heister, 2xv, H 175-200

Obstgehölz: Hochstamm, 3-4 verpflanzt, Mindeststammumfang 18 cm

Zu pflanzende **Sträucher** der potentiell natürlichen Vegetation (Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald)) (Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete Bayerns von SEIBERT) und darüber hinaus geeignete Arten:

Pflanzenauswahl:

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne *)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel *)
Cornus mas	Kornelkirsche *)
Corylus avellana	Haselnuss *)
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

B 3.2 Private Grünflächen

3.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Je 200 m² Gartenfläche ist mindestens ein **großkroniger Laubbaum** (max. Baum 2. Ordnung) oder ein **Obstbaum** (Hochstamm) zu pflanzen.

Artenauswahl:

Acer*	Ahorn
Amelanchier*	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus *	Apfel
Prunus *	Kirsche
Pyrus *	Birne
Sorbus *	Eberesche
Tilia*	Linde
Obstbäume**	

* Bäume in Arten und Sorten

3.2.2 Gewerbegebiet mit Einschränkungen

Auswahl zu pflanzender **Einzelbäume:**

AC	Acer campestre	Feld-Ahorn
AP	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
CB	Carpinus betulus	Hainbuche
PA	Prunus avium	Wild-Kirsche
SA	Sorbus aucuparia	Eberesche
TC	Tilia cordata	Winter-Linde

Mindestpflanzqualität:

Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18 cm

Außer: AC und CB: Heister bzw. Solitär, mind. 3 xv, H 175-200

Auswahl der zu pflanzenden **Sträucher** siehe unter Punkt 3.1.1

Menge:	Pflanzung der Sträucher in Gruppen zu mind. 3 St. einer Art
Pflanzqualität	mind. 2 xv, Höhe 60-100 bzw. 100-150
Pflanzdetail:	mind. 3 Reihen, in Gruppen
Pflanzabstände:	1,5 m x 1,5 m

Pflanzdetails:

Menge:	mind. 2 St. pro Art/Strauchgruppe
Pflanzqualität:	mind. 2 xv, Höhe 60-100 bzw. 100-150
Pflanzdetail:	Bepflanzung in Gruppen, mind. zweireihig
Pflanzabstände:	1,5 m x 1,5 m

*) besonders geeignete Sträucher für den Kinderspielplatz

3.1.2 Gewerbegebiet mit Einschränkungen**Straßenbegleitende Pflanzungen**

Zu pflanzende **Einzelbäume** mit Festlegung nach Art und Standort:

AC	Acer campestre ' "	Feld-Ahorn
AP	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
CB	Carpinus betulus	Hainbuche
PA	Prunus avium	Wild-Kirsche
SA	Sorbus aucuparia	Eberesche
TC	Tilia cordata	Winter-Linde

Mindestpflanzqualität:

AP	Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 25 cm
PA/TC/SA	Hochstämme, Mindeststammumfang von 20 cm
AC/CB	Heister bzw. Solitär, mind. 3 xv, H 175-200

Zu pflanzende **Sträucher** der potentiell natürlichen Vegetation (Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald) (Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete Bayerns von SEIBERT) und darüber hinaus geeignete Arten:

Pflanzenauswahl:

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Menge:	Pflanzung der Sträucher in Gruppen zu mind. 3 St. einer Art
Pflanzqualität	mind. 2 xv, Höhe 60-100 bzw. 100-150
Pflanzdetail:	mind. 3 Reihen, in Gruppen
Pflanzabstände:	1,5 m x 1,5 m

**Überstellung der Parkplätze mit Bäumen und Anlage von Grünstreifen,
mind. 1 Großbaum pro 5 Stellplätze:**

Zu pflanzende **Einzelbäume** mit Festlegung nach Art und Standort

AP Acer platanoides Spitz-Ahorn

Mindestpflanzqualität:

Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 25 cm

B 3.3 Freiflächengestaltungsplan (GEmE)

Dem jeweiligen Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem nachgewiesen ist, wie den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Rechnung getragen wird.

B 3.4 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist unzulässig.

Sicherungs- und Pflegemaßnahmen:

Extensive Wiesen

- 1. – 5. Jahr: 2 x/Jahr, später: 1x/Jahr im Spätsommer (1. Mähtermin frühestens 1.7.)
- Mähgut ist abzutransportieren
- Verbot von Düngung, Verwendung von Pflanzenschutzmittel etc.

Wiesensäume:

- Mahd: alle 3-5 Jahre im Spätsommer (Mähtermin: frühestens 01.07.)
- Mähgut ist abzutransportieren
- Verbot von Düngung, Verwendung von Pflanzenschutzmittel etc.
- Entbuschen August bis März

Gehölzpflanzungen:

- Verbiss-Schutz für Einzelbäume und
- Zäune zum Schutz der Gehölzanpflanzungen
- Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen und haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen
- Die Anpflanzungen und der Gehölzbestand sind zu pflegen und zu erhalten
- Pflegeschnitt der Hecken, Gebüsche max. 1/5 der Gehölze bzw. Entnahme von Einzelgehölzen
- Mahd der Krautsäume alle 3-5 Jahre, Mähgut ist abzutransportieren
- Anfallendes Gehölzschnittgut kann zum Teil als Totholz in den Hecken belassen werden
- Zeitpunkt der Pflegemaßnahmen: keine Pflege zwischen 15.03.-01.07.

Beginn der Maßnahmen:

Frühjahr 2002 / Herbst 2002

C Festsetzungen Ausgleichsbebauungsplan "Haxenfeld"

Extensivierung der Grünlandfläche

Die Grünlandfläche ist als extensives Wirtschaftsgrünland zu bewirtschaften.

Anlage und Entwicklung einer **Streuobstwiese**, dazu Pflanzung von 7 Obstgehölzen (Hochstamm, mind. STU 18)

Entwicklung von arten- und strukturreichen Hecken mit Erdwall als Schutz vor Erosionen, Gebüsch, einer Streuobstwiese und Wiesensäumen

Fortsetzung der Baumhecke von Flur-Nr. 1084 und 1086 auf die Ausgleichsfläche, dazu Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, Entwicklung von Wiesensäumen:

Zu pflanzende **Bäume**:

CB	Carpinus betulus	Hainbuche
PA	Prunus avium	Wild-Kirsche
SA	Sorbus aucuparia	Eberesche

Zu pflanzende **Sträucher** der potentiell natürlichen Vegetation (Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald) (Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete Bayerns von SEIBERT) und darüber hinaus geeignete Arten:

Pflanzenauswahl:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzqualität:

Bäume: Hochstamm, mind. STU 16,

Pflanzdetail Hecke/Gebüsch:

Menge:	mind. 2 St. pro Art/Strauchgruppe
Pflanzqualität:	mind. 2xv, Höhe 60-100 bzw. 100-150
Pflanzdetail:	Bepflanzung in Gruppen, mind. dreireihig
Pflanzabstände:	1,2 m x 1,2 m

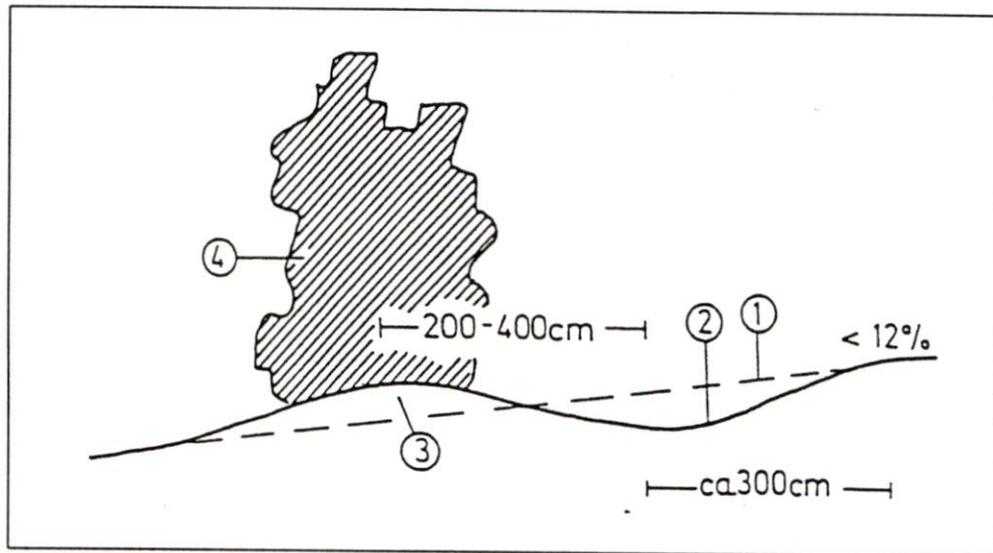
Entwicklung von **Wiesensäume**:

Auf einer Breite von mind. 3 müssen Wiesensäume belassen werden.

Aufbau eines artenreichen Feldgehölzes im Bereich des Haselnussgebüsches, mit Erdwall zum Schutz vor Erosion

Zu pflanzende **Bäume und Sträucher** siehe unter Punkt 3.3.3.1

Schema einer Schutzpflanzung mit Erdwall:



Entwicklung von **Wiesensäume** durch natürliche **Sukzession**:

Auf einer Breite von mind. 3 müssen Wiesensäume belassen werden.

Pflanzung von **Streuobstgehölzen**, unter den Gehölzen sollen
Wiesensäume bzw. Grasinseln belassen werden.

Verschiedene heimische Apfelsorten.

Es wird empfohlen, die Sorten über den Kreisfachberater für Gartenkultur
und Landespflege im Landratsamt zu erfragen.

Pflanzqualität:

Hochstamm, mind. STU 16

4. TEXTLICHE HINWEISE

4.1 Archäologie

Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) oder das Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Landshut) zu verständigen.

4.2 Landwirtschaft

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

4.3 Bauschuttrecycling

Als Material für den Unterbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten sollte anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung verwendet werden. Dieses Material muss die Z 1.1-Werte der Techn. Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - einhalten.

4.4 Regenwassernutzung

WA

Die Bauherren verpflichten sich beim Erwerb der Baugrundstücke auf ihren Parzellen Regenwasserzisternen mit einem im Kaufvertrag festgelegtem Fassungsvermögen zu errichten.

Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen soll zur Schonung der Ressource Grundwasser in den Rückhalteanlagen gesammelt und einer ökologisch sinnvollen Verwendung wie z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine zugeführt werden.

Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen (Verwendung von Titanzink!).

4.5 Abfallentsorgung

Die den Parzellen Nr. 3 und 6 sowie Nr. 15 zugeordneten Abfallbehälter sind an den Entleerungstagen an der Hauptstraße bereitzustellen.

4.6 Begrünung von Wänden

Wände, insbesondere fensterlose Wände von Gewerbebauten oder Garagen, sollten zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt und zur Verbesserung des Kleinklimas begrünt werden. Ein mindestens 0,50 m breiter Streifen bzw. Beete von 0,50 x 0,50 m entlang der Wände sorgen für ausreichenden Wurzelraum der Kletterpflanzen.

Zur Begrünung von Garagenwänden (ohne Rankgerüste) eignen sich insbesondere:

Kletterhortensie (Schatten), Efeu (Schatten), Wilder Wein.

Kletterpflanzen zur Begrünung von Wänden mit Rankgerüsten:

- Pfeifenwinde (Norden)
- Clematis in Arten und Sorten (Osten und Westen)
- Geißblatt in Arten und Sorten (Osten und Westen)
- Blauregen (Süden)
- Echter Wein (Süden) u. v. m.

4.7 Pflanzenauswahl / Verzicht von Mineraldünger und Pestizide

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte für öffentliche Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden.

Im ländlichen Raum sollten in Privatgärten fremdländische Gehölzarten und Koniferen (Nadelgehölze) nur untergeordnet Verwendung finden. Als Orientierung für standortheimische Gehölze können die festgesetzten Pflanzenarten des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes für die öffentlichen Pflanzflächen sowie die Hinweise der Landkreis-Broschüre dienen.

Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze sollten zumindest am Baugebietsrand und dort nicht gepflanzt werden, wo sie auf Nachbargrundstücke oder auf den öffentlichen Raum einwirken.

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden. Auf öffentlichen Flächen ist er gem. Ziff. B 3.4 untersagt.

4.8 Sicherheitsabstände

Für die Hausanschlüsse der Versorgungsleitungen (Erdkabel) sollten von den Bauwilligen entsprechende Kabeleinführungen vorgesehen werden.

Auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenraum festgelegten Baumstandorte - hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand mit den Hauszuleitungen - wird hingewiesen.

Sollten die erforderlichen Abstände im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind bauseits geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird hingewiesen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen.

4.9 Hang- und Schichtwasser

Mit dem Auftreten von Hang- und Schichtwasser ist aufgrund der Geländeausformung zu rechnen.

6. VERFAHREN

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Leiblging erlässt auf Grund § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, I S. 137), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBl. S. 585), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997, (GVBl. S. 433), Art. 3, Abs. 2 BayNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S. 593) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als Satzung.

1. AUFSTELLUNG

Die Gemeinderat von Leiblging hat in seiner Sitzung vom 11.06.2001 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Mitterweg II“ der Gemeinde Leiblging beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.06.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Leiblging, 21.6.01.....


.....
Hammerschmid
Erster Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 29.06.2001 bis 27.07.2001 durchgeführt. Dies wurde am 21.06.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Leiblging, 27.7.01.....


.....
Hammerschmid
Erster Bürgermeister

3. AUSLEGUNG

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde nebst Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 18.06.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2001 bis 27.07.2001 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 21.06.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Leiblging, 27.7.01.....


.....
Hammerschmid
Erster Bürgermeister

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Leiblfing hat mit Beschluss des Gemeinderates den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Mitterweg II“ mit Festsetzungen gem. § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO in der Fassung vom 19.12.2001 als Satzung beschlossen.

Leiblfing, 19.12.01


.....
Hammerschmid
Erster Bürgermeister

5. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Mitterweg II“ wird nebst Festsetzungen und Begründung hiermit ausgefertigt.

Leiblfing, 19.12.01


.....
Hammerschmid
Erster Bürgermeister

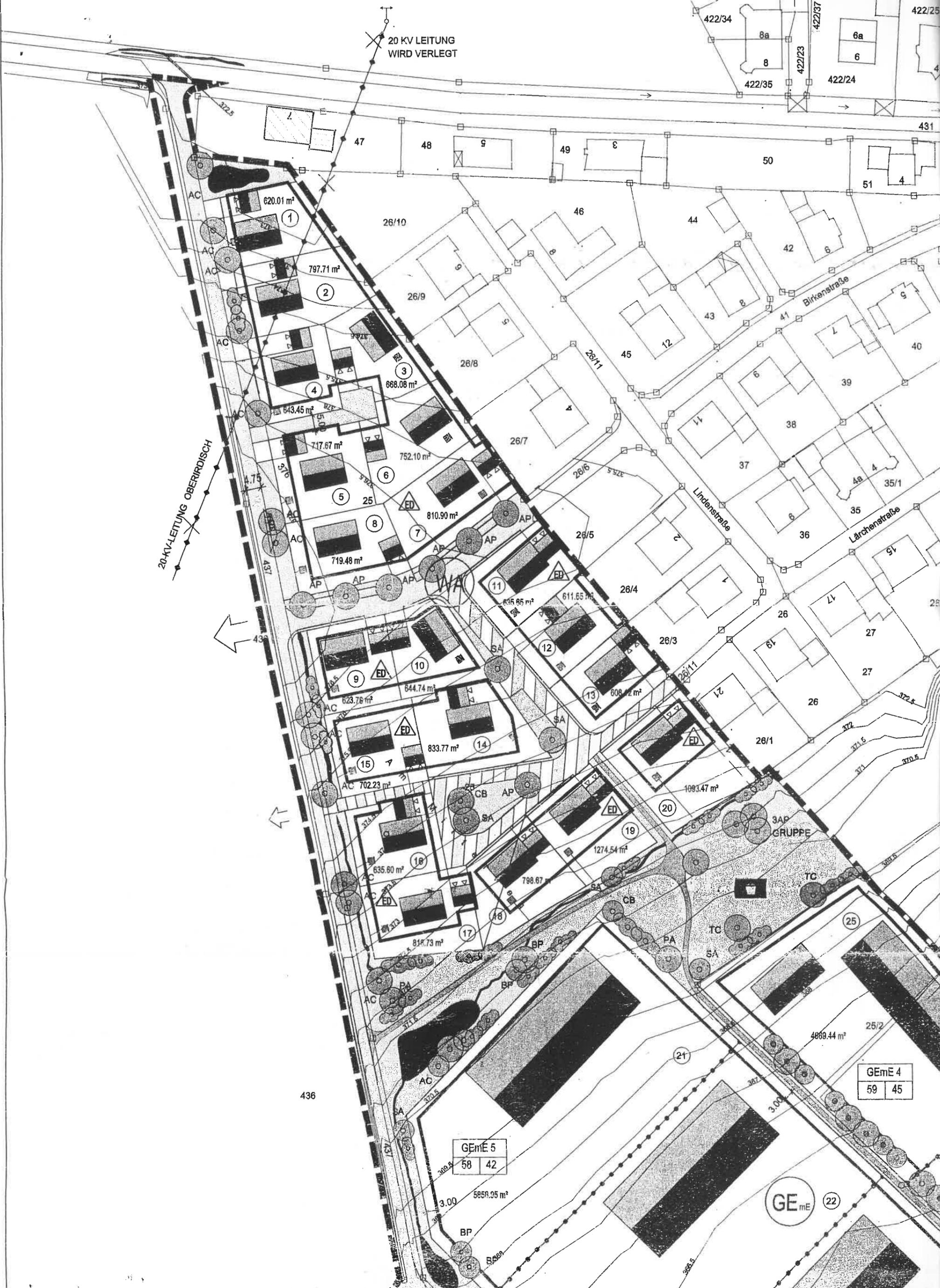
6. BEKANNTMACHUNG

Die Gemeinde Leiblfing hat den Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Mitterweg II“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 08.01.2002 bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Mitterweg II“ tritt mit Festsetzungen damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Leiblfing, 8.1.02


.....
Hammerschmid
Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN AM MITTERWEG II



20 KV LEITUNG
WIRD VERLEGT

20-KV-LEITUNG
OBERIRDISCH

GEM 4
59 45

GEM 5
58 42

GEM 22

436

431

28

27

26

25

24

23

22

21

20

19

18

17

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

0

422/29

422/17

422/25

422/16

422/34

422/36

422/37

422/23

422/35

422/24

431

51

4

50

44

42

6

43

8

41

6

40

9

39

38

37

36

35

35/1

35

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

36

7. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „AM MITTERWEG II“

7.1 Planungsdaten

7.1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Leiblfing hat am 11.06.2001 beschlossen, einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet „Am Mitterweg II“ aufzustellen. Der Bebauungsplan soll bebauungsfreie Flächen am westlichen Ortsrand und bereits vorhandene Bebauungsstrukturen im Ortsbereich umfassen. Mit einem nachfolgenden Beschluss wurde das Plangebiet um die MD-Fläche reduziert.

7.1.2 Planungsgrundlage

Planungsgrundlage ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Leiblfing. In dieser kommunalen Entwicklungsplanung ist das Planungsgebiet bereits der Nutzung des Bebauungsplanes entsprechend dargestellt.

7.2 Lage und Beschreibung des Baugebietes

7.2.1 Lage in der Ortschaft

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Leiblfing. Es wird im Süden von der Innerortsdurchfahrt der Staatsstraße ST 2141 begrenzt (Landshuter Straße).

Im Westen schließt im Bereich der vorgesehenen Gewerbegebietsflächen eine bestehende gewerbliche Bebauung an (Fa. Frank). Im Bereich der künftigen Wohnbebauung begrenzt ein öffentlicher Feldweg den Übergang zur freien Feldflur. Den nördlichen Abschluss bildet die Anbindung an die Eschlspitzstraße. Im Osten grenzt die geplante Wohnbebauung an ein bestehendes Wohnbaugebiet. Den östlichen Abschluss des geplanten Gewerbegebietes bildet die als Dorfgebiet (MD) einzustufende Ortsbebauung entlang der Staatsstraße 2141.

7.2.2 Grundstücke im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 23, 24, 25, 25/1, 341 Tifl., 341/23 Tifl., 437, 438 Tifl.

7.2.3 Derzeitige Nutzung

Die Flächen der künftigen Gewerbe- und Wohnbebauung werden derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

7.2.4 Topographie

Das Gelände steigt von der Staatsstraße im Süden (ca. 365 m üNN) nach Norden hin bis zu einem Höhenrücken im Bereich der Wohnbebauung an (ca. 377 m üNN) und fällt dann nordseitig bis zur Eschlspeitzstraße ab (ca. 372 m üNN).

7.3 Planungsvorgaben

7.3.1 Planungsanlass / Planungsziel

Mit dem geplanten Wohnbaugebiet soll der aktuellen Baulandnachfrage im Ortsbereich von Leibfing Rechnung getragen werden. Zur Steuerung ihrer Bodenpolitik erwirbt die Gemeinde die Fläche und stellt sie nach erfolgter Erschließung als preiswertes Bauland den einzelnen Bauinteressenten zur Verfügung.

Das Areal der geplanten gewerblichen Bebauung stellt sich derzeit als Baulücke dar (3-seitig von Bebauung umgeben). Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit dieser bereits bestehenden Bebauung wurde die Fläche unter der Maßgabe konkreter immissionschutzfachlicher Auflagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.4 Planungskonzepte

7.4.1 Städtebauliches Konzept

Das Baugebiet gliedert sich hinsichtlich seiner Nutzungsart in zwei unterschiedliche, räumlich getrennte Bereiche.

Allgemeines Wohngebiet:

Das geplante Wohngebiet schließt unmittelbar an das bestehende Wohngebiet „Schaffnersiedlung“ an.

Aufgrund seiner Lage und der umgebenden Ortsstruktur ist zu erwarten, dass sich die künftige Wohngebietsbebauung überwiegend aus eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern zusammensetzen wird. Die Höhenentwicklung der Gebäude wurde, in Anpassung an den vorhandenen Baubestand auf max. II Vollgeschoße begrenzt, wobei ein Dachgeschoßausbau grundsätzlich möglich ist.

Um störende Eingriffe in den Verlauf des Urgeländes auf ein Mindestmaß zu beschränken wird bezogen auf eine Geländeneigung von 1,50 m der Haustyp des sog. Hanghauses, also ein Gebäude mit talseits sichtbarem Untergeschoß festgesetzt. Die Stellung der Gebäude orientiert sich zum einen an der vorgegebenen, topographischen Situation. Gleichzeitig wurde jedoch versucht für die Parzellen nach Möglichkeit eine Südorientierung der Gebäudelängsseiten zu erreichen um günstige Voraussetzungen für den Einsatz von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zu schaffen. Zur Unterstützung der ökologischen Ausrichtung des Wohnbaugebietes wird von der Gemeinde in den Kaufverträgen die Errichtung von Regenwasserzisternen vorgeschrieben. Für die Nebengebäude sieht der Bebauungsplan als Alternative zur traditionellen Dachdeckung die Errichtung begrünter Flachdächer vor.

Gewerbegebiet:

Die bisher bebauungsfreie Fläche zwischen den beiden bestehenden Gewerbegebieten wird nutzungskonform, jedoch mit konkreten immissionsschutzfachlichen Auflagen für eine neue gewerbliche Bebauung überplant. Durch die vorgesehene Verlegung des Mitterweges wird zum einen die Zufahrtssituation für die Spedition verbessert. Zum anderen besteht im Erweiterungsfall für die Fa. Frank die Möglichkeit eines zusammenhängenden Betriebsgeländes. Nachdem konkrete Bebauungsabsichten derzeit noch offen sind, kann der Bauraum - wie bei Gewerbegebieten üblich - derzeit nur über die Baugrenzen definiert werden. Der erforderliche Abstand zu der geplanten Wohnbebauung im Norden wird durch einen markanten Grüngürtel gesichert. Um diesen Abstand auch für die bestehenden Wohnbebauung im Süden zu gewährleisten, wurde entlang der Staatsstraße ebenfalls ein breiter öffentlicher Grünstreifen zur räumlichen und optischen Trennung vorgesehen.

7.4.2 Grünordnungskonzept

Das allgemeine Wohnbaugebiet grenzt im Osten unmittelbar an ein bestehendes Siedlungsgebiet an. Über private Eingrünungsmaßnahmen hinausgehende Pflanzungen sind in diesem Bereich nicht vorzusehen.

Entlang des neu zu bildenden westlichen Ortsrandes sind aufgrund der exponierten Lage des Baugebietes grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund allein nicht ausreichend. Eine wirksame Eingrünung und Einbindung des Siedlungsrandes in das Orts- und Landschaftsbild wird über einen durchgehenden 5,0 m breiten öffentlichen Grünstreifen sichergestellt.

Für die Bepflanzung sind standortheimische Gehölze vorzusehen.

Als räumliche, gliedernde Zäsur zwischen dem Wohnbaugebiet im Norden und der Gewerbebegebietsfläche im Süden wird eine größere als Kinderspielplatz nutzbare Grünfläche zwischengeschaltet. Über diese attraktiv zu gestaltende Fläche führen die Fußwegeverbindungen, welche die einzelnen Siedlungsgebiete sowohl untereinander als auch mit der freien Landschaft vernetzen.

Zur Unterstützung der inneren Durchgrünung des Baugebietes werden die straßenbegleitenden Grünstreifen und Angerflächen mit Großbäumen überstellt.

7.4.3 Immissionsschutz

Um den erforderlichen Schallschutz insbesondere für die geplante und auch die bereits bestehende Wohnbebauung sicherzustellen, wurde für den vorliegenden Bebauungsplan von der UTP Umwelt-Technik und Planungs GmbH ein schalltechnisches Gutachten erstellt (AI 1230.1/2001-AS), das Bestandteil dieser Begründung ist.

Als Ergebnis dieses Gutachtens wurden die gewerblichen Bauflächen zониert und mit flächenbezogenen, immissionswirksamen Schalleistungspegeln als Obergrenzen versehen.

Diese immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel sind keine Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder -anteile.

In künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die, aus dem immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel sich ergebenden Orientierungswertanteile als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass die Beurteilungspegel der Geräusche eines Betriebes seine Immissionswertanteile nicht überschreiten dürfen.

Die festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (L_{WA} -Werte) bedeuten, dass auf den Gewerbebegebietsflächen aufgrund der Nähe der Wohnbebauung und der Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit eingeschränkt ist. Zur Nachtzeit ist die gewerbliche Nutzung entsprechend den zur Nachtzeit niedrigeren Immissionsrichtwerten eingeschränkt. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden, wenn ein Betrieb zur Nachtzeit geplant ist.

Die geplanten Vorhaben sind entsprechend den, der schalltechnischen Untersuchungen AI 1230.1/2001-AS der Firma UTP vom 21.05.2001 zugrunde liegenden Planunterlagen und der Betriebsbeschreibung auszuführen. Wird davon abgewichen, ist erforderlichenfalls ein Nachweis über die Gleichwertigkeit anderer Planungen zu erbringen.

7.5 Erschließung / Infrastruktur

Straßenerschließung

Das geplante Wohnbaugelbiet wird über eine Verlängerung der Birkenstraße und der Lärchenstraße an das bestehende Ortsstraßen-netz angeschlossen. Außerdem wird der bisher nur wasserge-bunden befestigte Feldweg bis zur Einmündung in die geplante Birkenstraße als Anliegerstraße mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m ausgebaut.

Das geplante Gewerbegebiet wird über den bestehenden „Mitterweg“ erschlossen.

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Gewerbe- und Baugebietes „Am Mitterweg II“ in Leiblfing wird im Trennsystem realisiert.

Schmutzwasserableitung:

WA

Es ist vorgesehen, das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser mittels eines Freispiegelkanals DN 250 entsprechend den geodä-tischen Gegebenheiten der bestehenden Mischwasserkanalisation in der Eschlspitzstraße (Parzellen 1 bis 5) bzw. in der Lärchenstraße (Parzellen 6 bis 20) zuzuführen.

GEmE

Das Schmutzwasser aus dem Gewerbebereich wird der bestehenden Mischwasserkanalisation in der Landshuter Straße zugeführt.

Regenwasserableitung:

WA

Im Bereich des Baugebietes (Parzellen Nr. 1 bis 20) wird das abflusswirksame Niederschlagswasser aus den Parzellen einer auf dem jeweiligen Grundstück angeordneten Regenwasser-zisterne zugeleitet.

Das mittels Gräben bzw. Kanälen gesammelte Regenwasser wird in Retentionsteichen zwischengespeichert und gedrosselt in bestehende Kanäle bzw. Gräben abgeleitet.

Das Oberflächenwasser der Erschließungstraße am westlichen Rand des Baugebietes wird breitflächig abgeleitet, die Straße erhält keine Randeinfassung. In den restlichen geplanten Straßen-zügen wird das Oberflächenwasser über Straßensinkkästen der geplanten Regenwasserkanalisation zugeführt.

Parzellen 1 bis 5, 8

Der Überlauf aus den privaten Regenwasserzisternen wird an einen vom Geländehochpunkt am westlichen Baugebietsrand zum nördlichen Baugebietsende verlaufenden Graben angeschlossen. Der geplante Graben mündet wiederum in einen Straßengraben der Eschlspezstraße. Um eine hydraulische Überlastung des bestehenden Grabens zu vermeiden, ist am nördlichen Ende des Baugebietes ein Retentionsteich vorgesehen. Das im geplanten Graben gesammelte Niederschlagswasser wird in diesem Regenrückhaltebecken zwischengespeichert und gedrosselt in den Straßengraben der Eschlspezstraße eingeleitet.

Parzellen 9, 15, 16, 17

Wie zuvor erläutert, fließt auch hier das Überlaufwasser der Regenwasserzisternen einem geplanten Graben zu. Der Graben verläuft am westlichen Rand des Baugebietes vom Geländehochpunkt zu einem am südlichen Baugebietsende platzierten Regenrückhaltebecken. Der Überlauf wird in den bestehenden Oberflächenwasserkanal in der Landshuter Straße eingeleitet.

Parzellen 6, 7, 10 bis 14

Das bei Überstau aus den privaten Regenwasserzisternen ablaufende Niederschlagswasser fließt über den geplanten Regenwasserkanal einen am nördlichen Rand des Baugebietes angeordneten Retentionsteich zu.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücken sollte möglichst in Regenwasserzisternen gesammelt und nur der Überlauf aus den Zisternen dem Oberflächenwasserkanal zugeführt werden.

Gewerbegebiet

Die Regenwasserbehandlung (Regenrückhaltung) vor der Einleitung in den bestehenden Regenwasserkanal erfolgt durch den jeweiligen Grundstücksbesitzer. Der Drosselabfluss sollte dabei dem natürlichen Oberflächenwasserabfluss entsprechen, aus praktischen Gründen jedoch nicht geringer als 10 l/s.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des gesamten Baugebietes wird durch den Wasserzweckverband Aitrachtalgruppe sichergestellt.

Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt über die e.on Netz GmbH (Kundenzentrum Altdorf).

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom „Abfall-Zweckverband Straubing Stadt und Land“ übernommen.

7.6 Sozialstruktur

Wie unter Ziff. 7.4.1 erwähnt kann aufgrund der Lage und Struktur des Baugebietes im WA von einer überwiegend eigen-genutzten Ein- und Zweifamilienhausbebauung ausgegangen werden. Dabei kann wieder der Anteil der Zweifamilienwohnhäuser deutlich untergeordnet angesetzt werden.

20 Parzellen x 1,2 WE = 24 Wohneinheiten (WE)

24 WE x ~ 3,5 Personen = 84 Einwohner (Ew)

Unter Vernachlässigung einer abschnittswisen baulichen Realisierung des Siedlungsgebietes würden sich daraus folgende sozialinfrastrukturelle Auswirkungen für die Gemeinde Leiblfing ergeben.

Kindergarten (2-4-jähr.); 1,5 % / Jahrgang davon 70 %
= ~ 3 Plätze erforderlich

Grundschule (6-10-jähr.); 1,5 % / Jahrgang
= ~ 6 Plätze erforderlich

Unter der Annahme, dass der überwiegende Teil der Bauwerber bereits dem bisherigen Kindergarten-Einzugsbereich und dem bisherigen Schulsprengel angehört, löst die Realisierung des Baugebietes für die Gemeinde keine infrastrukturellen Investitionen aus.

7.7 Flächenbilanz

7.7.1	Bruttofläche	ca. 59.500 m ²	ca. 6,0 ha
7.7.2	Öffentliche Verkehrsfläche		
	Landshuter Straße (Bestand)	ca. 1.335 m ²	
	Straßen incl. Straßenbegleitgrün	ca. 6.377 m ²	
	Verkehrsberuhigter Bereich incl. Straßenbegleitgrün	ca. 1.902 m ²	
	Mitterweg	ca. 1.681 m ²	
	Gehwege	ca. 385 m ²	ca. 1,2 ha
7.7.3	Grünflächen		
	Öffentliche Grünflächen	ca. 9.602 m ²	ca. 1,0 ha
7.7.4	Nettobauland	ca. 38.168 m ²	ca. 3,8 ha

7.7.5 Parzellengrößen (Angaben CAD ermittelt)

Allgemeines Wohngebiet

Parz. Nr.

1	810 m ²	14	834 m ²
2	798 m ²	15	702 m ²
3	668 m ²	16	636 m ²
4	643 m ²	17	817 m ²
5	718 m ²	18	799 m ²
6	752 m ²	19	1.275 m ²
7	811 m ²	20	1.093 m ²
8	719 m ²		
9	624 m ²		
10	645 m ²		
11	636 m ²		
12	612 m ²		
13	608 m ²		

14.117 m² 1,4 ha

Gewerbegebiet mit Einschränkung

Par. Nr.

21	4.884 m ²
22	6.145 m ²
23	5.923 m ²
24	2.430 m ²
25	4.669 m ²

24.051 m²

2,4 ha

8. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

8.1 Beschreibung des Planungsgebietes und der angrenzenden Flächen:

Lage Planungsgebiet: Westlicher Ortsrandbereich von Leiblfing, nördlich der Staatsstraße 2141 (Landshuter Straße), zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet im Westen und dem Ortsrand von Leiblfing im Osten.

Naturraum: Unterbayerisches Hügelland

Vegetationsgebiet: Reiner-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald

Meereshöhe: ca. 365 und 376 m üNN

Geländeexposition; z. T. leicht fallende Hänge nach Südosten

Lt. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Planungsgebiet in verschiedene Baugebiete eingeteilt:

Bestand:

- **Gewerbegebiet mit Beschränkungen (GEmE)**

Planung:

- **Gewerbegebiet mit Beschränkungen (GEmE)**
- **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Verbindliche Planungen lt. FNP auf den o. g. Flächen, u. a.:

- Maßnahmen zum Immissionsschutz zwischen GE und WA
- Aufstellung qualifizierter Grünordnungspläne für geplante Bauflächen
- Grünzüge an der westlichen Bebauungsgrenzenplan

Zielaussagen lt. Entwicklungsplanung:

- WA: Förderung der Regenwassernutzung
- GE: Erhalt und Pflege von Gehölzpflanzungen, Förderung der Regenwassernutzung

8.2 Bestand und Bewertung

8.2.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Vereinfachte Vorgehensweise

Planungsgebiet:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

WA-Planungsgebiet am westlichen Ortsrand:

- Intensiv genutztes Grünland mit einer kleinen Pflanzfläche an der nördlichen Planungsgrenze zur Aufschulung von Gehölzen (4 Reihen, u. a. Kirschen, Ahorn)

8.2.1.1 Bewertung:

WA-Gebiet:

- Die künftigen Baugebiete liegen u. a. auf Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.
- Die Bebauung der Grünlandfläche bedeutet einen Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche.
- Das Planungsgebiet an der westlichen Bebauungsgrenze liegt an einem nach Südosten exponierten Hang und bildet mit einer nördlich davon bestehenden Bebauung nach Westen eine geschlossene Siedlungsgrenze. Die exponierte Lage (Ortsrand/Hang) wird durch Maßnahmen in der Baugestaltung und bei der Grünordnung berücksichtigt.
- Durch Überbauung und Befestigung offener Bodenflächen treten erhöhter oberirdischer Abfluss von Niederschlagswasser auf.

Auf Grund der geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden lt. Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

**Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise
für das Allgemeine Wohngebiet**

0. Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ja nein
Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt

1. Vorhabenstyp

1.1 *Art der baulichen Nutzung* ja nein
Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

Art des Vorhabens:

WA

1.2 *Maß der baulichen Nutzung* ja nein
Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebietes betragen.

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 *Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie* ja nein
o Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang)
o Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG
o Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen

2.2 *Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.* ja nein

Art der Maßnahmen:

Einzelbäume, Baumgruppen, Gebüsche

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt. ja nein

Art der Maßnahmen:

sickerfähige Beläge

4. Schutzgut Wasser

- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. ja nein

Erläuterung:

Die Baukörper werden auch bei höchstem Grundwasserstand nicht ins Grundwasser eindringen.

- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. ja nein

- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. ja nein

Erläuterung:

Eine möglichst flächige Versickerung z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden wird gewährleistet; kaum befahrene private Verkehrsflächen und Stellplätze sollen wasserdurchlässige Beläge erhalten.

Art der Maßnahmen:

Regenwasserzisternen

5. Schutzgut Luft / Klima

- Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. ja nein

Erläuterung:

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

- 6.1 Das Baugebiet grenzt entweder an eine bestehende Bebauung an oder liegt innerhalb einer bestehenden Bebauung. ja nein

- 6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. ja nein

Erläuterung:

Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Handlagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

- 6.3 Einbindung in die Landschaft: ja nein

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).

Art der Maßnahmen:

Ortsrandeingrünung

8.2.1.2 Zielsetzung der grünordnerischen Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet:

- Sicherung und Schutz des natürlich anstehenden Bodens, des Wasserhaushalts, vor Überschwemmung, Minimierung der zu erwartenden Auswirkungen durch Bebauung und Erschließung auf die Leistungsfähigkeit des bestehenden und neu zu entwickelnden Naturhaushalts
- Einbindung der Wohnbebauung in die Landschaft (Ortsrandlage) und in das Umfeld der dörflichen Gegend
- Erhalt und Pflanzung von heimischen Gehölzen, Obstgehölzen, Schutz des Gebietes und der umliegenden Bebauungen vor Wind, Staub und Lärm, Arterhaltung von Flora und Fauna
- Erhalt und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes
- Gestaltung des Wohn- und Lebensumfeldes (Grünzug mit fußläufigen Verbindungen, Ortsrandeingrünung, Gestaltung der Entwässerungsgräben und seiner angrenzenden Flächen).

8.2.1.3 Maßnahmen:

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Gehölzpflanzungen entlang den Siedlungsgrenzen zur Förderung der Durchlässigkeit des Siedlungsrandes zur freien Landschaft
- Verwendung von heimischen Baum- und Straucharten auf öffentlichen und privaten Grünflächen
- Durchgrünung der Wohngebiete
- Verbot der Pflanzung nicht heimischer Nadelgehölze wie Chamaecyparis (Scheinzypresse) bzw. Thujen (Lebensbaum)
- Verbot von Sockelmauern bei Zäune

Schutzgut Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Grundstückseinfahrt, Stellflächen, Dorfverbindungs-
weg/Grünzug,)
- Anlage von Retentionsflächen, -gräben
- Empfehlung zur Regenwassernutzung (z. B. Regenwasser-Zisternen)

Schutzgut Boden

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung von Veränderung der Oberflächenformen
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen (Privatgrundstücke, öffentliche Wege)
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Bodenverdichtung

Schutzgut Klima/Luft

- Empfehlung an die Bauherren zur Energieeinsparung durch ökologisches Bauen (u. a. Solaranlagen, Photovoltaikanlage)

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Anlage eines innerörtlichen Grünzuges, Erhalt des Siedlungs-
gehölzes und Einbindung in den öffentlichen Grünzug
- Natürliche Gestaltung auf den öffentlichen Grünflächen (Ortsrand/Grünzug), am Kinderspielplatz u. a. durch Pflanzung heimischer Gehölze
- Eingrünung der Wohnstraße durch Überstellung der Grünstreifen mit Bäumen, Anlage von Grünstreifen
- Empfehlung zur naturnahen Gestaltung der privaten Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten

8.2.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Regelverfahren

Planungsgebiet:
Gewerbegebiet m. E. (GEmE)

8.2.2.1 Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter:

Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter



Kategorie I:
Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Bestand:

- intensiv genutztes Grünland zwischen bestehenden Gewerbegebieten, Dorfgebiet und Wohngebiet
- Entlang der Staatsstraße 2141 befindet sich ein Geh- und Radweg, dazwischen ein Grünstreifen ohne Gehölzanzpflanzung
- Teilfläche im Planungsgebiet: Bestehendes Gewerbegebiet mit Beschränkungen

Einschränkung: Die Erweiterung des Gewerbegebietes erfolgt an Wohn- und Dorfgebiete. Dadurch erhöhte Anforderungen an den Immissionsschutz und an die grünordnerische Einbindung.

VERMEIDUNGSMASSNAHMEN:

Arten- und Lebensräume:

- Anlage von Grünflächen mit Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern
- Pflanzung von standortheimischen Gehölzen
- Förderung der Durchlässigkeit zwischen Siedlungsgebiet und der offenen Landschaft
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen

Wasser:

- Verminderung des Oberflächenabflusses durch Pflanzungen und durch Vermeidung von großflächigen Versiegelungen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Empfehlung zur Förderung der Regenwassernutzung

Boden:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Veränderungen der Oberflächenform
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Vermeidung von Bodenkontamination
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion

Klima/Luft:

- Schaffung von klimafördernder Strukturen (Anlage von Grünflächen, Pflanzungen von Bäumen und Hecken)
- Schaffung von Flächen zur Erhöhung der Verdunstung

Ortsbild:

- Eingrünung des Gewerbegebietes u. a. entlang der Staatsstraße 2141 und den Grundstücksgrenzen mit standortheimischen Gehölzen

Grünordnerische Maßnahmen:

- Naturnahe Eingrünung des Gewerbegebietes
- Straßenbegleitgrün entlang der Staatsstraße 2141 (Landshuterstraße)
- Schaffung von attraktiven Grünflächen (Rasen, Strauch-, Baumpflanzungen)
- Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen, Parkplätzen etc. (mind. 1 Großbaum pro 3 Stellplätze)
- Verwendung von versickerungsfähigen Materialien (wie Rasenfugenpflaster) im Bereich der Stellplätze, Wegen und Plätzen

Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung:**Teilgebiet 1: Kategorie A I**

(Gebiet geringer Bedeutung, jedoch hoher Versiegelungsgrad)

8.2.2.2 Festlegung und Begründung der Kompensationsfaktoren

Der **Kompensationsfaktor** wird lt. „Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter“ und unter Berücksichtigung der am Eingriffsort durchzuführenden Vermeidungsmaßnahmen mit **0,3** festgelegt.

Flächengröße der Teilgebiete x Kompensationsfaktor =
Kompensationsumfang

Nettogewerbefläche ohne private und öffentliche Grünfläche:

$$GE1+GE2+GE3 = 4.884+6.145+5.923 = 16.952 \times 0,3 = 5.085,00 \text{ m}^2$$

$$GE4 = 4.669 \times 0,3 = 1.400,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Straßenfläche (Mitterweg neu)} 1.681 \times 0,3 = \underline{505,00 \text{ m}^2}$$

$$\text{Kompensationsumfang } \underline{\underline{6.990,00 \text{ m}^2}}$$

8.2.2.3 Maßnahmen zur Minderung (M) des Eingriffs:

Nr.	Maßnahmen-Bezeichnung	Ausgleichsfläche
M1	Eingrünung des Gewerbegebietes mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern	Geltungsbereich des BBP
M2	Überstellung der Stellplätze mit Bäumen (mind. 1 Großbaum pro 3 Stellplätze), Anlage von Grünstreifen	Geltungsbereich des BBP
M3	Verwendung von versickerungsfähigen Belägen auf den Stellplätzen, Wegen und Plätzen	Geltungsbereich des BBP
M4	Verbot von Sockelmauern für Zäune	Geltungsbereich des BBP
M5	Versickerung von Niederschlagswasser	Geltungsbereich des BBP
M6	Schaffung von Retentionsgräben und -flächen	Geltungsbereich des BBP
M7	Anlage von Straßenbegleitgrün	Geltungsbereich des BBP

**11. BETEILIGTE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
UND NACHBARGEMEINDEN**

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsstelle,
Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen (5-fach)
3. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
4. Straßenbauamt Deggendorf
5. Oberpostdirektion Regensburg - Deutsche Telekom AG
6. Oberpostdirektion Regensburg - Unternehmen Postdienst
7. Vermessungsamt Straubing
8. e.on / Netz GmbH, Kundenzentrum Altdorf
9. Amt für Landwirtschaft und Ernährung, Straubing
10. Bayerischer Bauernverband, Straubing
11. Regionaler Planungsverband
12. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land, Straubing
13. Wasserzweckverband Aitrachtalgruppe
14. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. für Vor- und
Frühgeschichte, Zweigstelle Landshut
15. Industrie und Handelskammer, Passau
16. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen

Quellennachweis:

Schalltechnische Untersuchung UTP Umwelt-Technik und Planungs GmbH
Mozart Str. 38, 93128 Regenstauf