

- Original -

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

**GEMEINDE:  
ORT:  
LANDKREIS:**

**LEIBLFING  
HANKOFEN - SÜD  
STRAUBING-BOGEN**

## **I. BEGRÜNDUNG**

### **1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung**

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung von 3 Einfamilienhäusern am südlichen Ortsrand von Hankofen. Das Planungsgebiet ist auf eine Tiefe von 25 m - 30 m im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan bereits als Teil des Dorfgebietes (MD) dargestellt.

Die südlich angrenzenden Flächen sind als landw. genutzte Außenbereichsflächen gekennzeichnet. Auf Grund der faktischen Außenbereichslage der Bauparzellen wären die Einzelbauvorhaben derzeit bauplanungsrechtlich unzulässig.

Die Gemeinde Leibfing beabsichtigt daher, für diesen, im Lageplan näher gekennzeichneten Bereich, eine Einbeziehungssatzung zu erlassen und die jeweiligen Grundstücksflächen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Hankofen zuzuordnen.

### **2. Erschließung**

#### **Verkehr:**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehenden Zufahrten zum Ortswegenetz. Sofern Parzellen nicht direkt erschlossen sind, werden die Grundstückszufahrten mittels Geh- und Fahrrecht gesichert.

#### **Wasser:**

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserzweckverbandes Straubing Aitrachtalgruppe gesichert.

#### **Abwasser:**

Die Abwasserentsorgung erfolgt zentral über den Abwasserzweckverband Reißinger Bachtal in die Kläranlage nach Reißing.

#### **Elektro:**

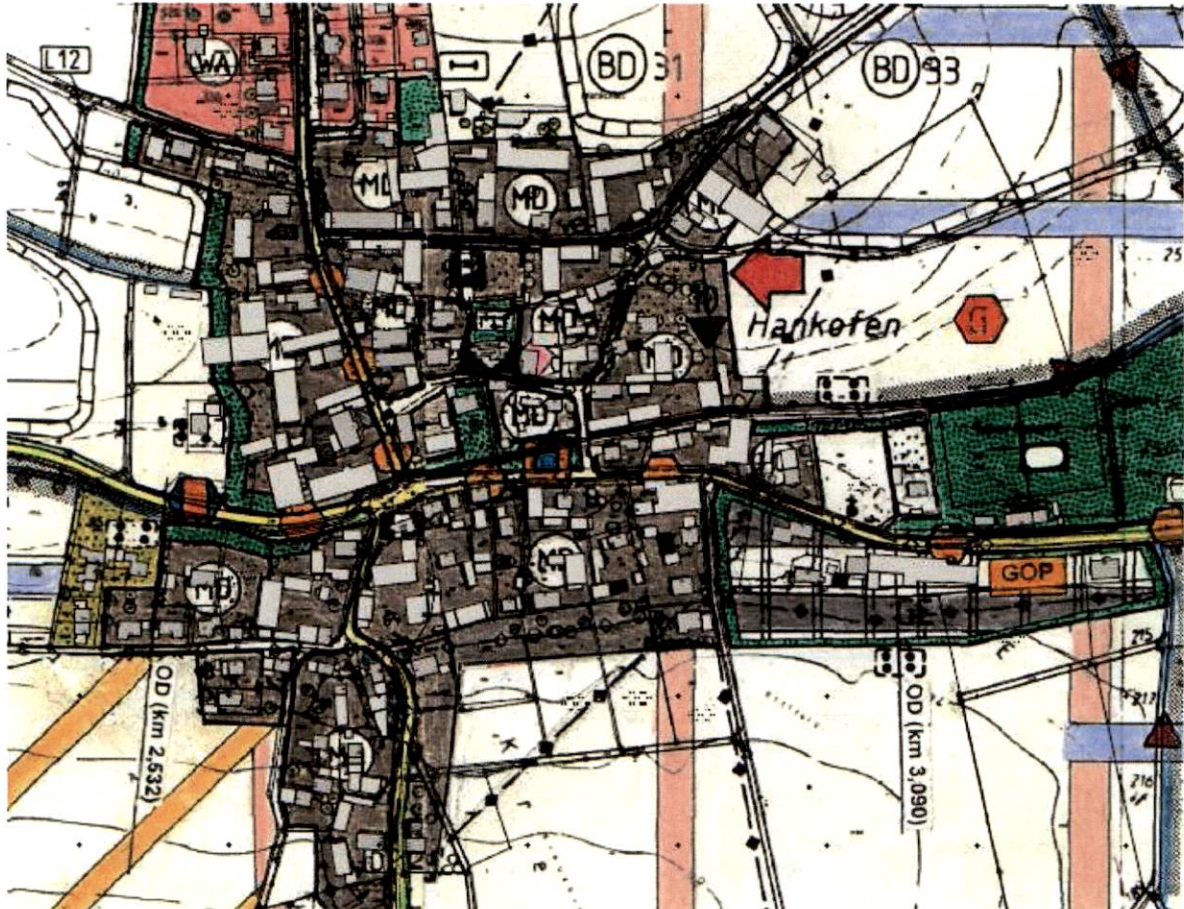
Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der e.on AG sichergestellt.

#### **Abfall:**

Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

### **3. Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Leibfing stellt das geplante Satzungsgebiet im Norden als Dorfgebiet, im Süden als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Bereich der Fläche für die Landwirtschaft ist als überlagerndes Planzeichen eine Anreicherung der Agrarlandschaft mit naturnahen Strukturen dargestellt (rote Schraffur).



#### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Die Landesplanung stuft den Planungsbereich als ländlichen Teilraum ein, dessen Entwicklung besonders gestärkt werden soll

Der Regionalplan Donau-Wald trifft für den Bearbeitungsbereich keine Aussagen.

#### **3.2 Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung**

Im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung erfasste Lebensräume sind im Vorhabensgebiet und im näheren Umgriff nicht vorhanden.

Gleiches gilt für Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts.

### **3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Straubing-Bogen (2007)**

Lebensraumbewertung: als bedeutsamer Lebensraum ist in Hankofen die Kirche aufgeführt (Mausohrquartier).

Die für den Reißinger Bach formulierten Entwicklungsziele berühren den Planungsbereich nicht.

Als allgemeine Planungsziele sind vorgegeben:

Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magewiesen, Wald- und Hecksäumen ausgehend von Restbeständen an Mager- und Trockensäumen.

### **3.4 Natürliche Grundlagen**

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Donau-Isar-Hügelland (Untereinheit Hügelland von Aiterach und Kleiner Laaber).

Das geologische Ausgangsmaterial bilden Kiese, Sande und Tone der Oberen Süßwassermolasse und quartäre Lößlehmüberdeckungen. Daraus entwickelten sich Braunerden mit mittlerer bis hoher Sättigung. Die Bodengütekarte Bayern (M 1 : 100.000, 1960) weist den Böden des Vorhabensgebiets mittlere Ertragsfähigkeit zu (Ertragsmeßzahlen 50-59). Bodenart Lehm.

Potentiell natürliche Vegetation: Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergasseggen-Hainsimsen-Buchenwald.

Klima: trocken bis mäßig feucht; mittlere Jahrestemperatur 7,5° Celsius; jährliche Niederschlagsmenge 700mm;

### **3.5 Bestandssituation**

Die Bestandssituation ist im beigefügten Bestandsplan dargestellt.

Vom jetzigen Bebauungsrand steigt das Gelände nach Süden an. Südlich des Vorhabensgebiets steilt sich der Hang deutlich auf. Entsprechend ist das Baugebiet kaum einsehbar (Im Norden und Osten Bebauung vorgelagert, im Süden vorgelagerter, nordexponierter Hang, im Westen Böschung).

Flächenmäßig überwiegt Ackernutzung, derzeit stillgelegte Flächen. Nach Norden zum Dorf hin schließt ein Garten- / Wiesenband mit einzelnen Gehölzen an.

#### 4. Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die einbezogenen Flächen werden als Ackerflächen genutzt bzw. sind vorübergehend stillgelegt.

Die Bewertung erfolgt gemäß dem „Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 2003“.

Für die einbezogenen Flächen ergibt sich eine Einstufung als Gebiet geringer Bedeutung.

Bestandstyp	Einstufung des Plangebiets nach Bedeutung der Schutzgüter					
	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	Gesamt
Acker	I+	I+	II-	I+	I+	I

Erläuterung Wertstufen:

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

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Bedingungen ist für die Planung ein "Vereinfachtes Vorgehen" nach Ziffer 3.1 des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung angemessen.

<b>Checkliste</b>	<b>Hinweise</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.</li> </ul>	Da die Checkliste nur für kleine Baugebiete vorgesehen ist, ist eine analoge Anwendung auf Einbeziehungssatzungen mit qualifizierten grünordnerischen Festsetzungen naheliegend.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebiets betragen.</li> </ul>	Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,30 festgesetzt
<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.</li> </ul>	Es werden nur Ackerflächen einbezogen, siehe Bestandsplan
<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.</li> </ul>	Festsetzung von Pflanzonen zur ein- und Durchgrünung des Baugebiets mit dorftypischen Grünelementen Hecke / Obstwiese
<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.</li> </ul>	Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen und Zufahrten
<ul style="list-style-type: none"> <li>Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</li> </ul>	Ist gewährleistet
<ul style="list-style-type: none"> <li>Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</li> </ul>	Ist gewährleistet

<b>Checkliste</b>	<b>Hinweise</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</li> </ul>	Ist gewährleistet
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</li> </ul>	Frischluftschneisen werden nicht berührt
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente; maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</li> </ul>	Im Norden grenzt Bebauung an; durch den im Süden anschließenden Hang ist nur eine minimale Einsehbarkeit gegeben.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen</li> </ul>	Festlegung einer Pflanzzone zur Randeingrünung

## **5. Planungsziel**

Aufwertung des neu entstehenden Ortsrands durch Einbindung mit Obstbäumen oder alternativ Heckenpflanzung.

Nach Norden, zur bestehenden Bebauung hin werden die Baugrundstücke durch Festlegung einer Pflanzzone eingegrünt.



## **6. Maßnahmenplanung**

### **6.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung**

- Einfriedungen sind nur in sockelloser Bauweise (ohne durchgehenden Zaunsockel) zulässig, um die biologische Durchlässigkeit zu erhalten
- 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)
- Zufahrten und Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt
- Festsetzung zur Baugebietsein- und durchgrünung.



- Bestand**
-  Hecke jung mit Zierstrauchanteil
  -  Gebüsch
  -  Grünland
  -  Garten strukturarm
  -  Acker
  -  Schotterweg
  -  versiegelte Fläche
  -  Baum, gerodet
  -  Obstbaum (jünger als 30 Jahre)
  -  Einzelstrauch
  -  Stützmauer

- Weitere Plansymbole**
-  Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
  -  Bearbeitungsbereich für die Bestandserhebungen

Projekt:  
Einbeziehungssatzung Hankofen  
Gemeinde Leiblbing

Planinhalt:  
Bestandsplan

Datum:  
05.04.12

Planung:

Bearbeitung:  
haiser, redich

Plannummer:  
1650\_bestand2

**Team G+S  
Umwelt  
Landschaft**

fritz haiser und christine pronold  
dipl.ing\*, landschaftsarchitekten

perlasbergerstraße 3  
94469 deggendorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986  
info@team-umwelt-landschaft.de  
www.team-umwelt-landschaft.de





## **II. SATZUNG**

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Leiblfing 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**

##### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird auf max. 0,35 festgesetzt.

##### Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände bis zu 1,00 m zulässig.

##### Einfriedungen, Stützmauern

Als Einfriedungen sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen, Holzlatten, Metall- und Maschendrahtzäune bis max 1,20 m Höhe zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig).

Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Baugebiets sowie im Bereich der Pflanzonen nicht zulässig.

Niveauunterschiede sind als flach geneigte Böschungen (Höhe : Breite mind. 1 : 3) oder als Naturstein-Trockenmauern (Höhe max. 1m) auszubilden).

##### Wegebeläge an Stellplätzen, Zufahrten

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

Alternativ ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ausreichend versickerungsfähige Grünflächen auf dem Baugrundstück möglich.

## Gehölzpflanzungen

Für die festgelegten Pflanzzonen gelten folgende Vorgaben

Es gilt folgende Auswahlliste:

### 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	

### Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher 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 purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestpflanzqualitäten:

Sträucher 3-5 Triebe, 60-100cm

Bäume in Hochstammqualität, Obstbäume als Halbstamm oder Hochstamm;

Pflanzabstand von 1-1,5m.

Bei der Verwendung von Obstbäume wird die Verwendung regional typischer Sorten empfohlen (Empfehlungsliste LRA Straubing-Bogen):

### Apfelsorten

Brettacher  
Zuccalmaglio  
Danziger Kantapfel  
Schöner von Wiltshire  
Schöner von Nordhausen  
Kaiser Wilhelm  
Jakob Fischer

### Birnensorten

Gute Graue  
Stuttgarter Gaishirtle  
Schweizer Wasserbirne  
Österreich. Weinbirne  
Alexander Lucas

Zwetschgensorten  
Hauszwetschge  
Bühler Frühzwetschge

Kirschsorten  
Hedelfinger Riesenkirsche  
Große, schwarze Knorpelkirsche

### **Unzulässige Pflanzen**

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

### Maßnahmenumsetzung

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

## § 5 Hinweise


- a) Landwirtschaft  
Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden.
- b) Abfallzweckverband  
Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Durchgangstraße bereitzustellen.
- c) Niederschlagswasserableitung  
Das Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder versickert werden.  
Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENGW).
- d) Mineraldünger und Pestizide, Streusalz  
Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden. Ebenso sollte auf privaten Verkehrs- und Stellflächen auf den Einsatz von ätzenden Streustoffen verzichtet werden.
- e) Rechtzeitig vor Baubeginn sind in Abstimmung mit der Kreisarchäologie des Landkreises Straubing-Bogen fachgerechte Sondagegrabungen durchzuführen.  
Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Landshut) oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) zu verständigen.
- f) Sicherheitsabstände Baumpflanzungen  
Hinsichtlich der Baumpflanzungen wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ verwiesen.
- g) Schutzzonenabstand Versorgungsleitung  
Zur bestehenden 20kV Leitung ist ein Schutzzonenabstand beiderseits von 6,50 m einzuhalten.


## § 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

 Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen

Pflanzzone A (Nordrand des Geltungsbereichs)  
 Pflanzung einer 2-reihigen Hecke mit standortheimischen Gehölzen auf mindestens 50% der Pflanzzonenzlänge;  
 alternativ Pflanzung eines Obsthalboder Hochstamms je 7m Pflanzzonenzlänge, weitere Pflanzvorgaben siehe textliche Festsetzungen;  
 eine Querung für Parzellenzufahrten ist zulässig  
 Pflanzzone B (Südrand des Geltungsbereiches)  
 analog Pflanzzone A  
 bei Heckenpflanzung Bepflanzung auf mind. 75% der Pflanzzonenzlänge

**HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**


 bestehende Gebäude

 geplante Gebäude (Schemabaukörper)

 Parzellennummer

 Zufahrt zum Grundstück

 oberirdische Stromversorgungsleitung (nachrichtliche Übernahme)  
 20kV Leitung

 unterirdische Stromversorgungsleitung (nachrichtliche Übernahme)

 unterirdische Wasserversorgungsleitung (nachrichtliche Übernahme)

Projekt:  
 Einbeziehungssatzung Hankofen Süd  
 Gemeinde Leibfing

11.07.2012  
 1:1.000

**Team Umwelt Landschaft** **G+S**

fritz halser und christine pronomid  
 dipl.ing\*, landschaftsarchitekten  
 perlasbergerstraße 3  
 94469 deggendorf  
 fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986  
 info@team-umwelt-landschaft.de  
 www.team-umwelt-landschaft.de

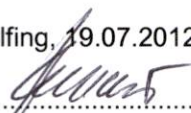
<b>HIW</b>	
HORNBERGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH	
PR.-NR. 1870-12	
LANDSHUTER 94036	STRASSE 23 STRAUBING
TEL: FAX:	09421/96384-0 09421/96384-24

### III. VERFAHREN (vereinfachtes Verfahren)

#### 1. ÖFFENTLICHKEITS- BETEILIGUNG:

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 21.05.2012 bis 29.06.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Leiblfing, 19.07.2012

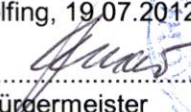
  
.....  
2. Bürgermeister  
Anton Ismair



#### 2. BEHÖRDENBETEILIGUNG:

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom 21.05.2012 bis 29.06.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Leiblfing, 19.07.2012

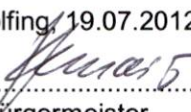
  
.....  
2. Bürgermeister  
Anton Ismair



#### 3. SATZUNG:

Die Gemeinde Leiblfing hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 11.07.2012 die Satzung beschlossen.

Leiblfing, 19.07.2012

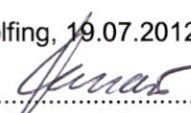
  
.....  
2. Bürgermeister  
Anton Ismair



#### 4. AUSFERTIGUNG:

Leiblfing, 19.07.2012

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

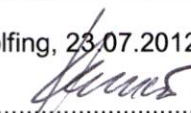
  
.....  
2. Bürgermeister  
Anton Ismair



#### 5. BEKANNTMACHUNG:

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 20.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Leiblfing, 23.07.2012

  
.....  
2. Bürgermeister  
Anton Ismair



Planung:

**HIW**

HORNBERGER,  
ILLNER, WENY  
Gesellschaft von  
Architekten mbH