

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

ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

Einbeziehungssatzung Hankofen



BLICKRICHTUNG OSTEN



BLICKRICHTUNG NORDOSTEN



BLICKRICHTUNG SÜDEN



BLICKRICHTUNG NORDEN



BLICKRICHTUNG SÜDWESTEN



BLICKRICHTUNG OSTEN

1. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIEL

Das Grundstück Flur Nr. 85 am westlichen Ortsrand von Hankofen ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Leiblfing als landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsfläche dargestellt.

Die Gemeinde Leiblfing beabsichtigt nunmehr dieses Grundstück in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Allerdings soll die nördliche, an den Reißinger Bach grenzende Teilfläche, wie im Lageplan dargestellt, bebauungsfrei gehalten werden. Mit der Einbeziehung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 4 Wohngebäuden geschaffen.

Die künftigen Vorhaben in diesem Bereich unterliegen nach Rechtskraft der Satzung der Zulässigkeit gem. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

2. ERSCHLIESSUNG

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die angrenzende Kornstraße.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der Aitrachtalgruppe.

Die Abwässer können durch einen Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung des Abwasserzweckverbandes Reißinger-Bachtal entsorgt werden. Das Niederschlagswasser wird über eine Rigolenversickerung in den Untergrund eingeleitet. Die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 12.01.2000 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 01.02.2002 sind dabei zu beachten.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land gesichert.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

Die östlich angrenzende Bebauung ist als Dorfgebiet (MD) einzustufen. Nutzungskonflikte mit der neu hinzukommenden Wohnbebauung sind nicht zu erwarten.

Im westlichen Anschluss befindet sich auf einem ca. 10 m breiten Grundstückstreifen der Lagerplatz einer Baufirma. Auf dem Freilager und in dem kleinen Lagerschuppen befinden sich nur geringe Materialmengen, die Nutzung durch den Zwei-Mann-Betrieb der Baufirma ist nur sporadisch. Der Materialumschlag ist gering.

Nachdem aufgrund der Betriebsstruktur auch keine Erweiterung der Lagerkapazität anzunehmen ist, zeichnen sich auch in diesem Bereich keine Nutzungskonflikte mit der künftigen Wohnbebauung ab.

4. HOCHWASSERSCHUTZ

Der nördliche Teil des Planungsgebietes liegt im Überschwemmungsgebiet des Reißinger Baches. Vom Grundstückseigentümer wurde daher eine hydrotechnische Berechnung in Auftrag gegeben. Das Ergebnis wurde in die zeichnerische Planfassung übernommen. Die Berechnung wird dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf im Rahmen der Fachstellenanhörung zur Verfügung gestellt.

5. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG VEREINFACHTES VORGEHEN

Beschreibung des Planungsgebietes und der angrenzenden Flächen:

Lage Planungsgebiet:	Westlicher Ortsrand in Hankofen, Gemeinde Leibfing, südlich dem Reißinger Bach und der Kreisstraße SR 14, nördlich der Kornstraße
Naturraum:	Unterbayerisches Hügelland
Vegetationsgebiet:	Erlen-Eschen-Auwald (Bachtäler), angrenzend Reiner-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald
Geländeexposition:	nach Norden abfallendes Gelände, ca. 8 %, in Richtung Reißinger Bach flacher werdendes Gefälle

Bestand

Das Planungsgebiet ist lt. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als intensiv genutztes Grünland ausgewiesen. Die Fläche liegt im westlichen Ortseingangsbereich von Hankofen und grenzt an das Dorfgebiet (MD).

Nördlich liegt der Reißinger Bach. Der Bach und seine angrenzenden Ufer sind im Planungsgebiet naturfern ausgebaut.

Lt. Landschaftsplan liegt die Grünlandfläche im Überschwemmungsbereich des Baches. Eine Brücke führt von der Kreisstraße SR 14 über den Bach auf das Planungsgebiet. An der nordöstlichen Grenze am Bachufer steht eine Sal-Weide.

Westlich und nördlich der Kreisstraße grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an.

Im nordwestlichen Verlauf wurde ein Abschnitt des Reißinger Baches und angrenzende Ufer renaturiert.

Südlich wird das Planungsgebiet von der Kornstraße begrenzt. In diesem Bereich liegt die Fläche zwischen einem Lagerplatz (westlich) und Wohnbebauung (östlich).

Auf dem Planungsgebiet befinden sich, abgesehen von der Weide am Bach, keine natürlichen Gehölzstrukturen. Angrenzende Grünstrukturen und Gehölze sind anthropogen geprägt.

Aussagen lt. Landschaftsplan:

- Erhalt der Grünlandnutzung, Extensivierung anstreben
- Grünlandnutzung im Überschwemmungsbereich
- Wertvoller Landschaftsbestandteil (Reißinger Bachlauf), Erhalt und Pflege, ggf. Optimierung, Einbindung und Vernetzung mit Biotopverbund anstreben; Entwicklungsziel: Anlage von extensiven Pufferstreifen zur Reduzierung von Stoffeinträgen entlang von Fließgewässern anstreben
- Ortsrand: Gestalterische Maßnahmen zur Ortsabrundung und Landschaftsgestaltung

Bewertung

- Das künftige Baugebiet liegt auf Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Die Fragen der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise können durchgängig mit „ja“ beantwortet werden.
Anmerkung: Im Rahmen der Bebauungsplanung wird ein ca. 12 bis 25 m breiter Abstandstreifen zum Reißinger Bach eingehalten.
- Die Bebauung des Planungsgebietes erweitert das Dorfgebiet nach Westen. Die Bebauungsplanung verbindet die bestehende, aber aus dem Ortsgefüge herausragende neuere Wohnbebauung an der Kornstraße mit dem abseitsliegenden Lagerplatz.
- Die Ortsrandlage soll durch Maßnahmen in der Baugestaltung und bei der Grünordnung berücksichtigt werden.
- Die Bebauung bedeutet einen Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche.
- Durch Überbauung und Befestigung offener Bodenflächen treten erhöhter oberirdischer Abfluss von Niederschlagswasser auf.

Abb. 2 Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0. Planungsvoraussetzungen	
<i>Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Einbeziehungssatzung
1. Vorhabenstyp	
1.1 <i>Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohn- gebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens: Wohnbebauung
1.2 <i>Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebietes betragen.</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2. Schutzgut Arten und Lebensräume	
2.1 <i>Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie 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 Wald- flächen werden nicht betroffen</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2.2 <i>Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art d. Maßnahmen: Verwendung von heimischen Baum- u. Straucharten. Naturnahe Gestal- tung des Uferstreifens am Reißinger Bach (Pflanzung v. Ufergehölzen) Verbot v. Sockelmauern b. Zäunen
3. Schutzgut Boden	
<i>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art d. Maßnahmen: Vermeidung größerer Erd- massenbewegungen Verwendung wasserdurchlässige 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

Art d. Maßnahmen:

Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Grundstückseinfahrt, Stellflächen)
Abstandflächen zum Reißinger Bach (u.a. Pflanzungen v. Ufergehölzen)

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

Art d. Maßnahmen:

Naturnahe Gestaltung der Abstandsflächen (z.B. Extensivierung der Grünlandfläche, Uferstreifen am Reißinger Bach, Grenzanpflanzung.)
Eingrünung der Wohnstraße durch Überstellen der Grünstreifen mit Bäumen

6. HINWEISE

Oberflächenwasser

Oberflächenwasser und sonstige Abwässer dürfen aus dem geplanten Gebiet nicht der Kreisstraße SR 14 bzw. deren Bestandteile zugeleitet werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Einmündung zur Kornstraße bereitzustellen.

Regenwassernutzung

Anfallendes Regenwasser sollte in Regenwasserzisternen gesammelt und zur Brauchwassernutzung z.B. Freiflächenbewässerung, Toilettenspülung etc. verwendet werden.

Sicherheitsabstände

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem e.on Kundencenter Altdorf geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen.

Ergänzend wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen verwiesen.

Straßenbeleuchtung

Es sollen insektenschonende Straßenbeleuchtungen verwendet werden, z.B. Natriumdampfhochdruckleuchte mit geschlossenen Leuchtkörpern und niedriger Lichtpunkthöhe.

7. SATZUNG

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

§ 1

Die im beigefügten Lageplan ersichtliche Fläche am westlichen Ortsrand von Hankofen wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

§ 2

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

Eine Bebauung ist nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig.

§ 4

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,30 festgesetzt.

§ 5

Die Befestigung von Stellplätzen muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen.

§ 6

Grundstücksflächen im Überschwemmungsbereich dürfen weder aufgefüllt noch eingefriedet werden.

§ 7

Öffentliche Grünflächen

Straßenbegleitende Pflanzungen

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

AP	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
----	------------------	-------------

Mindestpflanzqualität:

Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18 cm

Pflanzmaßnahmen auf der Bachwiese

Zu pflanzende Einzelbäume mit Festlegung nach Art:

CB	Carpinus betulus	Hainbuche
FE	Fraxinus excelsior	Esche

Mindestpflanzqualität:

Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18 cm
Außer: CB: Heister, Mindesthöhe 100 cm

Zu pflanzende **Sträucher** der potentiell natürlichen Vegetation (Erlen-Eschen-Auwald) und darüber hinaus geeignete Arten:

Pflanzenauswahl:

Amelanchier lamarckie, -laevis	Kupfer-Felsenbirne, Hängende Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarzer Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzdetails:

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

§ 8

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Pflanzenauswahl siehe unter § 6

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

Artenauswahl:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier*	Felsenbirne
Carpinus*	Hainbuche
Malus *	Apfel
Prunus *	Kirsche
Pyrus *	Birne
Sorbus *	Eberesche
Obstbäume**	

* Bäume in Arten und Sorten;

** Bei der Auswahl der Obstsorten wird eine Absprache mit dem Nachbarn empfohlen, um entsprechende Befruchtersorten zu wählen.

Pflanzqualität:

Hochstämme/Stammbüsche 3xv, m. B., STU 16/18 oder Solitärs

Freiwachsende, geschnitten Hecken und die Verwendung von Nadelgehölzen entlang des westlichen u. nördlichen Siedlungsrandes

Die Verwendung von Nadelgehölzen wie Lebensbaum (Thuja), Chamaecyparis (Scheinzypresse), Fichten (Picea) für Hecken sind nicht zulässig. Als Ersatz für immergrüne Gehölze bietet sich der Liguster in Art und Sorten an.

Zu pflanzende Einzelbäume mit Festlegung nach Art:

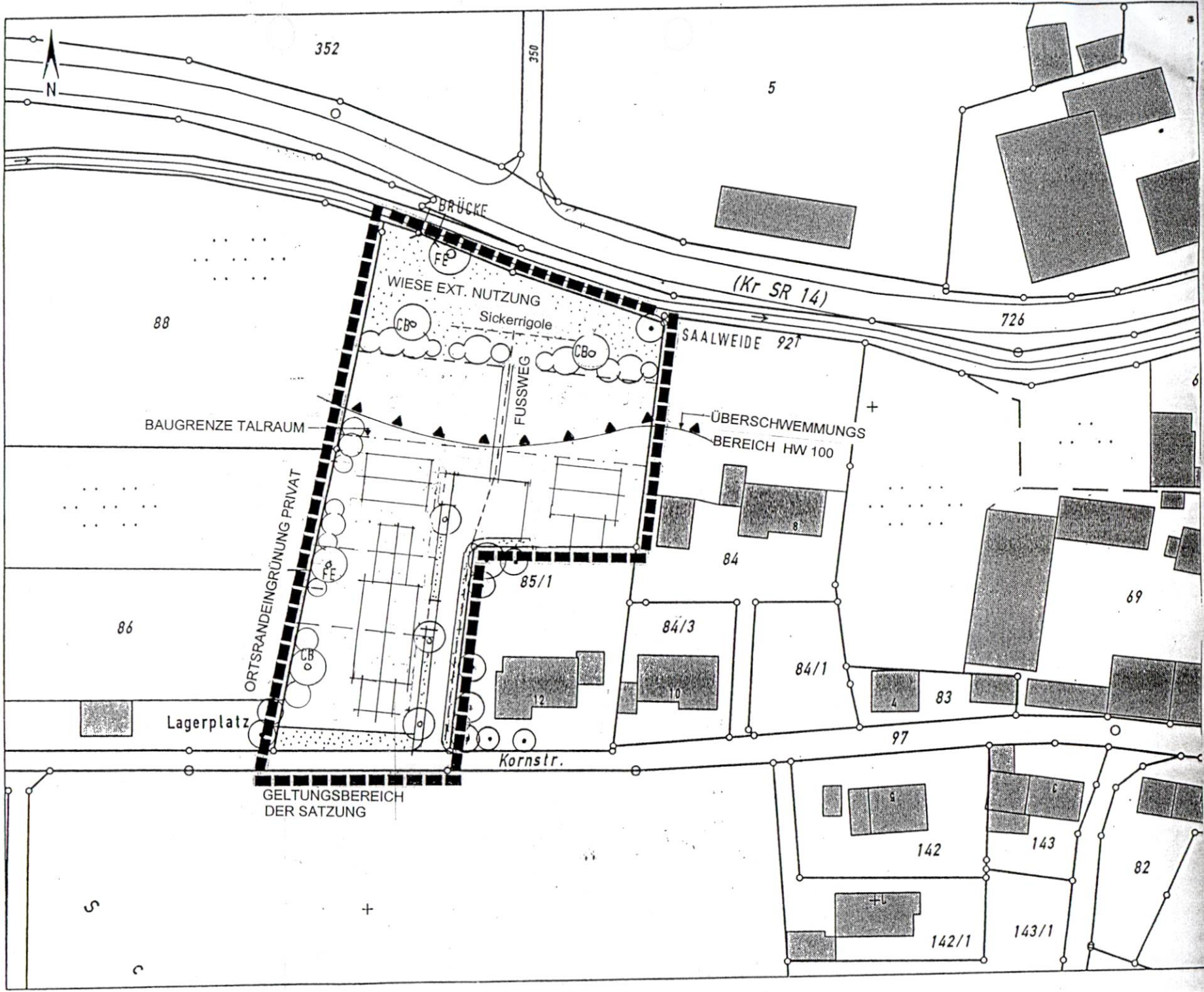
CB	Carpinus betulus	Hainbuche
FE	Fraxinus exelsior	Esche

Verbot von durchgehenden Sockelzonen zur Einzäunung

Durchgehende Sockelzonen für Einzäunungen sind nicht gestattet. Sie riegeln unnötig die Grundstücke gegeneinander ab und verhindern den Artenaustausch vor allem von Kleintieren. Für Einfriedungen werden Punktfundamente für die Pfosten der Zäune oder freiwachsende Hecken empfohlen.

§ 9

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Hankofen
 Vermessungsamt Straubing, 21.9.2001

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.
 Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.
 Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.
 In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
 Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.
 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

VERFAHREN

1. BÜRGERBETEILIGUNG:

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 13 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2003 bis 14.03.2003 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Leiblfing,
20.03.03

Frank 1. Bgm.

2. FACHSTELLENBETEILIGUNG:

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom 05.02 bis 10.02.03 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Leiblfing,
20.03.03

Frank 1. Bgm.

3. SATZUNG:

Die Gemeinde Leiblfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.03.03 die Satzung beschlossen.

Leiblfing,
20.03.03

Frank 1. Bgm.

4. GENEHMIGUNG:

Die Satzung wurde gem. § 6 BauGB dem Landratsamt Straubing-Bogen zur Genehmigung vorgelegt.

Gem. § 4 BauGB genehmigt mit
Bescheid des Landratsamtes
Straubing-Bogen vom 09. April 2003

Straubing,

Landratsamt Straubing-Bogen


Straubing, 09. April 2003

Landratsamt
Straubing-Bogen

5. AUSFERTIGUNG:

Leiblfing,
07.05.03

Frank 1. Bgm.

John
Görlich
Regierungsrat z.A.


6. BEKANNTMACHUNG:

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am 07.05.03 bekannt gemacht.

Leiblfing,
07.05.03

Frank 1. Bgm.

Planung:



28.02.2003

Datum / Unterschrift

[Handwritten signature]