

- Original -

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

GEMEINDE:  
ORT:  
LANDKREIS:

LEIBLFING  
HAILING - STAATSSTRASSE  
STRAUBING-BOGEN

## **I. BEGRÜNDUNG**

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

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienhauses am nördlichen Ortsrand von Hailing.

Der Standort ist zwar im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Leiblfing bereits als Dorfgebiet (MD) gekennzeichnet, trotzdem richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens derzeit nach § 35 BauGB. Dies hat zur Folge, dass der geplante Neubau nicht zulässig ist, da er außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des geplanten Wohnhauses zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Leiblfing eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird der fragliche Grundstücksteil dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Hailing zugeordnet.

Eine Bebauung des Grundstückes ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar.

### **2. Erschließung**

#### **Verkehr:**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt zur Staatsstraße 2114 bzw. über die rückwärtige Zufahrt.

#### **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 als Dorfgebiet dar. Weitere Planungsvorgaben sind nicht enthalten.



#### **3.1 Regionalplanung**

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

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

Der Bearbeitungsbereich enthält keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts und weist keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern auf.

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

Das Arten- und Biotopschutzprogramm weist keine als bedeutsam eingestuft Flächen im Bearbeitungsbereich auf. Als großräumiges Ziel wird die Neuschaffung von mageren Rainen und Ranken, Magerwiesen, Wald- und Heckensäumen (ausgehend von vorhandenen Restbeständen) formuliert.

## **4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

### **4.1 Natürliche Grundlagen**

Das Bearbeitungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Donau-Isar-Hügelland, Untereinheit Hügelland von Aiterach und Kleiner Laaber.

Die potenziell natürliche Vegetation wird gebildet vom Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald.

Böden, Geologie:

„Der Naturraum wird durch die tertiären Ablagerungsmassen der Alpen aufgebaut. Es handelt sich um Kiese, Sande, Tone und Mergel der oberen Süßwassermolasse. Vielfach sind die tertiären Ablagerungen im Landkreis von Lösslehm- und Lössschichten überlagert, woraus sich tiefgründige Braunerden mittlerer bis hoher Sättigung gebildet haben (Quelle: ABSP 2007).

Klima:

Das Klima ist trocken bis mäßig feucht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7,5° C, die Niederschlagsmenge erreicht 700 mm durchschnittliche Regenmenge pro m<sup>2</sup> und Jahr. Die Zahl der Frosttage ist geringer als im nördlich anschließenden Dungaubecken und im Unteren Isartal (Quelle: ABSP 2007).

### **4.2 Bestandssituation**

Die Bestandssituation ist im beigefügten Bestandsplan dargestellt.

Das Bearbeitungsgebiet liegt in Ortsrandlage. Infolge der vorhandenen Bebauung und der gärtnerischen / Weidenutzung mit umlaufender Einfriedung wird die Fläche eher als Siedlungsbereich, denn als freie Landschaft wahrgenommen. Die vorhandenen Gehölze wirken sich positiv auf das Ortsbild aus. Durch das westlich des Planungsgebiets ansteigende Gelände ist der Ortsrand wenig zur freien Landschaft hin exponiert.

### 4.3 Eingriffsbewertung, Ermittlung des Kompensationsbedarfs

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

Bei der geplanten Bebauung ist ein niedriger Versiegelungsgrad gegeben (festgesetzte Grundflächenzahl max. 0,35).

Gemäß Leitfadenmatrix ergibt sich überwiegend eine Zuordnung in das Feld BI, für die Obstwiesenbereiche in das Feld BII.

Die anzusetzenden Kompensationsfaktoren liegen damit für die Flächen

- mit geringer Bedeutung in der Spanne 0,2-0,5
- mit mittlerer Bedeutung in der Spanne 0,5-0,8.

Die vorhandene Scheune wird als komplett überbauter Bereich nicht bei der Eingriffsermittlung berücksichtigt.

Aufgrund der festgesetzten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung werden die Kompensationsfaktoren von 0,2 bzw. 0,6 gewählt.

Damit ergibt sich folgende Eingriffsbilanz:

Bestandstyp	Arten- und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Land-schaftsbild	Gesamt	Fläche (m <sup>2</sup> )	Kompen-sationsfak-tor (m <sup>2</sup> )	Kompen-sationsbe-darf (m <sup>2</sup> )
Kiesweg und -fläche	I-	I+	I+	I+	I+	I	320	0,2	64
eingefriedeter Nutz-garten	I+	I+	II-	I+	I+	I	8	0,2	2
Grünland	I+	II-	II-	I+	I+	I	41	0,2	8
Grünland	I+	II-	II-	I+	I+	I	10	0,2	2
Nährstoffreiche Grasflur	II-	II-	II-	I+	I+	II	65	0,2	13
Acker	I+	I+	II-	I+	I+	I	442	0,2	88
Grünland	I+	II-	II-	I+	I+	I	41	0,2	8
Grünland	I+	II-	II-	I+	I+	I	102	0,2	20
Standweide	I+	II-	II-	I+	I+	I	9	0,2	2
Standweide	I+	II-	II-	I+	I+	I	313	0,2	63
Obstwiese, älter 25 Jahre	I+	II-	II-	I+	II-	II	237	0,6	142
Obstwiese, jünger 25 Jahre	II+	II-	II-	I+	II-	II	212	0,6	127
<b>Gesamt</b>							<b>1.801</b>		<b>540</b>

Erläuterung Wertstufen:

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

#### **4.4 Planungsziele**

- Erhalt der besonders raumwirksamen älteren Bäume am Rand des Baugebiets
- Einbindung der neuen Baufläche durch Randeingrünung im Westen und Norden.

### **5. Maßnahmenplanung**

#### **5.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung**

- Einfriedungen sind nur in sockelloser Bauweise (ohne durchgehenden Zaunsockel) zulässig, um die biologische Durchlässigkeit zu erhalten
- keine Stützmauern an den Parzellenaußengrenzen
- die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Parzellenaußengrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen)
- Zufahrt und Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt
- Erhaltungsfestsetzung für vorhandene Bäume
- Eingrünung am Baugebietswestrand durch Heckenpflanzung

#### **5.2 Maßnahmen zur Eingriffskompensation**

Die geplante Kompensationsfläche ist unmittelbar dem Baugrundstück zugeordnet. Damit übernimmt die Kompensationsfläche auch eine wichtige Funktion bei der Gestaltung des Ortsrands.

Als dorf- und landschaftstypisches Grünelement wird die Anlage einer Streuobstwiese festgelegt.

Anrechnungsfaktor 1,0 Maßnahmenfläche 544 m<sup>2</sup>

Mit der vorliegenden Planung wird der erforderliche Kompensationsbedarf erbracht.

Die durchzuführenden Maßnahmen sind als Festsetzung Teil der Ergänzungssatzung (siehe Satzungsplan).

## 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.

### Dachform

Hauptgebäude sind mit einem symmetrisch geneigten Satteldach auszubilden. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten sind Pultdächer zulässig.

### Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu 0,75 m zulässig.

### Einfriedungen, Stützmauern

Als Einfriedungen sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen, Holzlatten, Metall- und Maschendrahtzäune bis max 1,30 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.

### 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 möglich.

### Abstand zur Staatsstraße ST 2114

Das Wohnhaus hat einen Mindestabstand von 25,00 m zur Straßenmitte der Staatsstraße ST 2114 einzuhalten.

### Fenster Schallschutzklasse 3

Schlafzimmerfenster müssen mindestens der Schallschutzklasse 3 entsprechen.

## Gehölzpflanzungen

Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind Arten aus folgender Auswahlliste zu verwenden:

<i>Botanischer Name</i>	<i>Deutscher Name</i>
<b>Bäume</b>	
<i>Acer campestre</i> (2. Ordnung)	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i> (1. Ordnung)	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i> (1. Ordnung)	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i> (2. Ordnung)	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i> (1. Ordnung)	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i> (2. Ordnung)	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i> (1. Ordnung)	Gewöhnliche Esche
<i>Populus tremula</i> (2. Ordnung)	Zitter-Pappel, Espe
<i>Prunus avium</i> (2. Ordnung)	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i> (1. Ordnung)	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i> (1. Ordnung)	Silber-Weide
<i>Salix fragilis</i> (1. Ordnung)	Bruch-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i> (2. Ordnung)	Vogelbeere, Eberesche
<i>Tilia cordata</i> (1. Ordnung)	Winter-Linde
<b>Sträucher</b>	
<i>Cornus sanguinea</i>	Gewöhnlicher Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gew. Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn, Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Mindestpflanzqualitäten Hecke:  
Sträucher 3-5 Triebe, 60-100 cm  
Bäume als Heister, 2 xv, 150-200 cm;

Die festgesetzten Bäume sind in Hochstammqualität zu pflanzen. Es gilt obige Auswahlliste oder alternativ Pflanzung von Obstbäumen heimischer Arten.

Folgende regional typische Sorten werden 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.

## **§ 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  
Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen an der Durchgangsstraße 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) Bei archäologischen Bodenfinden ist umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Landshut) oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) zu verständigen.

## **§ 6 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### 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 20.07.2011 bis 31.08.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Leiblfing, 09.09.2011

1. Bürgermeister  
Wolfgang Frank



#### 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 20.07.2011 bis 31.08.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Leiblfing, 09.09.2011

1. Bürgermeister  
Wolfgang Frank

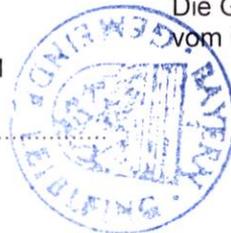


#### 3. SATZUNG:

Die Gemeinde Leiblfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.09.2011 die Satzung beschlossen.

Leiblfing, 09.09.2011

1. Bürgermeister  
Wolfgang Frank



#### 4. AUSFERTIGUNG:

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leiblfing, 12.09.2011

1. Bürgermeister  
Wolfgang Frank



#### 5. BEKANNTMACHUNG:

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 13.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Leiblfing, 15.09.2011

1. Bürgermeister  
Wolfgang Frank



Planung:

08.09.2011

**HIW**

HORNBERGER,  
ILLNER, WENY  
Gesellschaft von  
Architekten mbH