

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG ESCHLBACH-OST

nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
für Flur -Nr. 15 (TF) und 16 (TF)

Aufstellung nach § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Deckblatt



Gemeinde Leiblfing

Schulstraße 6 94339 Leiblfing
vertreten durch 1. Bürgermeister Herrn Josef Moll

ENTWURFSBEARBEITUNG
27. April 2020
geändert 19.01.2021

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG ERWEITERUNG ESCHLBACH-OST

nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
für Flur-Nr. 15 (TF) und 16 (TF)



Antragsteller: Gemeinde Leiblging
Schulstraße 6, 94339 Leiblging
vertreten durch 1. Bürgermeister Herrn Josef Moll

Ortsteil: **Eschlbach-Ost**

Gemarkung: Eschlbach

Landkreis: Straubing-Bogen

Regierungsbezirk: Niederbayern

I. SATZUNG

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

Gemeinde Leiblging; Gemarkung Eschlbach;

Teilflächen der Flur-Nr. 15 (TF) und Flur-Nr. 16 (TF)

§ 2 Zulässigkeit

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

§ 3 Planliche Festsetzungen

Siehe Lageplan M 1:1000

§ 4 Textliche Festsetzungen

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die zulässige Wandhöhe für alle Gebäude beträgt max. 5,50 m ab OK angrenzende Erschließungsstraße (GVS) in Grundstücksmitte.

b) Gestalterische Festsetzungen

Zulässige Dachformen für Hauptgebäude sind symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Zeltdächer (Dachneigung 18° bis 30°). Als Dacheindeckung sind kleinformatische Dachplatten in roter bis brauner Farbgebung zu verwenden. Nebengebäude und untergeordnete Anbauten sind in Dachform, -neigung und -eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu 1,00 m Höhe zulässig. Niveauunterschiede sind an den Parzellengrenzen als flach geneigte Böschungen (Höhe: Breite mind. 1: 3) oder als Naturstein-Trockenmauern (Höhe max. 1m) auszubilden.

c) Grünordnerische Festsetzungen durch Text

Für die festgelegten Bepflanzungen gelten folgende Vorgaben.

Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Pflanzqualitäten der Grünordnung zu entsprechen. Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den Grünflächen, wird die Verwendung der unten stehenden ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Ansonsten können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die unter „unzulässige Pflanzarten“ genannten beschriebenen Arten.

Heckenpflanzung:

- Laubbäume und Sträucher gemäß Auswahlliste
- Pflanzqualität: min. 2 bis 3 xv.,
 Bäume: v. Heister, 100-150 cm
 Sträucher: v.Str., min. 3 – 5 Triebe, 60-100 cm
- Pflanzschema: in mehrreihigen Hecken sind min. 5 verschiedene Gehölzarten zu pflanzen
- Pflanzverband: 1 m x 1,5 m bis 1,5 m x 1,5 m; mehrreihige, freiwachsende Hecken sollten min. dreireihig mit einer Breite von min. 5,0 m angelegt werden

Einzelbaumpflanzung:

Bäume I. Ordnung: mind. Hochstamm, 3xv., STU 14-16 cm

Bäume II. und III. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm
 oder v. Heister, 150 – 200 cm

Obstbäume: Hochstamm min. 2xv.

Es gilt folgende Auswahlliste:

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-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 laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn

Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Pfaffenhut
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

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

Zusätzlich zu den bereits festgesetzten Bäumen an der nördlichen Grundstücksgrenze sind zur Durchgrünung des Grundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder zwei Obstbäume zu pflanzen.

Unzulässige Pflanzen

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

d) Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig).

Niveauunterschiede sind an den Parzellengrenzen als flach geneigte Böschungen (Höhe: Breite mind. 1: 3) oder als Naturstein-Trockenmauern (Höhe max. 1m) auszubilden. Im Bereich der festgesetzten Pflanzzonen sowie an den Parzellengrenzen sind keine Mauern zulässig.

e) 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.

f) Maßnahmenumsetzung, Freiflächengestaltungsplan

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

Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser und Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren. Für alle Maßnahmen der Eingriffsregelung, Randeingrünung, des Gehölzerhalts und der Ausgleichsmaßnahmen ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrags vorzulegen.

g) Ausgleichsflächen

Ein Kompensationsbedarf für die Teilflächen der Flurstücke Nr. 15 und Nr. 16, Gemarkung Eschlbach ist nicht erforderlich. Siehe hierzu die Ermittlung unter II. 5.9.2.

h) Immissionsschutz

Werden schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Büroräume) zur Gemeindeverbindungsstraße Eschlbach - Oberwaling ausgerichtet, so sind die nachfolgenden Festlegungen zu beachten.

Schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Büroräume) müssen grundsätzlich mit fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (kontrollierte Wohnraumlüftung) ausgestattet werden. Das bewertete Schalldämmmaß von Außenwänden muss mindestens einen Wert von 35 db(A) aufweisen. Eingebaute Rolladenkästen sind zu berücksichtigen und dürfen das bewertete Schalldämmmaß der Außenwände nicht verringern.

Es wird zusätzlich empfohlen, um ein verträgliches Wohnen gewährleisten zu können, alle Fenster von Aufenthaltsräumen mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse III auszuführen.

§ 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) Niederschlagswasserableitung

Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere vom Dach und unverschmutzten Hofflächen, sollte nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENGW).

c) 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.

d) Archäologie/ Altlasten / Bodenschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) zu verständigen.

Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises wird empfohlen ebenso wie eine organoleptische Untersuchung des anstehenden Erdreiches. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist umgehend das Sachgebiet Umwelt – und Naturschutz und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

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

zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

e) Abfallentsorgung

Die Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Ortsdurchfahrt bereitzustellen.

f) Bepflanzung

Die Grenzabstände von Bepflanzungen bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 45 AGBGB sind zu beachten.

g) Sicherheitsabstand Baumpflanzungen

Die Trassen der unterirdischen Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Generell ist ein Schutzabstand von 2,50 m zur Trassenachse einzuhalten, ausgenommen die Schutzzone der bestehenden Wasserleitung gemäß Plandarstellung. Wird dieser Abstand unterschritten sind Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ ist zu beachten.

h) Metalldächer

Bei Metalldächern von über 50 m² sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist die Korrosionsklasse III bzw. die Korrosivitätskategorie C3 einzuhalten.

i) Hang- und Schichtwasser

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

Durch das Oberflächengefälle der östlich und südöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist bei Starkregenereignissen u.U. mit einem vermehrten Oberflächenwasserzufluss in das geplante Baugebiet zu rechnen. Geeignete Vorkehrungen wie Gräben oder Mulden in Verbindung mit Geländeaufschüttungen oder Anpflanzungen sind zu erfolgen, damit bei Starkregenereignissen keine Beeinträchtigungen für das überplante Baugebiet zu befürchten sind.

j) Grundwasserwärmepumpen

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

k) Hochwasser

Für den unmittelbaren Bereich des Überflutungsgebietes des Eschlbacher Grabens ist eine Hochwasserberechnung vom Ingenieurbüro Ammer aus Straubing vom 16.04.2014 vorhanden. Gemäß dieser Berechnung liegt das Planungsgebiet außerhalb des Überflutungsgebietes. Jedoch befindet sich der Eschlbacher Graben im näheren Umfeld des Vorhabens, bei Extremereignissen ist eine Auswirkung des Hochwassers nicht auszuschließen.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

II. BEGRÜNDUNG

Inhalt

1. Anlass und Zweck der Planung.....	11
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	11
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Satzungsgebietes.....	12
4. Planungskonzeption	14
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Gestaltung.....	14
4.2. Kultur und Sachgüter	14
4.3. Erschließung (Verkehr)	14
4.4. Wasserversorgung	15
4.5. Abwasserbeseitigung	15
4.6. Stromversorgung	15
4.7. Abfallentsorgung.....	15
4.8. Erdgasversorgung	15
4.9. Fernmeldenetz.....	16
4.10. Grünordnung	16
5. Umweltbericht	16
5.1. Allgemeines.....	16
5.1.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....	16
5.1.2. Inhalt und Ziele der Ortsabrundungssatzung	16
5.1.3. Biotopkartierung Bayern.....	16
5.1.4. Schutzgebiete, geschützte Flächen	17
5.1.5. Arten- und Biotopschutzprogramm	17
5.1.6. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz	17
5.2. Einleitung und wichtige Ziele der Bauleitplanung	17
5.2.1. Kurzdarstellung.....	17
5.2.2. Darstellung festgelegter umweltrelevanter Ziele	17
5.3. Bestand und Auswirkung der Planung auf die Umwelt	18
5.3.1. Schutzgut Boden	18
5.3.2. Schutzgut Fläche.....	20
5.3.3. Schutzgut Klima und Lufthygiene.....	20
5.3.4. Schutzgut Wasser	21
5.3.5. Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt.....	23

5.3.6. Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit	25
5.3.7. Schutzgut Landschaftsbild	26
5.4. Schutzgut Kultur und Sachgüter	27
5.5. Wechselwirkungen	27
5.6. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	28
5.7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	28
5.8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	28
5.8.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	28
5.8.2. Maßnahmen zum Ausgleich	29
5.9. Zusammenfassung	32
6. Planunterlagen	33

1. Anlass und Zweck der Planung

Nach § 34, Absatz 4, Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wird das farblich gekennzeichnete Teilgrundstück zur Abrundung des Gebiets einbezogen (siehe Übersichtslageplan M: 1/5000, Unterlage 1).

Die Teilflächen der Grundstücke der Flur-Nr. 15 und Flur-Nr. 16 am nordöstlichen Ortsrand von Eschlbach wird momentan als Wiese bzw. Acker genutzt. Westlich grenzt die bestehende Bebauung an.

Die Gemeinde Leiblfling beabsichtigt nunmehr, diese Teilgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Mit der Einbeziehung werden die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses geschaffen.

Wie im genannten § 34 BauGB gefordert, werden die unbebauten Bereiche bereits durch die angrenzende bauliche Nutzung geprägt. Es besteht für den Geltungsbereich aktuell eine Bauvoranfrage für ein Wohngebäude. Durch diese Ortsabrundungssatzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden, die eine harmonische Nachverdichtung ermöglicht.

Nach § 13 BauGB wird ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

Mit der Ausarbeitung der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung wurde das Büro KEB Bauplanungs GmbH beauftragt.

Gegenüber der Fassung vom 27.04.2020 wurde der Geltungsbereich dahingehend geändert, dass die notwendigen Abstände zur bestehenden Wasserleitung eingehalten werden und die Anregungen der Naturschutzfachlichen Belange des Landratsamtes Straubing – Bogen berücksichtigt wurden. Die Erweiterung des Geltungsbereichs erstreckt sich nach Westen auf die Flur-Nr. 16. Weitere Änderungen wurden nicht vorgenommen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Leiblfling wurde zuletzt vom Landratsamt Straubing-Bogen am 08.11.1999 genehmigt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1999 ist das betroffene Gebiet als Ackerfläche dargestellt.

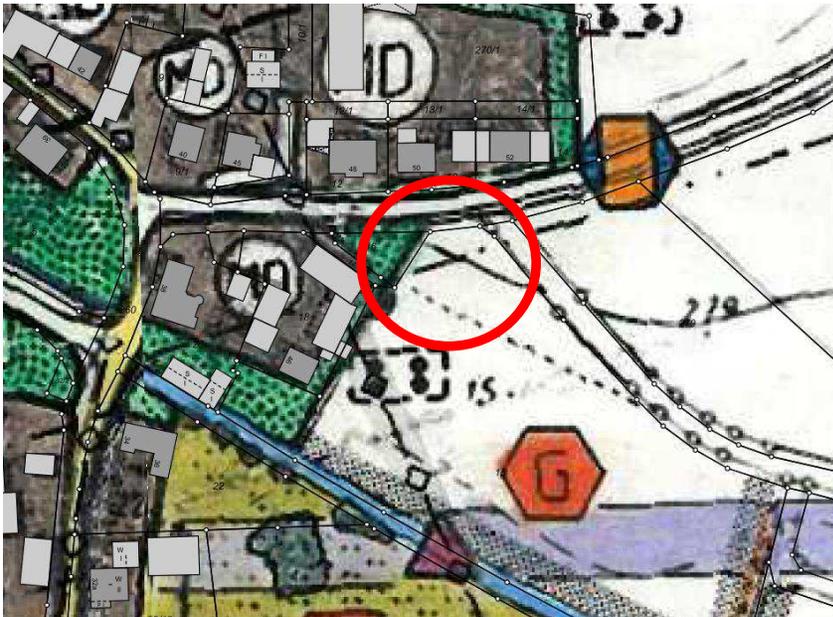


Abb. 1 Auszug Flächennutzungsplan Gmd. Leiblfig, Bereich Eschlbach

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Satzungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich der erweiterten Ortsabrundungssatzung liegt im Ortsteil Eschlbach. Eschlbach befindet sich nordwestlich vom Ortskern Leiblfig.

Die Ortschaft Eschlbach liegt im Gemeindebereich Leiblfig des Landkreises Straubing-Bogen. Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Leiblfig in der Region 12 – Donau - Wald. Im Landesentwicklungsplan (LEP) Bayern ist die Gemeinde Leiblfig als Kleinzentrum ausgewiesen und dem Oberzentrum Straubing zugeordnet.

Aufgrund der günstigen Lage auf der regionalen Entwicklungsachse Dingolfing - Straubing (Staatsstraße St 2141) kann die Gemeinde Leiblfig die Funktion als Kleinzentrum gut erfüllen.

Der Geltungsbereich umfasst die Teilflächen der Flurstücke 15 und 16, Gemarkung Eschlbach.

Entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenzen führen landwirtschaftliche Ackerflächen heran. Die Größe des Erweiterungsgebietes beläuft sich auf insgesamt ca. 1200 m². Die geplante Fläche der Ortsabrundungssatzung befindet sich unmittelbar nordöstlich im Ortsteil Eschlbach. Die geplante Erweiterung des Dorfgebietes ist westlich an die bereits bestehende Bebauung angebonden.

Das Gelände steigt nach Norden leicht an. Die Erschließung ist über bestehende Verkehrsflächen (Gemeindeverbindungsstraße) gesichert.

Lage



Abb.2 Luftbild mit Planungsgebiet (rotumrandet)

4. Planungskonzeption

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Gestaltung

Der Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung für den „Ortsteil Eschlbach“ befindet sich im nordwestlichen Ortsrand, d.h. die Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 15 und 16 wird erstmalig mit dieser Satzung einbezogen und der Ortsrand damit entsprechend abgerundet.

Die Festsetzungen wurden weitgehend aus der umliegenden Bebauung aufgenommen, um die geplanten Gebäude möglichst schonend in das Siedlungsbild zu integrieren. Im Geltungsbereich wird demnach ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,3. Entsprechend der umliegenden Bebauung sind max. 2 Vollgeschosse zugelassen. Zur Höhenbegrenzung der Gebäude wird eine max. Wandhöhe von 5,50 m ab OK angrenzende Erschließungsstraße, gemessen in Grundstücksmitte, festgesetzt. Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

Der Stellplatznachweis richtet sich nach der jeweils gültigen Fassung der GaStellV. Dabei dürfen Garagen und Nebengebäude auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

4.2. Kultur und Sachgüter

Für den Planbereich befindet sich weder im Flächennutzungsplan noch im Bodendenkmalatlas ein Hinweis auf Bodendenkmäler.

Vorrangig ist darauf zu achten, die Bodeneingriffe zu minimieren. Da die Bodendenkmäler in der Regel nur von einer dünnen Schicht Mutterboden bedeckt sind, sind Verletzungen dieser Schutzschicht durch die Bauarbeiten selbst zu vermeiden, d.h. es ist nur der Einsatz von Fahrzeugen mit Kettenlaufwerk zulässig. Im Bereich des Baufeldes muss das Bodendenkmal großflächig ausgegraben und dokumentiert werden.

Für die unbedingt notwendigen Erdbewegungen gilt: Sämtliche Bereiche mit Bodeneingriffen sind bauvorgreifend durch einen Bagger mit Humusschaufel und unter Aufsicht einer Fachkraft bis auf Pflugtiefe vom Oberboden zu befreien. Dabei zutage tretende Bodendenkmäler müssen dann fachgerecht freigelegt und dokumentiert sowie die Funde geborgen werden. Diese Arbeiten müssen unter Fachaufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und der Kreisarchäologie Straubing-Bogen erfolgen. Dabei sind die Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes zu beachten. Die Kosten für diese bodendenkmalpflegerischen Maßnahmen hat der Veranlasser zu tragen.

4.3. Erschließung (Verkehr)

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die angrenzende Gemeindestraße. Im Bereich der Bauparzelle wird im östlichen Bereich ein ca. 5 m breiter Streifen für die Eingrünung vorgesehen.

4.4. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist als gesichert anzusehen und erfolgt über das Versorgungsnetz des Wasserzweckverband Straubinger Land mit Sitz in 94315 Straubing, Leutnerstraße 26.

4.5. Abwasserbeseitigung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Gemeindeverbindungsstraße zur vorhandenen kommunalen Kläranlage (2.900 EGW) in der Gemeinde Leiblfling. Von diesem bestehenden Schmutzwasserkanal erfolgt der Einbau eines Abzweigs zu den Grundstück Fl.-Nr. 15/Fl.-Nr. 16. Es wird darauf hingewiesen, dass in unterkellerten Gebäuden sanitäre Anlagen bzw. anfallendes Abwasser über Abwasserhebeanlagen zu entwässern sind.

Das anfallende Regenwasser auf privaten Grundstücken ist über eine Rückhalteeinrichtung zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen, sowie auf den Baugrundstücken zu versickern. Ein Überlauf aus der Versickereinrichtung kann an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen werden.

4.6. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet.

4.7. Abfallentsorgung

Der Ortsteil Eschlbach der Gemeinde Leiblfling wird ebenso wie das gesamte Landkreisgebiet über den Zweckverband „Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land“ geordnet entsorgt.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

4.8. Erdgasversorgung

Bei entsprechender Wirtschaftlichkeit ist die Erdgas Südbayern GmbH interessiert, das überplante Gebiet zu versorgen.

4.9. Fernmeldenetz

Die geplante Baugebietserweiterung kann durch Erweiterung des vorhandenen Fernmeldenetzes problemlos angebunden werden.

4.10. Grünordnung

Die Grünordnung sieht die Eingrünung der überplanten Fläche im Osten als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Fläche vor. Entlang der Gemeindeverbindungsstraße ist die Pflanzung von Einzelbäumen vorgesehen.

5. Umweltbericht

5.1. Allgemeines

5.1.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die von der Aufstellung der Ortsabrundungssatzung betroffene Fläche, Fl.-Nr. 15 und Fl.-Nr. 16 (Teilflächen) wird zum Großteil als Ackerfläche genutzt. Die nordwestliche Ecke des überplanten Gebietes wird derzeit als Wiese genutzt.

Die Fläche schließt im Westen und z.T. im Süden an bestehende Bebauung an, im Osten an Ackerflächen. Im Norden befindet sich die Gemeindeverbindungsstraße.

Die gesamte Eingriffsfläche im Geltungsbereich beträgt ca. 1200 m². Davon sind ca. 390 m² innerhalb der bebaubaren Fläche, also innerhalb der festgesetzten Baugrenze.

5.1.2. Inhalt und Ziele der Ortsabrundungssatzung

Die Gemeinde Leiblfling hat am 30.08.2018 beschlossen, die Ortsabrundungssatzung aufzustellen.

Die wesentlichen Inhalte der Ortsabrundungssatzung bestehen in der Ausweisung einer Wohnbaufläche für ein Einfamilienhaus.

5.1.3. Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

5.1.4. Schutzgebiete, geschützte Flächen

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts.

Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Flächen gemäß §30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

5.1.5. Arten- und Biotopschutzprogramm

Im Planungsgebiet befinden sich keine Lebensräume mit besonderer Bedeutung gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm.

5.1.6. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Im Planungsgebiet befinden sich laut Informationsdienst des Bayerischen Landesamtes kein wassersensibler Bereich.

5.2. Einleitung und wichtige Ziele der Bauleitplanung

5.2.1. Kurzdarstellung

Das Ziel der Bauleitplanung ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ortsabrundung im Ortsteil Eschlbach der Gemeinde Leiblfling sowie die Schaffung von Wohnbauland für die einheimische Bevölkerung.

5.2.2. Darstellung festgelegter umweltrelevanter Ziele

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, soziale Bodennutzung gewährleisten. In § 1 (6) verweist das BauGB auf das Anstreben einer angemessenen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Weiterhin ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§ 1a). Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der Naturschutzgesetzgebung, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

Fachplanerische Aussagen im Regionalplan Region Donau-Wald



Abb. 3 Karte „Freiraumsicherung“ des Regionalplans Region Donau-Wald: grüne Kreuzschraffur; landschaftliches Vorhaltegebiet

In der Karte „Freiraumsicherung“ (Regionalplan Region Donau-Wald (12)) sind keine konkreten umweltrelevanten Ziele aus regionalplanerischer Sicht für das Planungsgebiet dargestellt. Es sind jedoch die allgemeinen Darlegungen zu berücksichtigen:

Ein ausgewogener Naturhaushalt soll unter Berücksichtigung und Nutzungsansprüchen in allen Teilen der Region erhalten bzw. wiederhergestellt werden. (B I Freiraum, Natur und Landschaft, Landschaftliches Leitbild). Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. (B II Siedlungswesen, Siedlungsentwicklung). Dem Grundwasservorkommen soll ein besondere Schutz zu Teil werden und Oberflächengewässer sind vor Verunreinigung und Belastung zu bewahren bzw. durch Bau von Abwasseranlagen mit hohem Reinigungsgrad besser geschützt werden (B XII Wasserwirtschaft).

5.3. Bestand und Auswirkung der Planung auf die Umwelt

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbalargumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

5.3.1. Schutzgut Boden

Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Eschbacher Wiesenbaches.

Aufgrund der Lage am direkten Siedlungsrand ist der betroffene Boden im Planungsgebiets bereits anthropogen überprägt (Nutzung: Acker und intensiv genutztes Grünland) ohne Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen.

Die natürliche Bodenfunktion ist im Bereich der bestehenden Bebauung dadurch bereits stark eingeschränkt. Die Freiflächen im bisher unbebauten nordöstlichen Ortsteil werden als Wiesen- und Ackerflächen genutzt. Das Gelände fällt nach Süden leicht ab.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen wird auf den Bauflächen der anstehende Mutter- und Oberboden beseitigt. Im Falle einer Unterkellerung sind lokal auch Eingriffe in tiefere Bodenschichten zu erwarten. Darüber hinaus können Belastungen angrenzender Bodenflächen durch Verdichtungen und Lagerung entstehen.

Geländemodellierungen können aufgrund der Geländegestalt als leichte Hangfläche nicht ausgeschlossen werden. Geländemodellierung sind gemäß den Festsetzungen weitestgehend an die umliegenden Flächen anzugleichen.

Nachdem durch den Bau von einem Wohngebäude die Eingriffe kleinflächig stattfinden, der Flächenverbrauch insgesamt begrenzt bleibt sind die baubedingten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden insgesamt als **gering** erheblich zu bewerten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Allgemein ist anlagebedingt vor allem der zu erwartende Versiegelungsgrad maßgebend, da die Versiegelung die natürlichen Bodenfunktionen maßgeblich beeinträchtigt. Zu den anlagebedingten Auswirkungen gehört hier die Versiegelung durch den Bau von Gebäuden, Zufahrten und Stellflächen oder Garagen. Auf den versiegelten Flächen wird die Sickerfähigkeit des Bodens beeinträchtigt, was wiederum Einfluss auf den natürlichen Bodenwasserhaushalt und die Grundwasserneubildung hat. Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) liegt im Planungsgebiet bei max. 0,30, was insgesamt einen geringen Versiegelungsgrad darstellt. Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist grundsätzlich von einem mittleren bis hohen Anteil an Grünflächen und Durchgrünungsgrad sowie einer begrenzten Flächenbefestigung auszugehen.

Die Auswirkungen sind aufgrund der geringen Baudichte als **gering** erheblich einzustufen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Zuge der vorgesehenen Wohnnutzung sind keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Nachdem keine wasser- oder bodengefährdenden Stoffe in den Boden freigesetzt werden, ist betriebsbedingt von Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auszugehen.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

Tab. 1: Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

5.3.2. Schutzgut Fläche

Beschreibung

Wie bereits zum Schutzgut Boden dargelegt, ist das Planungsgebiet derzeit durch einen geringen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Neue Bauflächen wurden in der Regel direkt an vorhandene Erschließungsstraßen angebunden, so dass zusätzlicher Flächenverbrauch für die Erschließung vermieden wird.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Der Flächenverbrauch beschränkt sich auf die Inanspruchnahme eines Grundstückes, das bereits verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen ist. Die direkte Anbindung an das vorhandene Siedlungsgebiet bedingt somit nur einen sehr geringen Flächenverbrauch. Erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Fläche werden deshalb nicht erwartet.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

Abb. 2: Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

5.3.3. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung

Die im Planungsgebiet vorhandenen Grünflächen wirken positiv auf das lokale Kleinklima und dienen der Belüftung umliegender Wohnbebauung, da besonders in heißen Sommermonaten Grünflächen weniger stark aufheizen als versiegelte Flächen. Zudem tragen die vorhandenen Gehölze und Bäume zur Beschattung und zur Frischluftproduktion bei.

Die lufthygienische Situation wird im Allgemeinen von den Schadstoffimmissionen und -emissionen des Umfeldes sowie durch Staub- und Geruchsbelastungen und deren Kombination bestimmt. Im vorliegenden Fall bestehen kleinklimatische Vorbelastungen durch Emissionen ausgehend von der Gemeindeverbindungsstraße und der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung auf den östlich angrenzenden Acker- und Grünflächen.

Baubedingte Auswirkungen

Durch den Bau von Gebäuden und privaten Verkehrsflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung sowie durch An- und Abtransport von Material. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie für die Lufthygiene eine zeitlich begrenzte, geringe Belastung für die angrenzenden Anlieger dar.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die geplante Nachverdichtung wird der Grünflächenanteil insgesamt nur mäßig reduziert werden. Aufgrund der Lage des Planungsgebiets in Grenzlage zu landwirtschaftlichen Grünflächen und der verbleibenden Gartenflächen, wird aber nicht von einer erheblichen Verschlechterung des Ist-Zustandes in Bezug auf das Kleinklima ausgegangen. Vorhandene Frischluftschneisen bleiben auch weiterhin erhalten. Die anlagebedingten Auswirkungen werden insgesamt als **gering** eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen

In Folge der geplanten baulichen Entwicklung mit einem Wohngebäude kommt es nur zu einer geringfügigen Erhöhung des Anliegerverkehrs. Insgesamt ist hier von einer **geringen** Belastung auszugehen.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

Tab. 3: Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene

5.3.4. Schutzgut Wasser**Beschreibung****Oberflächengewässer**

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Südlich außerhalb des Geltungsbereichs verläuft der Eschlbacher Wiesenbach (Gewässer III. Ordnung) in W-O-Richtung, der jedoch von der Planung insgesamt unberührt bleibt. In Bezug auf die Gefährdung der bestehenden und geplanten Wohnbebauung im überplanten Gebiet durch eventuelle Überschwemmungen bei Hochwasserführung des Eschlbacher Grünbaches ist darauf hinzuweisen, dass gemäß dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet das geplante Gebiet nicht betroffen ist. Eine Berechnung vom IB Ammer, Straubing vom 16.04.2014 hat dies ergeben.

Grundwasser

Es ist mit einem hohen intakten Grundwasserabstand zu rechnen.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

Baubedingte Auswirkungen**Oberflächengewässer**

Keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer auf Grund unveränderter bestehender Situation im Bereich des Eschlbacher Wiesenbaches.

Grundwasser

Das Grundwasser wird i.d.R. nicht tangiert. Sollte Bauwasserhaltung notwendig sein, so ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei den zuständigen Stellen einzuholen.

Unter diesen Voraussetzungen und den geplanten kleinflächigen Eingriffen sind **geringe** Auswirkungen auf das Grundwasser anzunehmen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Oberflächengewässer

Auch anlagebedingt ergeben sich keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer auf Grund unveränderter bestehender Situation im Bereich des Eschlbacher Grünbaches.

Aufgrund des leicht ansteigenden Geländes ist bei Starkregen schnell abfließendes Oberflächenwasser in Richtung Eschlbacher Wiesenbaches nicht auszuschließen. Durch die Situierung der Baukörper in Nord-Südausrichtung wird eine mögliche Barrierewirkung durch den geplanten neuen Baukörper verringert. Entsprechende bauliche Maßnahmen am Gebäude selbst können zudem das Eindringen eventuell abfließender Oberflächenwässer verhindern. Eine Gefährdung von Untergliedern durch veränderte Abflussverhältnisse ist aufgrund des Fehlens von Wohngebäuden im Süden nicht gegeben. Insgesamt werden deshalb diesbezüglich **geringe** Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser erwartet.

Grundwasser

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Grundwasser werden in erster Linie über die Höhe des Versiegelungsgrades gesteuert, da eine Reduzierung des Bodenversickerungspotentials ebenso Einfluss auf die Grundwasserneubildung hat. Wie bereits zum Schutzgut Boden erläutert, wird ein niedriger Versiegelungsgrad mit einer GRZ von max. 0,3 festgesetzt. Nachdem mit einer geplanten Wohnnutzung die Flächeninanspruchnahme insgesamt eher begrenzt bleibt und damit üblicherweise ein mittlerer bis hoher Anteil an Grünflächen einhergeht, ist somit zu erwarten, dass ausreichend Flächen zur Versickerung verbleiben und so eine Beeinträchtigung der derzeitigen Grundwasserneubildungsrate vermieden werden kann. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserströme wird aufgrund der bestehenden Gebäude und der nur geringen Möglichkeit zur Nachverdichtung ebenfalls nicht erwartet. In Anbetracht weiterer möglicher Vermeidungen, wie die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser vor Ort, werden die anlagebedingten Auswirkungen daher als **gering** erheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Oberflächengewässer und Grundwasser

Wie bereits zum Schutzgut Boden erläutert, werden im Planungsgebiet keine Nutzungen mit wasser- oder bodengefährdenden Stoffen durchgeführt. Bei einer ordnungsgemäßen Wohnnutzung ist daher nicht von betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser auszugehen. Geringfügige Belastungen könnten durch den Winterdienst auf öffentlichen Verkehrswegen und deren Randbereiche entstehen, der jedoch bereits jetzt schon durchgeführt wird.

Insgesamt sind die Auswirkungen jedoch als **geringfügig** zu bewerten.

Ergebnis

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
Oberflächengewässer	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering	gering

Tab. 4: Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

5.3.5. Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Beschreibung

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst ausschließlich Bereiche, die durch bestehende Bebauung mit Wohnnutzung, Garten- und Wiesenflächen gekennzeichnet sind. Die Freifläche, auf der das geplante Wohnhaus entstehen soll ist als Acker- bzw. Wiesenfläche zu beurteilen.

Wenige Einzelgehölze befinden sich in der Umgebung. Im Süden entlang des Eschlbacher Wiesenbaches sind Gehölzgruppen zu finden. Unmittelbar an das Planungsgebiet schließt eine extensiv genutzte Grünfläche mit kleinen Gehölzgruppen an. Am nordwestlichen Ortsrand von Eschlbach befindet sich ein kartiertes Biotop: „Gehölzbestand auf alter Abbaufläche in Eschlbach“.



Abb.4 Lage von kartierten Biotopflächen (rot schraffiert), Planungsgebiet rotumrandet

Im Planungsgebiet und näherem Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete (Natura2000, LSG, NSG etc.) und Naturdenkmale.

Der Gehölzbestand bietet geeignete Habitate insbesondere für heimische Brutvögel und siedlungsbegleitende Kleinsäuger. Das Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten, die nach europäischem oder nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, ist im Planungsgebiet nicht zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen

Die Baumaßnahmen betreffen ausschließlich Bereiche, die für den Naturhaushalt von geringer Bedeutung sind (landwirtschaftliche Fläche).

Es erfolgt kein direkter Eingriff in die bestehenden Gehölze. Der Lebensraum z.B. für siedlungsbegleitende Vögel oder Kleinsäuger bleibt dadurch erhalten. Außerdem werden somit Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG insgesamt ausgeschlossen.

Vorkommende Greifvögel, die den Bereich des Satzungsgebietes und des Umfeldes als Teil ihres Jagdhabitats nutzen, können auf die angrenzenden Flächen ausweichen. Eine Beeinträchtigung der potentiell vorkommenden Greifvogel-Populationen wird daher in Folge der Planungen nicht erwartet.

Nachdem sich darüber hinaus auch angrenzend keine störepfindlichen Arten befinden, die durch die Baumaßnahmen (Lärm, Staub oder Lichteffekte) beeinträchtigt werden könnten, werden nur **geringe** Erheblichkeit auf siedlungsbegleitende Vogelarten und Kleinsäuger erwartet.

Anlagebedingte Auswirkungen

In Folge der geplanten Bebauung gehen ausschließlich Flächen verloren, die natur- schutzfachlich als geringwertig einzustufen sind. Ggf. betroffene Arten können in angrenzende Wiesenbereiche ausweichen, so dass es diesbezüglich zu keiner gravierenden Beeinträchtigung einzelner potentiell vorkommender Tierpopulationen kommt.

Auch bleibt bei der vorgesehenen Nachverdichtung die angrenzende extensiv genutzte Grünfläche mit Gehölzgruppen vollständig erhalten, so dass keine erheblichen Auswirkungen für die in diesen Lebensraumstrukturen vorhandenen Arten erwartet werden.

Durch die geplante lockere Bebauung sind die anlagebedingten Auswirkungen gering. Darüber hinaus wird im Zusammenhang mit der Wohnnutzung ein entsprechend hoher Durchgrünungsgrad gewährleistet, der im betroffenen Bereich neue siedlungsbegleitende Lebensräume wie Hecken oder Einzelbäume bereitstellt.

Unter Berücksichtigung des kleinflächigen Verlustes an Grünflächen, aber auch der festgelegten Eingrünungsmaßnahmen (3-reihige Hecke am östlichen Geltungsbereich) sind anlagebedingt deshalb **geringe** Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

In Folge der Lage am Siedlungsrand ist davon auszugehen, dass sich im Planungsgebiet sowie im Nahbereich ausschließlich störunempfindliche, an die Siedlung ange-

passte Tierarten aufhalten. Deshalb sind durch die Ergänzung der Wohnnutzung maximal **geringfügige** Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt zu erwarten.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

Tab. 5: Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

5.3.6. Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Verkehrsbelastung und Lärm

Beschreibung

In Bezug auf die menschliche Gesundheit sind im Geltungsbereich ausschließlich die Aspekte der Lärm- und Verkehrsbelastung durch die direkt im Norden vorbeiführende Gemeindeverbindungsstraße relevant.

Aufgrund der geringen Nachverdichtung im Wohngebiet sind keine überregionalen Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten. Eine Untersuchung überregionaler oder globaler Auswirkungen kann demnach entfallen.

Lärm- und Verkehrsbelastung

Die schalltechnische Situation im Planungsgebiet wird durch die im Norden verlaufende Gemeinverbindungsstraße geprägt. Darüber hinaus sind keine weiteren wesentlichen Lärmquellen vorhanden. Bei der Ausweisung oder Erweiterung eines Wohngebiets kommt dem Immissionsschutz eine besondere Bedeutung zu. Im Zuge der Bauleitplanung sind zum einen,

- mögliche Belastungen für die angrenzenden Nutzungen (z. B. Wohnen) durch die Planung
- und zum anderen
- mögliche Belastungen für die zukünftigen Bewohner durch angrenzende Nutzungen (Straßenverkehr, Landwirtschaft) zu betrachten.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit ist mit temporären Lärmbelastungen durch Baustellenfahrzeuge und Baumaschinen zu rechnen. Nachdem diese Belastungen jedoch auf die Bauphase beschränkt sind und nur ein Gebäude ergänzt wird, werden sie als **gering** erheblich eingestuft.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Satzungsgebiet wird wie bisher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung um ein weiteres Gebäude lässt somit für die bestehenden Anlieger keine erheblichen Beeinträchtigungen erwarten.

Neben den Auswirkungen der geplanten auf die bestehenden Nutzungsformen sind auch eventuelle Belastungen der zukünftigen Anwohner zu untersuchen. Dazu zählt hier vor allem, in wie weit Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Verkehrslärm (Gemeindeverbindungsstraße) zu erwarten sind.

Es wurde kein Lärmschutzgutachten erstellt. Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind auf Grund der untergeordneten Rolle der Gemeindeverbindungsstraße und eher geringem Verkehrsaufkommen insgesamt als **gering** erheblich einzustufen.

Für Schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Büroräume), welche zur Gemeindeverbindungsstraße ausgerichtet sind, wird empfohlen grundsätzlich eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung (kontrollierte Wohnraumlüftung) vorzusehen. Des Weiteren ist das bewertete Schalldämmmaß von Außenwänden auf einen Wert von mindestens 35db(A) auszulegen. Es wird empfohlen, um ein verträgliches Wohnen gewährleisten zu können, alle Fenster von Aufenthaltsräumen zu der Gemeindeverbindungsstraße mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse III auszuführen.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

Tab. 6: Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

5.3.7. Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich nordwestlich des Ortskerns von Leiblfing in Ortsrandlage des Ortsteils Eschlbach. Nach Norden und Westen schließt Wohnbebauung auf durchgrüntem Wohngrundstücken an. Die Siedlungsstruktur weist hier Wohnbebauung, sowie landwirtschaftliche Hofflächen auf. Die umliegenden Flächen nach Osten sind landwirtschaftlich geprägt und besitzen überwiegend keine wertvollen gliedernden vertikalen Grünstrukturen. Im Süden befindet sich extensives Grünland und anschließend der Eschlbacher Wiesenbach.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es für die Anwohner zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baumaschinen, Materiallager und -transporte kommen. Nachdem diese jedoch zeitlich begrenzt sind, werden diese baubedingten Auswirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild als **gering** erheblich eingestuft.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Landschafts- und Siedlungsbild wird bereits durch die bestehenden Gebäude im ortstypischen Stil geprägt. Die Planung verfolgt die Absicht, Baurecht für ein neues

Wohngebäude zu schaffen, welches sich in Ortsrandlage gut in das vorhandene Siedlungsbild einfügt. Die Gestaltungsvorschriften der Gemeinde gewährleisten, dass auch im Rahmen der Nachverdichtung das derzeitige Siedlungsbild erhalten bleibt. Zudem wird die Höhenentwicklung neuer Gebäude durch die Festsetzung von max. 2 Vollgeschoßen und durch die zulässige Wandhöhe reguliert.

Eine Beeinträchtigung des bestehenden Landschafts- und Siedlungsbildes ist somit nicht zu erwarten.

Die Satzung berücksichtigt ebenso die Abgrenzung zu der östlich gelegenen landwirtschaftlichen Fläche durch die festgesetzte Eingrünungsmaßnahme.

Eine erhebliche Veränderung des Ortsbildes ist insgesamt nicht zu erwarten. Aufgrund der geringfügig baulichen Erweiterung sind insgesamt maximal **geringe** Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

Tab. 7: Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

5.4. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Kultur- und Sachgüter, wie Boden- oder Baudenkmäler.

5.5. Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Der anlagenbedingte Versiegelungsgrad beeinflusst die Sickerfähigkeit des Bodens, was wiederum Auswirkungen auf das Bodenwasser sowie die Grundwasserneubildung hat. Des Weiteren stehen die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und Mensch in engem Zusammenhang. Eine struktur- und kontrastreiche, naturnahe Landschaft bietet nicht nur hohes Lebensraumpotential für Pflanzen und Tiere, sondern fördert aufgrund eines ansprechenden Landschaftsbildes auch die Erholungseignung im betreffenden Gebiet.

Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die genannten Wechselwirkungen zu zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter als zu den vorab dargestellten führen werden.

5.6. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aufgrund der direkten Anbindung an das vorhandene Siedlungsgebiet sind durch die Planung vergleichsweise geringe Auswirkungen für die Schutzgüter zu erwarten. Eine Kumulierung mit anderen Projekten im Gemeindegebiet, die die oben genannten Beurteilungen zu den Wirkungen nachhaltig beeinträchtigen könnten, kann ausgeschlossen werden.

5.7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen im Geltungsbereich würden weiterhin als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden.

5.8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.8.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die folgenden Maßnahmen sind den Festsetzungen der Satzung zu entnehmen:

Schutzgut Boden / Wasser / Klima

- Festsetzung einer GRZ von 0,30 für das Planungsgebiet (WA)

Schutzgut Wasser

- Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser und Dachflächenwasser vor Ort auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken

Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

- Kein Eingriff in geschützte oder vorhandene Gehölze.
- Festsetzung einer 3-reihigen Hecke im östlichen Ortsrand
- Festsetzung von Einzelbäumen entlang der Gemeindeverbindungsstraße

Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

- Hinweise zur Gestaltung schutzbedürftiger Räume

Schutzgut Landschaftsbild

- Integration der neuen Baukörper durch die Vorgaben der Satzung, die offene Bauweise, der Anzahl von max. 2 Vollgeschossen und die maximal seitliche Wandhöhe.

5.8.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Bei der Aufstellung einer Ortsabrundungs- bzw. Ergänzungssatzung sind neben den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch die Vorgaben zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Durch die Einbeziehung unbebauter Außenbereichsflächen wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet (§ 1a Abs. 3 BauGB), d.h. es wird erstmals Baurecht geschaffen. Dieser Eingriff muss durch geeignete Ausgleichsflächen kompensiert werden. Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dazu wendet die Gemeinde Leiblfling die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ an.

Zur Prüfung wird für das Vorhaben die Checkliste des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ herangezogen, das aus folgenden Gründen hier angewandt werden kann:

- das Baugebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet,
- die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt max. 0,3,
- das Satzungsgebiet grenzt an bestehende Bebauung an.

Die Ergebnisse können der nachfolgenden Checkliste entnommen werden (Abb. 5). Nachdem alle Fragen der Checkliste mit "ja" beantwortet werden können, ist die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung damit abgearbeitet. Ein zusätzlicher Ausgleich ist damit nicht erforderlich, da der Ausgleich entsprechend dem vereinfachten Vorgehen als berücksichtigt gilt.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise		
0.	Planungsvoraussetzungen	
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Abs. 2 – 4 BayNatschG).	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
1.	Vorhabenstyp	
1.1	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO), oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens: WA
1.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0.3 sein.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2.	Schutzgut Arten und Lebensräume	
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen hoher Bedeutung, wie <ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach den Listen 1 b und 1 c (siehe Anhang), • Schutzgebiet im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatschG • Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchführung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3 a) vorgesehen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: keine zusätzliche Erschließung notwendig, Laub- oder Obstbäume entlang der Gemeindestraße, kein Zaunsockel, Vorgartenzone, Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort oder ortsnahe Ableitung,
3.	Schutzgut Boden Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3 a) begrenzt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: GRZ, Empfehlungen zur Oberflächengestaltung

4.	Schutzgut Wasser		
4.1	Es liegt ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: Begrenzung der GRZ, Versickerung über private Grünflächen, Festsetzungen zu den Stellplätzen	
5.	Schutzgut Luft/Klima Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
6.	Schutzgut Landschaftsbild		
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weiterhin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: Eingrünung Ortsrand, festgesetzte Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken.	

Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf

Abb 5. Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

5.9. Zusammenfassung

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, dazu beizutragen, dass zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Betrachtet werden alle Schutzgüter (Klima/Luft, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter).

Mit der Aufstellung der Satzung soll eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung ermöglicht werden.

Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammenfassend dargestellt.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
Boden	gering	gering	gering	gering
Fläche	gering	gering	gering	gering
Klima	gering	gering	gering	gering
Oberflächen-gewässer	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	gering	gering	gering	gering
Bevölkerung / Lärm	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur- u. Sachgüter	entfällt	entfällt	Entfällt	entfällt

Tab. 8: Zusammenfassung Erheblichkeit der Auswirkungen auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Die Ausführungen im Umweltbericht zeigen, dass für die Schutzgüter in der Regel keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Dies bedingt sich vor allem durch den geringfügigen Umfang der geplanten Baumaßnahmen mit nur einer Bau-parzelle. Durch die Nutzung einer vorhandenen Baulücke können die Gebäude gut in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden. Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche werden nicht überplant.

Die zu erwartenden Immissionen durch den Verkehr auf der Gemeindeverbindungsstraße sind eher gering und können unter Berücksichtigung von passiven Schallschutzmaßnahmen noch abgemildert werden.

Durch die Anwendung des vereinfachten Vorgehens entsteht kein zusätzlicher externer Ausgleichsbedarf.

6. Planunterlagen

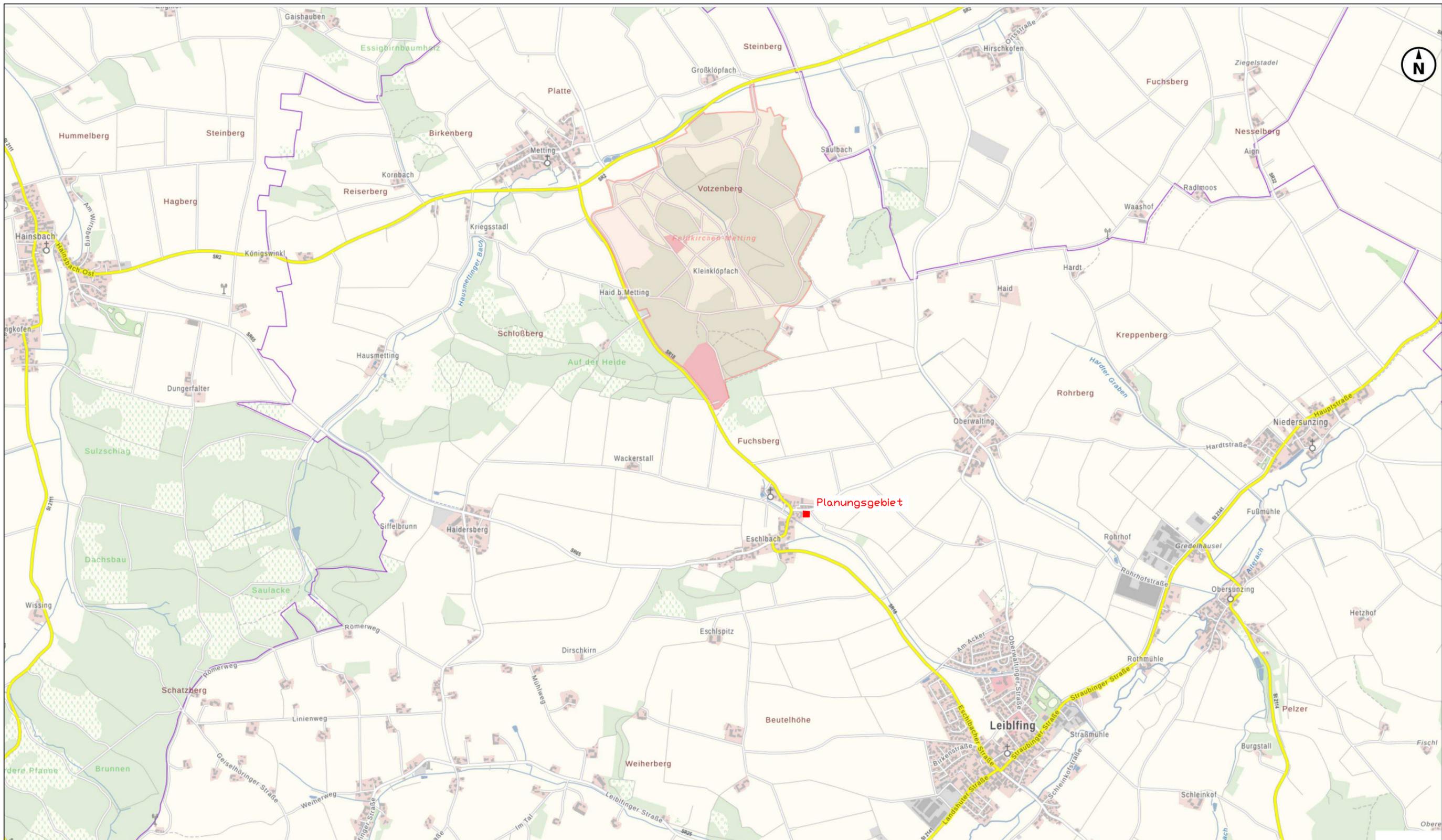
- | | | |
|----|------------------------------------|------------|
| 1) | Übersichtslageplan | M: 1/25000 |
| 2) | Auszug aus dem Flächennutzungsplan | M: 1/2000 |
| 3) | Lageplan Satzung | M: 1/1000 |

Entwurfsbearbeitung:
Straubing, den 27. 04. 2020
überarbeitet, den 19.01.2021

Für den Antragsteller:
Leiblging, den

(Unterschrift)

(Unterschrift)



Gemeinde Leibfing

Schulstraße 6
94339 Leibfing
Tel. 09427/9503-0
Fax 09427/9503-33

Ortsabrundungssatzung Erweiterung Eschbach-Ost

ENTWURFSPLANUNG:



**Konzepte
Erschließung
Bauberatung**

KEB Bauplanung GmbH

Hirschberger Ring 10
94315 Straubing
Tel. 09421/3106-0
Fax 09421/3106-29
E-Mail: info@keb-bauplanung.de

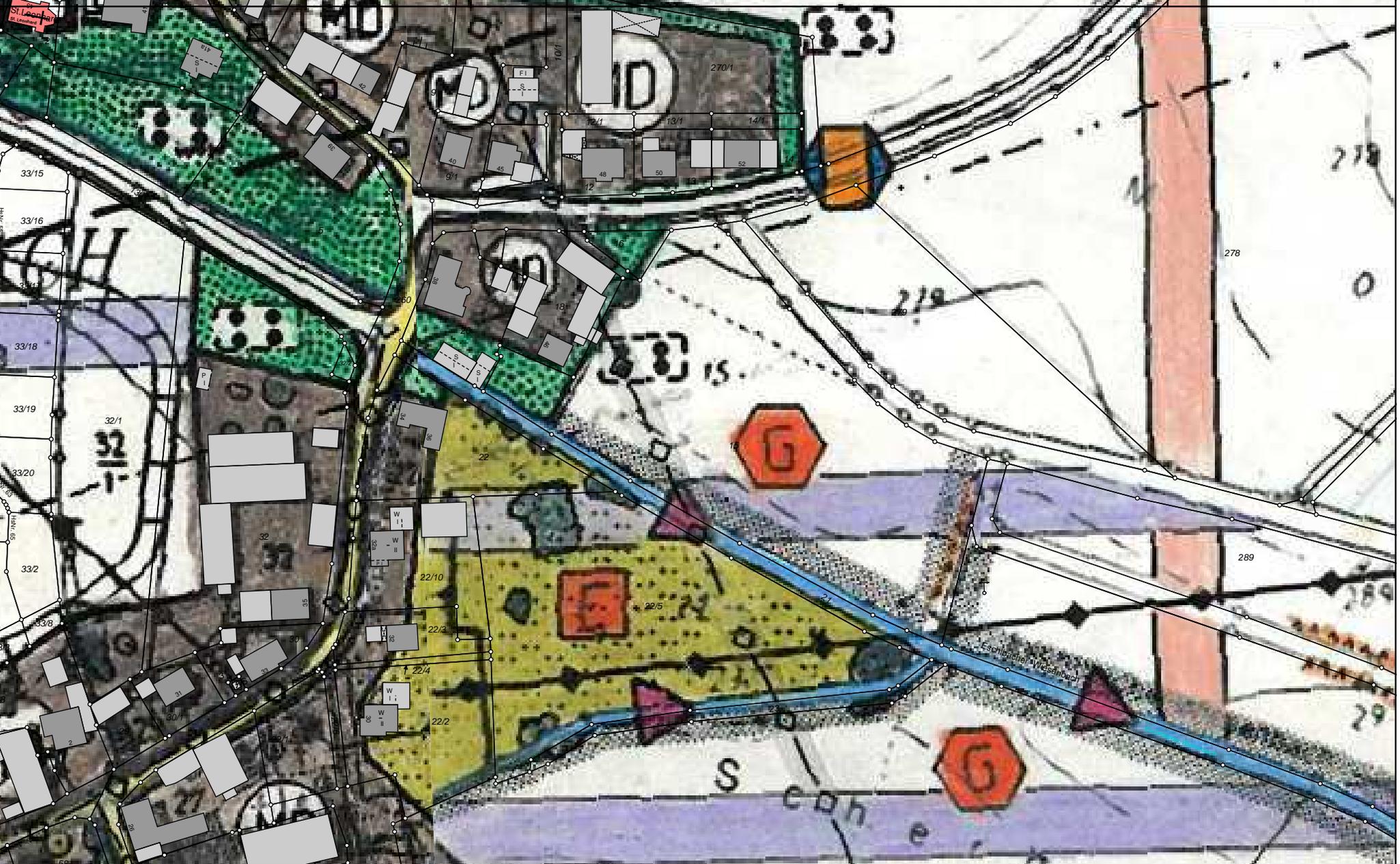
ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M 1:25000

MASSN.-NR	KAP./TITEL	GEZ_VON/AM	STAND	PLOTDATUM	PLANSTATUS	DATEI	INDEX
		Macht/07.04.20	07.04.20	07.04.20	07.04.20	2020-04-07_Übersichtslageplan	

Gemeinde Leibfing - Gemainsung(en) Eschbach (5653)

Datum: 15/10.2019



Der Ausdruck basiert auf Originaldaten des VA. Eine Ableitung des amtlichen Katasterstandes ist nicht zulässig und ersetzt nicht den Katasterauszug.
Karte nicht zur Maßentnahme geeignet!



0 50 100 m
Maßstab = 1 : 2000

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

- 2.1  WA = Allgemeines Wohngebiet max. 5,5 m Wandhöhe ab OK Erschließungsstraße (sh. I. § 4 Textl. Festsetzungen a)
WH = maximal zulässige GRZ
0,3 = offene Bauweise
o = nur Einzelhäuser zulässig, je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 3.1  Baugrenze
Verfahrensfreie Bauvorhaben nach § 57 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig

4.0 SONSTIGE PLANZEICHEN

- 4.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9, Abs. 7 BauGB) (Innenkante)
4.2  Grenze des bestehenden räumlichen Geltungsbereiches
4.3  bestehende Wasserleitung mit Steuerkabel freizuhalten Schutzstreifen links und rechts der Leitung von 6,0m bei DN 300 bzw. 4,0m bei DN 150

5.0 GRÜNFLÄCHEN

- 5.1  neu zu pflanzende Einzelbäume, Auswahl lt. textlichen Festsetzungen
5.2  private Grünflächen - Straßenbegleitgrün magere Grasfluren und Schotterrasen
5.3  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste und Vorgaben in den textlichen Festsetzungen; Pflanzen einer 3-reihigen Hecke auf mindestens 75% je Pflanzzonlänge, Mindestbaumanteil 5%, im Pflanzverband 1m x 1,5m bis 1,5m x 1,5m mit min. 5 verschiedenen Gehölzarten, blockweise Pflanzung, z.B. je 10-15 Stück, Mindestbreite der Pflanzzone 5,0m

6.0 HINWEISE; KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 6.1  Flurst.-grenze mit Grenzstein u. Flurst.-nummer
6.2  Bemaßung
6.3  Bestandsgebäude (Haupt- und Nebengebäude)
6.4 ohne Kartenzeichen Ackerland, Grünland, Hofraum, freier Platz, etc.
6.5  vorgeschlagene Bebauung (Hauptgebäude mit Garage) mit vorgeschlagener Firstrichtung
6.6  Hochwasserlinie HQ100 (nachrichtliche Übernahme aus der Erweiterungssatzung vom 09.08.2019, der dargestellte Bereich ist nicht abschließend)
6.7  überflutete Fläche (nachrichtliche Übernahme aus der Erweiterungssatzung vom 09.08.2019, der dargestellte Bereich ist nicht abschließend)

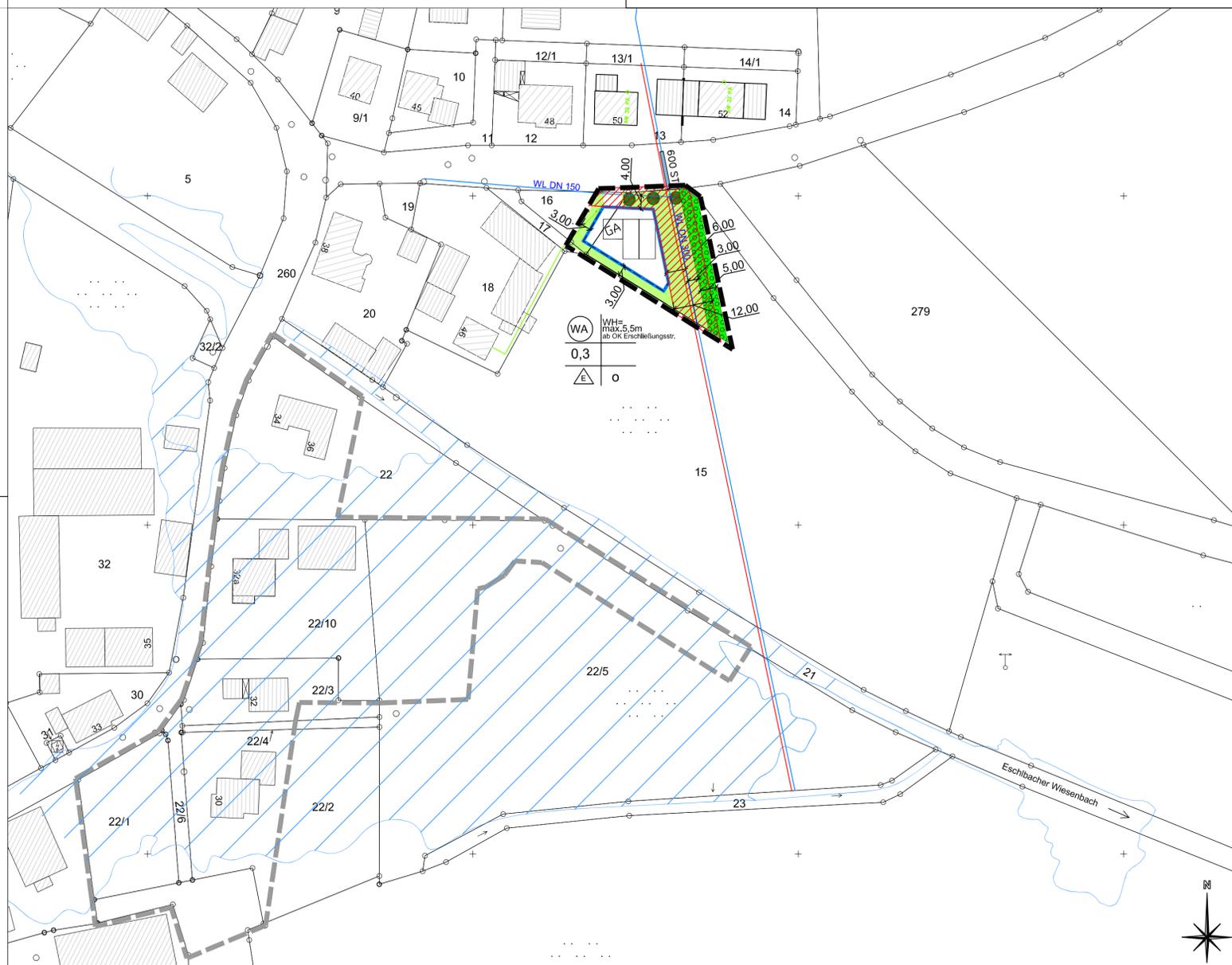
PLANUNTERLAGEN:
AMTLICHE DIGITALE FLURKARTE DES VERMESSUNGSAMTES, MIT LUFTBILD. NACH ANGABE DES VERMESSUNGSAMTES ZUR GENAUEN MASSTENNAHME NICHT GEEIGNET.

UNTERGRUND:
AUSSAGEN UND RÜCKSCHLÜSSE AUF DIE UNTERGRUNDVERHÄLTNISS UND DIE BODENBESCHAFFENHEIT KÖNNEN WEDER AUS DEN AMTLICHEN KARTEN NOCH AUS ZEICHNUNG UND TEXT ENTNOMMEN WERDEN.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:
FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN.

URHEBERRECHT:
FÜR DIE PLANUNG BEHALTEN WIR UNS DAS RECHT VOR: OHNE UNSERE VORHERIGE ZUSTIMMUNG DARF DIE PLANUNG NICHT GEÄNDERT WERDEN.

HÖHEN:
HÖHENENTNAHME FÜR INGENIEURTECHNISCHE ZWECKE NUR BEDINGT GEEIGNET.



Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat der Gemeinde Leiblfing hat am30.08.2018..... beschlossen, die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung "Eschbach-Ost" durchzuführen.

Gemeinde Leiblfing, den.....30.08.2018.....
1. Bürgermeister

Der Entwurf zur Erweiterung Ortsabrundungssatzung "Eschbach-Ost" i.d.F. vom ..27.04.2020..... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom30.04.2020..... bis08.06.2020..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom30.04.2020..... durchgeführt.

Gemeinde Leiblfing, den.....27.04.2020.....
1. Bürgermeister

2. Auslegung:
Der Entwurf zur Erweiterung Ortsabrundungssatzung "Eschbach-Ost" i.d.F. vom22.10.2020..... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom16.12.2020..... bis08.01.2021..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom16.12.2020..... durchgeführt.

Gemeinde Leiblfing, den.....
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Leiblfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom19.01.2021..... die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung "Eschbach-Ost" gem. § 10 BauGB in der Fassung vom19.01.2021..... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Leiblfing, den.....
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Erweiterung der Ortsabrundungssatzung "Eschbach-Ost" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung "Eschbach-Ost" ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Leiblfing, den.....
1. Bürgermeister



ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

M: 1/1.000

ERWEITERUNG "ESCHBACH-OST"

Gemarkung: Eschbach
Gemeinde: Leiblfing
Landkreis: Straubing-Bogen
Regierungsbezirk: Niederbayern

Inkrafttreten

Die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung "Eschbach-Ost" der Gemeinde Leiblfing wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Die Auslegung wurde ortsüblich am bekannt gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung "Eschbach-Ost" im Rathaus der Gemeinde Leiblfing während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisherige Nutzung durch die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung "Eschbach-Ost" und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Unbeachtlich werden eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und zum Flächennutzungsplan und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung "Eschbach-Ost" schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Gemeinde Leiblfing

Gemeinde Leiblfing, den
1. Bürgermeister

ENTWURFSBEARBEITUNG AM: 27. April 2020 geändert: 19. Januar 2021	KEB Bauplanungs GmbH Hirschberger Ring 10 94315 Straubing Tel. 09421/3106-0 Fax 09421/3106-29 E-Mail: info@keb-bauplanung.de
---	--



Konzepte
Erschließung
Bauberatung