

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

23.02.2024

**GEMEINDE:**  
**ORT:**  
**LANDKREIS:**

**LEIBLFING**  
**HAILINGER STRASSE II**  
**STRAUBING-BOGEN**

# I. BEGRÜNDUNG

## 1. Lage



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

Mit der vorliegenden Satzung plant die Gemeinde Leiblfing die Bereitstellung von Bauland für den geringen örtlichen Eigenbedarf.

Es ist beabsichtigt am südlichen Ortsrand von Leiblfing an der Hailinger Straße das Flurstückes Nr. 1049/1, Gemarkung Leiblfing in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Für die Einbeziehungsflächen wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung behandelt und es werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.



## **3. Erschließung**

### **Verkehr:**

Die verkehrstechnische Erschließung ist über eine öffentliche Erschließungsstraße gesichert.

### **Wasser:**

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das Leitungsnetz des Wasserverbandes der Aitrachtalgruppe gesichert.

### **Abwasser:**

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Hailinger Straße in die gemeindliche Kläranlage.

### **Niederschlagswasser:**

Das anfallende Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken ist über eine Rückhalteeinrichtung zu sammeln und möglichst als Brauchwasser zu nutzen.

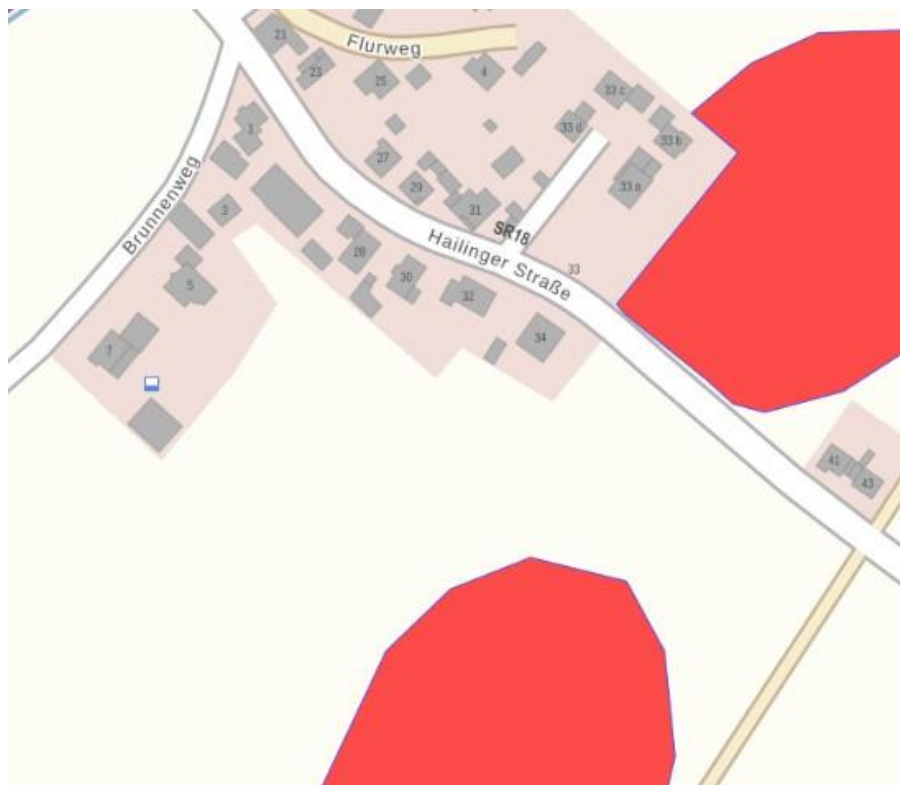
### **Elektro:**

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der bayernwerk AG sichergestellt.

### **Abfall:**

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

## **4. Denkmalpflege**



*Auszug Bayern Atlas Bodendenkmal*

Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und eines nahegelegenen Bodendenkmals (D-2-72411-0138) ist bei oben genannten Bauvorhaben mit dem Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern zu rechnen. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus der Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bei Überplanung bzw. Bebauung in oben genannten Planungsbereich hat der Antragsteller eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Im Planungsbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn ein bauvorgeifender Oberbodenabtrag im Planungsbereich mit einem Bagger mit ungezählter Humusschaufel durchgeführt werden um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des mutmaßlichen Bodendenkmales besser abschätzen zu können. Im Interesse des Bauträgers und um mögliche Bauverzögerungen zu vermeiden wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Baubeginn der Baumaßnahmen mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen in Verbindung zu setzen.

## **5. Grünordnung**

### **5.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Leiblfing plant am südlichen Ortsrand auf dem Flurstück 1049/1 der Gemarkung Gaishausen die Schaffung einer zusätzlichen Bauparzelle für den örtlichen Bedarf.

Zu diesem Zweck wird eine Einbeziehungssatzung aufgestellt.

Für die infolge der Einbeziehungssatzung geplanten Baumöglichkeiten werden grünordnerische Festsetzungen getroffen und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgehandelt.



## 5.2 Planungsvorgaben und -grundlagen

### Landes- und Regionalplanung

Die Landesplanung stuft den Planungsbereich als ländlichen Raum ein. Der Regionalplan Donau Wald trifft für den Bearbeitungsbereich keine einschränkenden Aussagen.

### Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

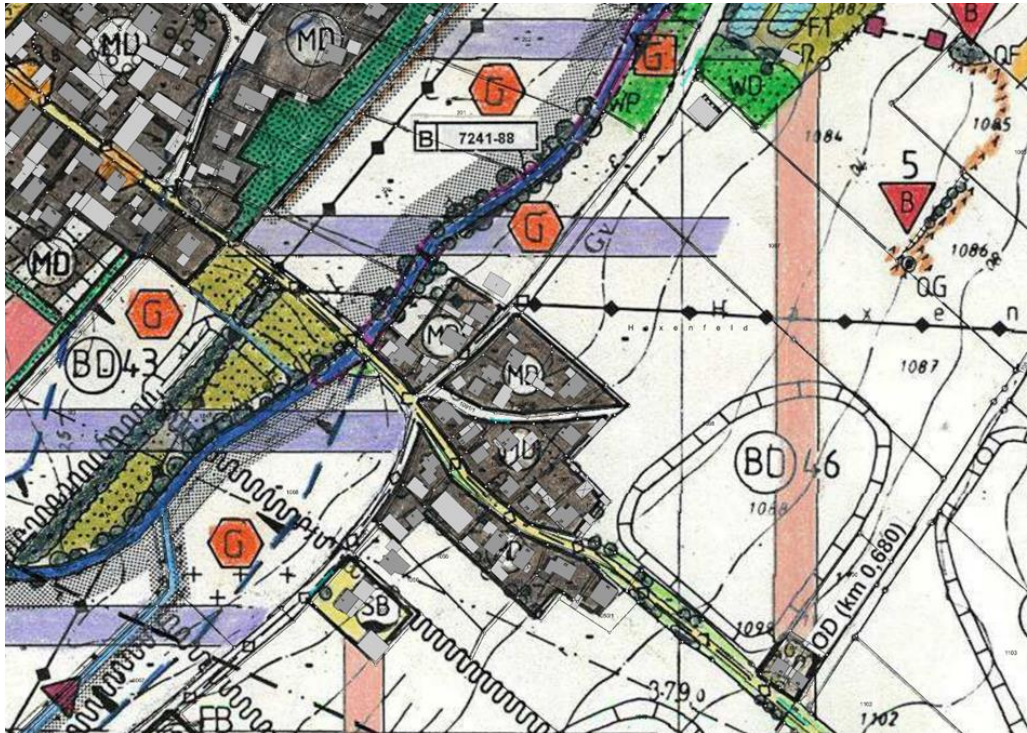


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Leiblfing

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Leiblfing stellt den Vorhabensbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die angrenzenden bebauten Bereiche sind als Dorfgebiet dargestellt.

### **Schutzgebiete, geschützte Flächen**

Der Bereich liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Im Vorhabensbereich liegen keine geschützten Flächen gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

### **Amtliche Biotopkartierung Bayern**

Im Vorhabensbereich befinden sich keine im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfassten Flächen.

### **Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Straubing-Bogen:**

Lebensräume mit besonderer Bedeutung gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm sind im Geltungsbereich oder in dessen Wirkraum nicht vorhanden. Der Vorhabensbereich liegt außerhalb des Schwerpunktgebiets des Naturschutzes „Aiterach mit Zuflüsse“.

Als allgemeine Planungsziele sind vorgegeben:

- Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Heckensäumen ausgehend von Restbeständen an Mager- und Trockensäumen.
- Optimierung, Verbund und Neuanlage von Kleinstrukturen (Waldinseln, Feldgehölze, Hecken, Waldränder, Saumstrukturen) in verarmten landwirtschaftlich genutzten Gebieten im südlichen Landkreis.

### **Waldfunktionskarte** (Oberforstdirektion Regensburg 1992)

Die Waldfunktionskarte weist für den Vorhabensbereich und das nähere Umfeld keine Darstellungen auf.

### **Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz**

Laut Informationsdienst des Bayerischen Landesamts liegt der Vorhabensbereich am Rande eines wassersensiblen Bereichs.



Abbildung 2: Wassersensible Gebiete (Quelle: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete 2021)

### 5.3 Natürliche Grundlagen

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

Das geologische Ausgangsmaterial bilden Mergel, Lehm, Sande und Kiese, die von einer mächtigen Lößlehm Deckschicht bedeckt sind.

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

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

### 5.4 Bestand und Bewertung

#### **5.4.1 Bestandsbeschreibung**

Der Vorhabensbereich (Höhe ca. 370m über NN) wird derzeit als Gartenbereich mit Nutzgarten, Rasen, einzelnen Kleingehölzen und Gewächshaus genutzt. Nach Osten und Süden ist das Grundstück durch eine Thujahecke bzw. eine lockere Strauchhecke eingegrenzt.

Im Norden und Westen schließt an das Grundstück bestehende Bebauung an, während nach Süden und Osten intensiv genutztes, artenarmes Grünland folgt.

Die Bestandsstrukturen sind im beigefügten Plan Bestand und Eingriffsermittlung dargestellt.

#### **5.4.2 Bestandsbewertung gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

##### **Arten und Lebensräume**

struktureicher Nutzgarten;

nicht standortgerechte Gehölzbestände;

Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten;

Der Garten wird insgesamt als struktureicher Garten eingestuft und damit als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume;

**Boden**

anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen;  
Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden;

**Wasser**

Gebiet mit hohem Grundwasserflurabstand;  
Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser;

**Klima und Luft**

Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen;  
Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft;

**Landschaftsbild**

bisheriger Ortsrandbereich mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen;  
Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild;

5.5 Eingriffsermittlung

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003).

Erläuterung Wertstufen:

I = Gebiet geringer Bedeutung - = unterer Wert

II = Gebiet mittlerer Bedeutung + = oberer Wert

III = Gebiet hoher Bedeutung.

Bestandstyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	gesamt	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf in m <sup>2</sup>
Strukturreicher Garten	416	II-	II-	II-	I-	II-	II	0,65	270
<b>Kompensationsbedarf gesamt</b>									270

Der Vorhabensbereich wird als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Es ist von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad auszugehen (GRZ < 0,35). Damit ergibt sich eine Zuordnung in das Feld BII der Leitfadenmatrix (Spanne des Kompensationsfaktors 0,5-0,8).

Unter Berücksichtigung von Biotopwertigkeit und festgelegten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (vgl. nachfolgende Kapitel) wird als Kompensationsfaktor der Wert 0,65 gewählt. Damit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 270 m<sup>2</sup>.

Nicht in die Bilanzierung einbezogen werden Flächen, die bereits versiegelt sind (Schuppen).

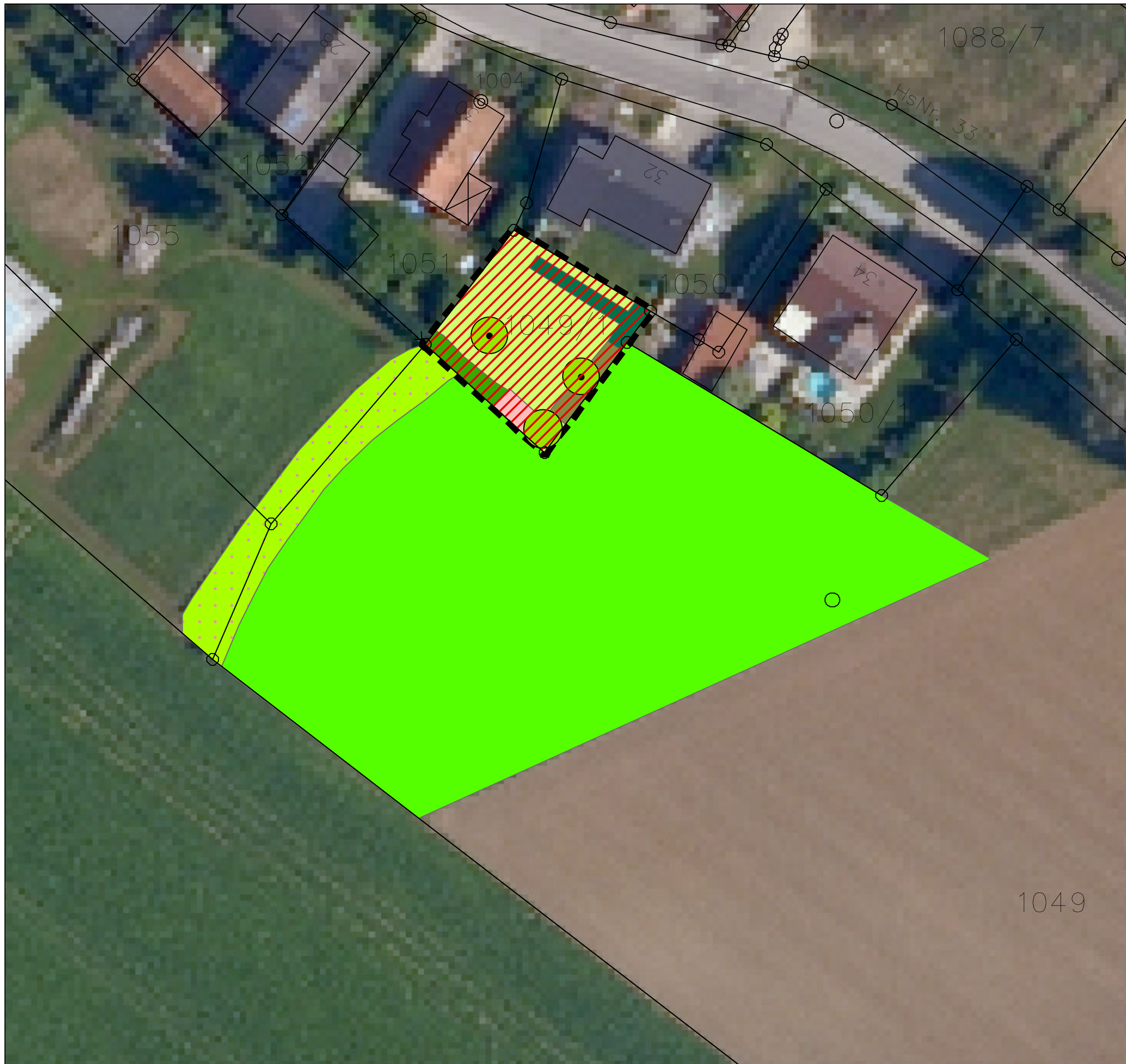
## 5.6 Bilanzierung und Ausgleichsflächenplanung

Der Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe erfolgt über das Ökokonto 8 der Gemeinde Leiblfing (Flurnummer 71/T Gmkg. Obersunzing). Auf dem Ökokonto stehen noch 547m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche zur Verfügung, von denen 270 m<sup>2</sup> für das Bauvorhaben abgebucht werden.

## 5.7 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

- das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl geregelt (max. 0,35).
- Einfriedungen sind nur in sockelloser Bauweise (ohne durchgehenden Zaunsockel) zulässig, um die biologische Durchlässigkeit zu erhalten
- eine Errichtung von Stützmauern ist an den Parzellengrenzen nicht zulässig (außer Naturstein-Trockenmauern)
- 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
- Festsetzung einer Pflanzzone (Heckenpflanzung) am südlichen Baugebietsrand
- Obstbaumpflanzung am Ostrand der Parzelle.






### Planzeichen Bestand


-  Hasel
-  Zwetschge
-  Blühstreifen
-  Gartenbereich mit Nutzgarten, Rasen, Einzelkleingehölzen und Gewächshaus
-  Intensivgrünland
-  Thujahecke
-  lockere Strauchhecke
-  Buchshecke
-  Schuppen/Lagerfläche

### Planzeichen Eingriffsermittlung

Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs

-  Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild  
Kompensationsfaktor 0,65

### Weitere Planzeichen

-  Geltungsbereich Einbeziehungsatzung

Projekt:  
Einbeziehungsatzung Hailinger Straße II  
Gemeinde Leibling

Planinhalt:  
Bestand und Eingriffsbewertung

Datum:  
13.09.2021

Planung:

Bearbeitung:  
halser, halser

Plannummer:  
5060\_bestand1

**Team  
Umwelt  
Landschaft**


fritz halser und christine pronold  
dipl.ing<sup>o</sup>, landschaftsarchitekten  
am stadtpark 8  
94469 deggendorf  
telefon: 0991/3830433  
info@team-umwelt-landschaft.de  
www.team-umwelt-landschaft.de



1:500



# Ökokonto 8 Gemeinde Leiblfing: Flurnummern 71/T Gmkg. Obersunzing

 abgebuchte Ausgleichsflächen

**1. Teilabbuchung - Fl.Nr. 71/T:**  
Ausgleichsfläche für "Ausbau GVS Linienweg"  
Kompensationsbedarf: 1.700 m<sup>2</sup>  
abzubuchende Teilfläche: 1.000 m<sup>2</sup> (durchschn. Anerkennungsfaktor 1,70)

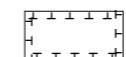
**2. Teilabbuchung - Fl.Nr. 71/T:**  
Ausgleichsfläche für BGOP MI/GE "An der Staatsstraße Obersunzing",  
Entwurf vom 16.07.2020  
anerkannte Fläche: 4.549 m<sup>2</sup>  
abzubuchende Teilfläche: 2.676 m<sup>2</sup> (durchschn. Anerkennungsfaktor 1,70)

**3. Teilabbuchung - Fl.Nr. 71/T:**  
Ausgleichsfläche für Ortsabrundungssatzung "Obersunzing Ost"  
Kompensationsbedarf: 1.103 m<sup>2</sup>  
abzubuchende Teilfläche: 649 m<sup>2</sup> (durchschn. Anerkennungsfaktor 1,70)

**4. Teilabbuchung - Fl.Nr. 71/T:**  
Ausgleichsfläche für EBS "Hailingen Straße II"  
Kompensationsbedarf: 270 m<sup>2</sup>  
abzubuchende Teilfläche: 135 m<sup>2</sup> (durchschn. Anerkennungsfaktor 1,70)  
Verzinsung: 40 m<sup>2</sup> (15%, 5 Jahre, s. Abnahmeprotokoll 26.10.2017)  
270 m<sup>2</sup> - 40 m<sup>2</sup> = 230 m<sup>2</sup>  
230 m<sup>2</sup> : 1,70 = 135 m<sup>2</sup> abzubuchende Teilfläche

 freie Ausgleichsflächen: 412 m<sup>2</sup>

## Sonstiges:

 Ökokontofläche Ö8 gesamt (Fl.Nr. 71/T Gmkg. Obersunzing): 4.872 m<sup>2</sup>




Ausgleichsfläche für  
"St 2141 Radweg Leiblfing - Niedersunzing":  
0,1729 ha auf Fl.Nr. 71/T Gmkg. Obersunzing  
(OEFK-Nr. 55397)



Geobasisdaten:  
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2017 (www.geodaten.bayern.de)  
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

NR.		
GEÄNDERT:	ANLASS:	DATUM: NAMENSZ.

VORHABEN: Ökokonto Gemeinde Leiblfing (Ö8): "Ackerbrache östlich Obersunzing" Flurnummer 71/T Gmkg. Obersunzing	PLAN.NR.: / ANLAGE-NR.:	1.0
	MASS-STAB:	1 : 1.000
ZEICHNUNG:  <b>Abbuchungen 1 bis 4</b>	DATUM	NAME
	ENTW.:	21.07.22 Haas
	GEZ.:	21.07.22 Haas
	GEPR.:	21.07.22 Heigl
	PLAN-GR.:	39,5 x 29,7 cm
	PROJ-NR.:	00-35-Ö8

VORHABENSTRÄGER:  Gemeinde Leiblfing Schulstraße 6 94339 Leiblfing	PLANUNG:  <b>HEIGL</b> landschaftsarchitektur stadtplanung FON 09422/8054-50 , FAX 8054-51 ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, 94327 BOGEN WEB: www.la-heigl.de
--	---

## II. SATZUNG

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

### § 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Zulässigkeit

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

### § 3 Planliche Festsetzungen

Siehe Lageplan M 1:1000

### § 4 Textliche Festsetzungen

- a) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,35 festgesetzt.
- b) - Zulässige Dachformen für Hauptgebäude sind symmetrisch geneigte Satteldächer (Dachneigung 18° bis 30°) und Flachdächer. Bei geneigte Dächern sind als Dacheindeckung kleinformartige Dachplatten in roter bis brauner Farbgebung zu verwenden.
- Nebengebäude und untergeordnete Anbauten sind in Dachform, -neigung und -eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.  
Die zulässige Wandhöhe für alle Gebäude beträgt ab Urgelände max. 6,50 m.
- Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu 0,75 m Höhe zulässig. Niveauunterschiede sind als flach geneigte Böschungen (Höhe:Breite = mind. 1:3) oder aus Naturstein-Trockenmauern (Höhe max. 1 m) auszubilden.

#### c) Grünordnerische Festsetzungen durch Text

Bepflanzung, Grünflächen

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Obstbäume heimischer Arten und Sorten (nur außerhalb von Pflanzzonen)

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Pfaffenhut
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Pflanzweite in der festgesetzten Hecke beträgt 1,0 - 1,5m. Die Pflanzung ist mindestens 2-reihig auszuführen. Die Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art). Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland).

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100cm

Bäume in Hecken und flächigen Pflanzungen: Heister, 2 x v, 150-200cm

Einzelbäume: Hochstämme, 3 x v mit StU 10-12cm oder vergleichbare Solitärqualität;

Obstbäume auch als Halbstamm.

Erforderliche Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht vom 1. März bis zum 30. September) durchzuführen.

### **Bepflanzung der Baugrundstücke**

Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkender Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen).

### **Einfriedungen, Stützmauern, Geländeänderungen**

Als Einfriedungen sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2m Höhe zulässig. Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen und Ziersträuchern zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Baugebiets nicht zulässig (außer Naturstein-Trockenmauern). Der Abstand Unterkante Zaun – Boden muss mindestens 15 cm betragen, um die biologische Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten.

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

Geländeänderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind max. bis zu einer Höhe von 1m zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinandergrenzen.

### **Wegebeläge, Stellplätze, Zufahrten**

Zufahrt und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, alternativ ist die Ableitung des Oberflächenwassers in ausreichend dimensionierte, versickerungsfähige Grünflächen möglich. Nicht überbaute Flächen sind als Grünflächen anzulegen. Sogenannte Kies-Schottergärten, lose Steinschüttungen etc. sind pro Parzelle insgesamt

bis zu einer Fläche von max. 3m<sup>2</sup> zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5 m zulässig.

### **Maßnahmenumsetzung, Entwicklungspflege**

Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugsfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanz- / Vegetationsperiode 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, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein einfacher Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Diese sollte, um das Verfahren zu beschleunigen, von einer Fachkraft erstellt werden. Neben den grünordnerischen Festsetzungen und der Festlegung der Art, Anzahl und Pflanzqualität der verwendeten Gehölze sind auch Aussagen zur Oberflächenbefestigung einzuarbeiten.

### **Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Der Ausgleich von 270m<sup>2</sup> für vorhabensbedingte Eingriffe erfolgt über das Ökokonto 8 der Gemeinde Leiblfing (Flurnummer 71/T Gmkg. Obersunzing).

d) Der Bauraum wird durch Baugrenzen definiert.

## **§ 5 Hinweise**

a) Landwirtschaft

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Grundstücken und Tierhaltungsbetrieben ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen muss gesichert bleiben. Geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen darf nicht beeinträchtigt werden.

b) Niederschlagswasserableitung

Ausreichend dimensionierte Regenwasserzisternen sowie eine Brauchwassernutzung werden empfohlen.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

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.



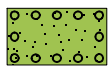
- d) Archäologie/ Altlasten  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Bei archäologischen 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. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist umgehend das Sachgebiet Umwelt – und Naturschutz und das Wasserwirtschaft zu informieren.
- e) Abfallentsorgung  
Die Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Ortsdurchfahrt bereitzustellen.
- f) Bepflanzung  
Die Grenzabstände von Bepflanzungen bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten.
- g) Sicherheitsabstand Baumpflanzungen  
Die Trassen der unterirdischen Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Ein Schutzabstand von 2,50 m zur Trassenachse ist einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten sind Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen“ ist zu beachten.
- h) Metalldächer  
Bei Metalldächern von über 50 m<sup>2</sup> 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 wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.  
Durch das Oberflächengefälle der südöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist bei Starkregenereignissen 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) Die Stromversorgung der Gebäude sollte vollständig durch Photovoltaik, die Warmwasserversorgung vollständig durch thermische Solaranlagen erfolgen. Der Restbedarf an Energie sollte möglichst durch energieeffiziente Kraft-/Wärme-Kopplung gedeckt werden.
- k) 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.

## **§ 6 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Pflanzung einer zweireihigen Hecke gemäß Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen auf mindestens 2/3 der Pflanzzonnlänge; alternativ sind Erhalt und Ergänzung der vorhandenen Hecke zu einem zweireihigen Bestand möglich.



Pflanzung eines Obstbaumhochstammes oder -halbstammes; gegenüber der Plandarstellung ist eine Verschiebung um bis zu 3m möglich.

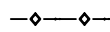


Baugrenze



Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

### HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



unterirdische Versorgungsleitung DA 110 des Wasserzweckverbandes Straubing-Land; nachrichtliche Übernahme



private Verkehrsfläche; Grundstückszufahrt

Einbeziehungssatzung  
Hailinger Straße II  
Gemeinde Leibfing

23.02.2024  
M 1 : 500

Planung:

**GUT  
THANN  
HIW  
ARCHI  
TEKTEN**

Team **G+S**  
Umwelt  
Landschaft

fritz hälsler und christine pronold  
dipl. ing\*, landschaftsarchitekten  
am stadtpark 8  
94469 deggen Dorf  
fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986  
info@team-umwelt-landschaft.de  
www.team-umwelt-landschaft.de

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. FRÜHZEITIGE  
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.04.2022 bis 09.05.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Leiblfing, .....  
.....  
Moll, erster Bürgermeister

2. FRÜHZEITIGE  
FACHSTELLENBETEILIGUNG

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.04.2022 bis 09.05.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Leiblfing, .....  
.....  
Moll, erster Bürgermeister

3. ÖFFENTLICHKEITS-  
BETEILIGUNG

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.11.2023 bis 20.12.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Leiblfing, .....  
.....  
Moll, erster Bürgermeister

4. FACHSTELLENBETEILIGUNG

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.11.2023 bis 20.12.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Leiblfing, .....  
.....  
Moll, erster Bürgermeister

5. SATZUNG

Die Gemeinde Leiblfing hat mit Beschluss des Bau-, Energie- und Umweltausschuss vom 22.02.2024 die Satzung beschlossen.

Leiblfing, .....  
.....  
Moll, erster Bürgermeister

6. AUSFERTIGUNG

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leiblfing, .....  
.....  
Moll, erster Bürgermeister

7. BEKANNTMACHUNG

Die Satzung wurde am ..... in ortsüblicher Weise bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Leiblfing, .....  
.....  
Moll, erster Bürgermeister

Planung:



Susanne Ecker  
Fritz Halser  
Katharina Halser  
Christine Pronold  
Simone Weber