

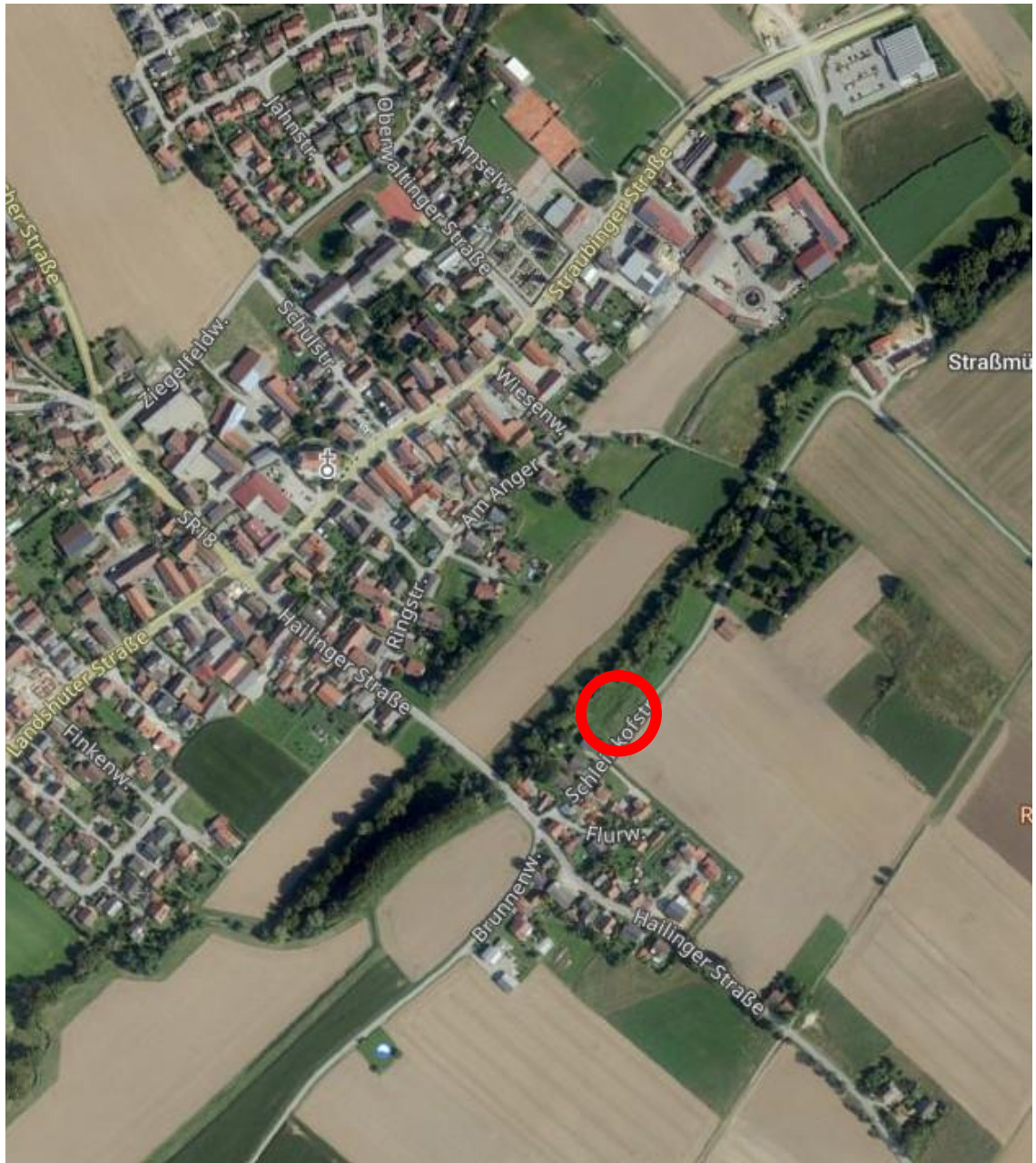
**EINBEZIEHUNGSSATZUNG      gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

06.11.2025

<b>GEMEINDE:</b>	<b>LEIBLFING</b>
<b>ORT:</b>	<b>SCHLEINKOFSTRAßE</b>
<b>LANDKREIS:</b>	<b>STRAUBING-BOGEN</b>

## 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 südöstlichen Ortsrand von Leiblfing die Flur Nr.1074/1, 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 die öffentliche Erschließungsstraße gesichert.

### **Wasser:**

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

### **Abwasser:**

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Ortsstraße „Schleinkofstraße“ in die gemeindliche Kläranlage. Für die Anbindung des Plangebietes ist eine Verlängerung des Kanals bis zum Plangebiet herzustellen.

### **Niederschlagswasser:**

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

### **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

Im näheren Umgriff des Plangebietes liegen das Bodendenkmal:

- D-2-7241-0136, Verebneter Burgstall des Mittelalters und
- D-2-7241-0139; Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

#### **Hinweis:**

*Im Plangebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach § 8 DSchG unterliegen und dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.*

#### **Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG**

*(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

*(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*



## **5. Grünordnung**

### 5.1 Planungsvorgaben und -grundlagen

#### 5.1.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Das geplante Satzungsgebiet liegt gemäß Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Leiblufing nördlich des Dorfgebiets. Für den Bachlauf der Aiterach werden als Ziele der Erhalt und die Pflege naturnaher Fließstrecken sowie gewässerbegleitender Bäume, Gehölzsäume, Hochstauden- und Röhrichsäume formuliert. Der Vorhabensbereich wird als Fläche mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, die Naherholung, den Arten- und Biotopschutz sowie das Klima eingestuft. Als Ziele werden Freihalten von Bebauung und Aufforstung (außer gewässerbegleitende Auwaldbestände) sowie eine extensive Grünlandnutzung formuliert.

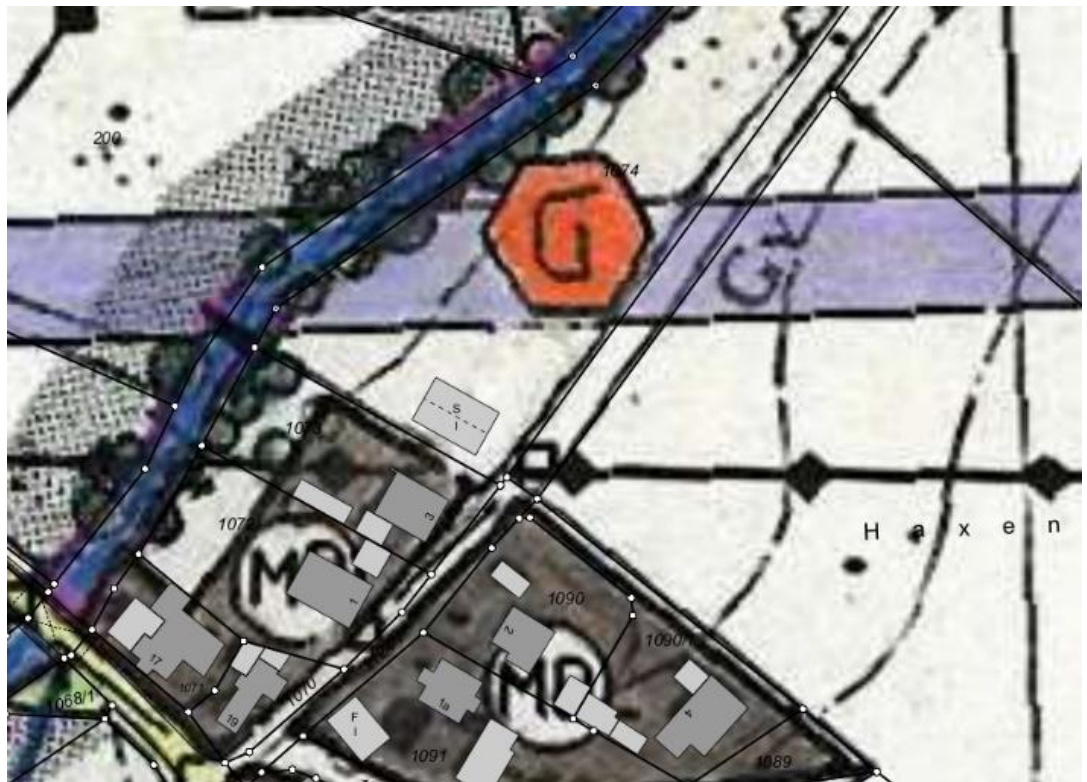


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde

#### 5.1.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Leiblufing ist als Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, eingestuft.

Im Nordwesten des Planungsgebiets grenzt das Vorranggebiet für Hochwasserschutz an der Aiterach an (Vorranggebiet H9). Der Talraum der Aiterach ist ferner als regionaler Grünzug dargestellt.

#### 5.1.3 Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung

Im Vorhabensbereich befinden sich keine kartierten Biotope oder Schutzgebiete. Erfasst ist der Bachlauf der Aiterach (= nordwestlich des Vorhabensbereichs, Biotopnummer 7241-0088-007, Erhebungsdatum 29.10.1986).

#### 5.1.4 Arten- Biotopschutzprogramm für den Landkreis Straubing-Bogen

Der Talraum der Aiterach ist als regionale Verbundachse für Feuchtlebensräume und Gewässer eingestuft.

### 5.1.5 Wasserwirtschaftliche Angaben

Nordwestlich des geplanten Geltungsbereichs grenzt das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Aiterach an. Der Vorhabensbereich liegt im wassersensiblen Gebiet der Aiterach.



Abbildung 2: Lage des Überschwemmungsgebiets an der Aiterach

### 5.2 Natürliche Grundlagen

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (Untereinheit Donau-Isar-Hügelland). Ein engmaschiges, feinverzweigtes Talnetz zieht sich durch die Landschaft mit ihren sanft geschwungenen Hügelzügen. Asymmetrische Täler mit flachen süd- und südostexponierten Hängen sind typisch.

Potentiell natürliche Vegetation: Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

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

Geologie: Übergangsbereich von Löß/Lößlehm zu pleistozänen bis holozänen Flussablagerungen.

Böden: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) (Quelle: Übersichtsbodenkarte Bayern), hohes Wasserspeichervermögen, natürliche Ertragsfähigkeit mittel.

### 5.3 Bestand und Bewertung

Die Bestandssituation ist im beigefügten Bestandsplan dargestellt.  
Der Geltungsbereich wird als Blühfläche genutzt.

### 5.4 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 Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) nach der Bayerischen Kompensationsverordnung. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an den o.g. Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums.

Fläche in m²	Bestandstyp	WP*	GRZ	Kompensationsbedarf	Planungsfaktor 10 %	Komp.bedarf bereinigt
693	Acker (Blühfläche)	3	0,3	624	62	562

Hinweis \*: Gemäß Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung können Biotop- und Nutzungstypen mit geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit pauschal mit 3 Wertpunkten bilanziert werden.

Bei den geplanten Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich teilweise um Maßnahmen, die die Anwendung eines Planungsfaktors begründen. Der Ausgleichsbedarf kann entsprechend reduziert werden.

Es werden Maßnahmen folgender im Leitfaden (2021) genannter Kategorien festgesetzt:

- naturnahe Gestaltung der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

Aufgrund des Umfangs der Vermeidungsmaßnahmen im Verhältnis zur Bauentwicklung wird ein Planungsfaktor von 10% zum Ansatz gebracht. Dies entspricht 62 Wertpunkten.  
Es ergibt sich also insgesamt ein Ausgleichsbedarf von **562 Wertpunkten**.

### 5.5 Bilanzierung und Ausgleichsflächenplanung

Der Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe erfolgt auf dem Baugrundstück (Flurstück 1074/1 Gmkg. Leiblfing).

Vorgesehen ist die Pflanzung einer 2-reihigen Hecke mit standortheimischen Gehölzen  
Berechnung des Ausgleichsumfangs:

Ausgangszustand Code	Ausgangszustand Wertpunkte	Ausgleichsmaßnahme Code	Ausgleichsmaßnahme Wertpunkte	Aufwertung	Fläche in m²	Ausgleichsumfang in Wertpunkten
A12	4	B112-WH00BK	10	6	95	570

### 5.6 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

Für die Satzungserstellung wurden keine faunistischen Erhebungen durchgeführt.

Der Vorhabensbereich liegt am Rand in der Feldvogelkulisse für das Rebhuhn. Die kleinflächige Inanspruchnahme für die geplante bauliche Entwicklung im Bereich der großen Gebietskulisse um Leiblfing (ca. 20 km²) lässt keine signifikanten Verschlechterungen für die Art erwarten.

Der vorhandene Gehölzbestand entlang der Aiterach kann Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten, Fledermäuse und die Haselmaus darstellen. Gehölzentfernungen werden nicht erforderlich. Damit sind keine Schädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten.

Aufgrund der siedlungsnahen Lage ist im Gehölzband an der Aiterach von einem Vorkommen wenig stöempfindlicher Arten auszugehen. Signifikant erhöhte Störwirkungen sind damit nicht zu erwarten.

Die Ufergehölze entlang der Aiterach können als Leitlinie für strukturgebunden fliegende Fledermäuse dienen. Vorhabensbedingt wird der Flugkorridor nicht signifikant verändert. Eine Betroffenheit weiterer europarechtlich geschützter Arten ist nicht zu erwarten.

### 5.7 Planungsziele

- Eingrünung durch Heckenpflanzung im Westen und Norden
- Erhalt der biologischen Durchgängigkeit
- Ausgleich der vorhabensbedingten Eingriffe durch Pflanzung einer Hecke mit standortheimischen Gehölzen
- Minimierung der Inanspruchnahme von Talraumflächen der Aiterach unter Freihalten des Überschwemmungsbereichs (zur weitestmöglichen Berücksichtigung der in der vorbereitenden Bauleitplanung formulierten Zielsetzungen für den Vorhabensbereich).

### 5.8 Maßnahmenplanung

#### 5.8.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

- Einfriedungen sind nur in sockelloser Bauweise (ohne durchgehenden Zaunsockel) zulässig, um die biologische Durchlässigkeit zu erhalten
- Keine Stützmauern an den Parzellenaußengrenzen.
- die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Parzellenaußengrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten. Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen)
- Zufahrt und Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt
- Festsetzung zur Baugebietseingrünung
- Festsetzungen zur Beleuchtung.





#### 5.8.2 Maßnahmen zur Eingriffskompensation

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird vollständig im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung erbracht. Vorgesehen ist eine Heckenpflanzung mit standortheimischen Gehölzen






Erläuterung Planzeichen

-  Blühfläche (A12, 4 Wertpunkte, Ansatz in der Bauleitplanung 3 Wertpunkte)
-  festgesetztes Überschwemmungsgebiet
-  Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern
-  Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Projekt:  
Einbeziehungssatzung Schleinkoferstraße  
Gemeinde Leiblufing

Planinhalt:  
Bestandsplan

Datum: 03.11.2025	Projektnummer: 5483	
Bearbeitung: halser	Plannummer: 5483_bestand1	

1:500

Planung:		Susanne Ecker
		Fritz Halser
		Katharina Halser
		Christine Pronold
		Simone Weber
Landschaftsplanung + Biologie		GbR
Am Stadtpark 8 94469 Deggendorf		
0991 3830433 info@team-umwelt-landschaft.de www.team-umwelt-landschaft.de		



## II. SATZUNG

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

### § 1 Geltungsbereich

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

### § 2 Zulässigkeit

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

### § 3 Planliche Festsetzungen

Siehe Lageplan M 1:1000

### § 4 Textliche Festsetzungen

- 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 geneigten Dächern sind als Dacheindeckung kleinformatige Dachplatten in roter bis brauner Farbgebung zu verwenden.
- c) Nebengebäude und untergeordnete Anbauten sind in Dachform, -neigung und -eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
- d) Die zulässige Wandhöhe für alle Gebäude beträgt ab Urgelände max. 6,50 m.
- e) 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.
- f) Der Bauraum wird durch Baugrenzen definiert.

#### g) Grünordnerische Festsetzungen durch Text

#### **Gehölzpflanzungen**

Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Auswahlliste zulässig:

#### **Bäume:**

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

Obstbäume heimischer Arten und Sorten

### Sträucher:

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 arvensis	Kriech-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 6.1, Alpenvorland).

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:

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

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

Einzelbäume: Hochstämme mit StU 10-12 cm oder vergleichbare Solitärqualität, 3 xv m. B.

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

#### Apfelsorten

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

#### Birnensorten

Gute Graue  
Stuttgarter Gaishirtle  
Schweizer Wasserbirne  
Österreich. Weinbirne  
Alexander Lucas

#### Zwetschgensorten

Hauszwetschge  
Bühler Frühzwetschge

#### Kirschsorten

Hedelfinger Riesenkirsche  
Große Schwarze Knorpelkirsche

### Unzulässige Pflanzen

An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen (Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen), buntlaubige Gehölze sowie Koniferen (insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen) nicht zulässig.

### Einfriedungen, Stützmauern, Geländeveränderungen

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

Niveauunterschiede sind an den Parzellenaußengrenzen als flach geneigte Böschungen (Höhe: Breite mind. 1 : 3) auszubilden.

Geländeveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind max. bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinandergrenzen.

**Wegebeläge, Stellplätze, Zufahrten**

Auf privaten Stellplätzen und Zufahrten sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z. B. Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, wassergebundene Decken). Alternativ ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ausreichend versickerungsfähige Grünflächen auf dem Baugrundstück möglich.

**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 zeitnah 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.

**Beleuchtung**

Eine zur Aiterach hin ausgerichtete Beleuchtung (insbesondere ein Anstrahlen des bachbegleitenden Gehölzbestands) ist nicht zulässig.

**Ausgleich von Eingriffen**

Der ermittelte Kompensationsbedarf (562 Wertpunkte) wird vollständig innerhalb des Geltungsbereiches erbracht (Fl.st. 1074/1 Gmkg. Leibliffing).

Maßnahmenfläche gesamt: 95 m<sup>2</sup>.

Mit Rechtskraft der Satzung ist die Ausgleichsmaßnahme an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

**§ 5 Hinweise****a) Landwirtschaft**

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Grundstücken und Tierhaltungsbetrieben ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, 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.

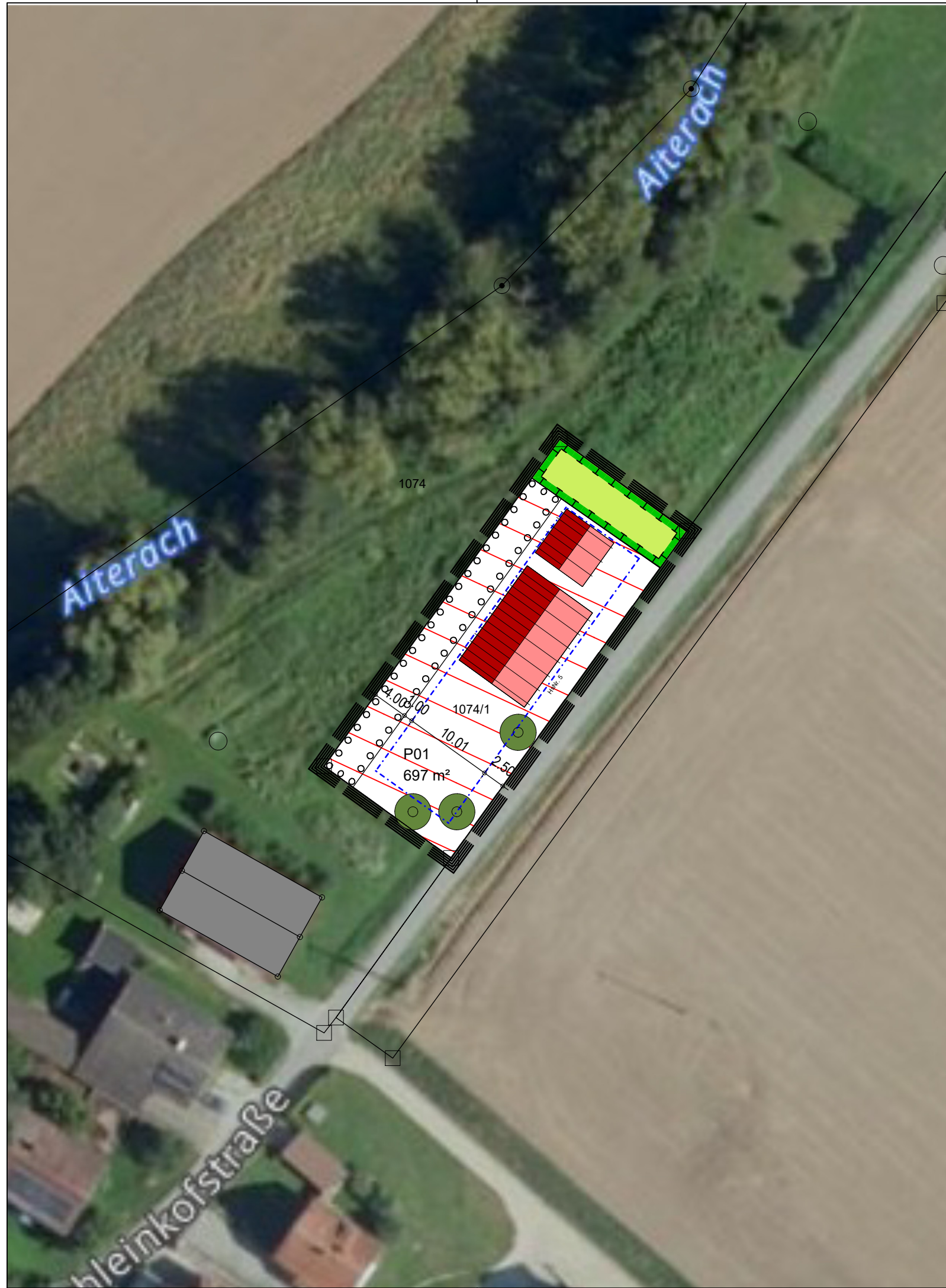
Durch das Oberflächengefälle der südöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist bei Starkregenereignissen mit einem vermehrten Oberflächenwasserzufluss in das geplante Baugebiet zu rechnen. Geeignete Vorkehrungen wie Gräben oder Mulden in Verbindung mit Geländeaufschüttungen oder Anpflanzungen 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.




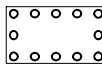
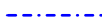

k) Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

## § 6 Inkrafttreten

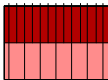
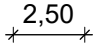
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

-  Baugrundstück (bebaubarer / einzäunbarer Bereich, 697 m²)
-  standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen; Lage auf dem Baugrundstück variabel (außerhalb der festgesetzten Pflanzzone)
-  Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen, Freizeitnutzung, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe; Größe 90 m² Pflanzung einer 2-reihigen Hecke mit standortheimischen Sträuchern
-  Pflanzzone heimische Sträucher (Pflanzung von mind. 25 heimischen Sträuchern, Pflanzweite 1 - 1,5 Meter), Situierung der Pflanzgruppen innerhalb der Pflanzzone variabel
-  Baugrenze
-  Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

-  Schemabaukörper geplant
-  2,50 Maßangabe in Meter
- P01 Parzellennummer
- 697 m² geplante Parzellengröße

Projekt:  
Einbeziehungssatzung Schleinkofstraße

Datum:  
06.11.2025 1:1000

Planung:

Team  
Umwelt  
Landschaft  
Landschaftsplanung + Biologie GbR  
Am Stadtpark 8  
94469 Deggendorf  
0991 3830433  
info@team-umwelt-landschaft.de  
www.team-umwelt-landschaft.de

GUT  
THANN  
HIW  
ARCHI  
TEKTEN

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. FRÜHZEITIGE

#### ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Leiblfing, .....

.....

Moll, erster Bürgermeister

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

### 2. FRÜHZEITIGE

#### FACHSTELLENBETEILIGUNG

Leiblfing, .....

.....

Moll, erster Bürgermeister

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

### 3. ÖFFENTLICHKEITS- BETEILIGUNG

Leiblfing, .....

.....

Moll, erster Bürgermeister

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

### 4. FACHSTELLENBETEILIGUNG

Leiblfing, .....

.....

Moll, erster Bürgermeister

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

### 5. SATZUNG

Leiblfing, .....

.....

Moll, erster Bürgermeister

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

### 6. AUSFERTIGUNG

Leiblfing, .....

.....

Moll, erster Bürgermeister

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

### 7. BEKANNTMACHUNG

Leiblfing, .....

.....

Moll, erster Bürgermeister

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

Planung:

**GUT  
THANN  
HIW  
ARCHI  
TEKTEN**

**Team  
Umwelt  
Landschaft**

Susanne Ecker  
Fritz Halser  
Katharina Halser  
Christine Pronold  
Simone Weber

Landschaftsplanung + Biologie

GbR