

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

10.04.2026

GEMEINDE: LEIBLFING
ORT: OBERSUNZING WEST
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

I. BEGRÜNDUNG

1. Lage



2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

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

Es ist beabsichtigt am südlichen Ortsrand von Obersunzing eine Teilfläche des Flurstückes Nr.5 (TF); 5/1(TF) und 363 (TF), Gemarkung Obersunzing 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 Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Ortsstraße „Obersunzing“. Für die Anbindung des Plangebietes ist eine Verlängerung des Kanals in der Gemeindeverbindungsstraße „Eglseer Holzweg“ bis zur Erschließungsstraße herzustellen.

Niederschlagswasser:

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

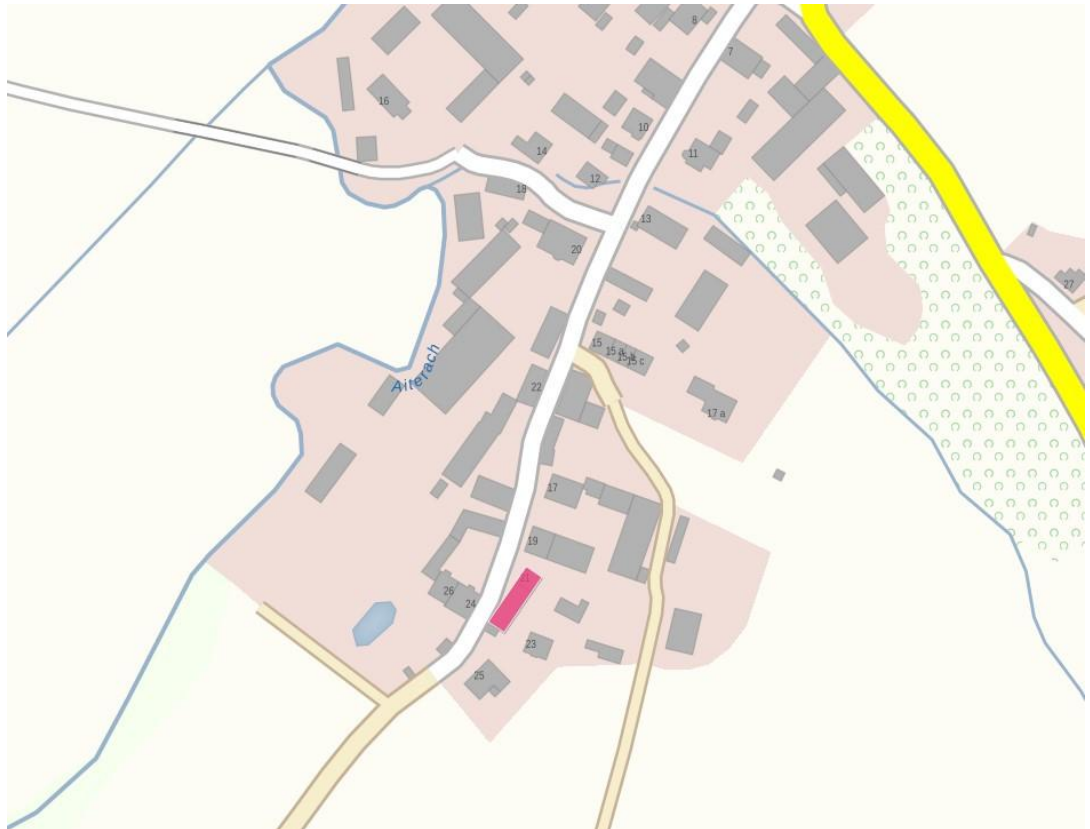
Elektro:

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 Erschließungsstraße bereitzustellen.

4. Denkmalpflege



Auszug Bayern Atlas

Im näheren Umgriff des Plangebietes liegt das Baudenkmal D-2-78-146-24, Obersunzing 21; Obersunzing 23; Kleinbauernhaus, verputzter eingeschossiger Blockbau mit Giebelschrot, Kern 18. Jh.

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 Leiblfing im Übergangsbereich vom Dorfgebiet zur Fläche für die Landwirtschaft. Die Parzellen 1 und 2 liegen innerhalb des Dorfgebiets.

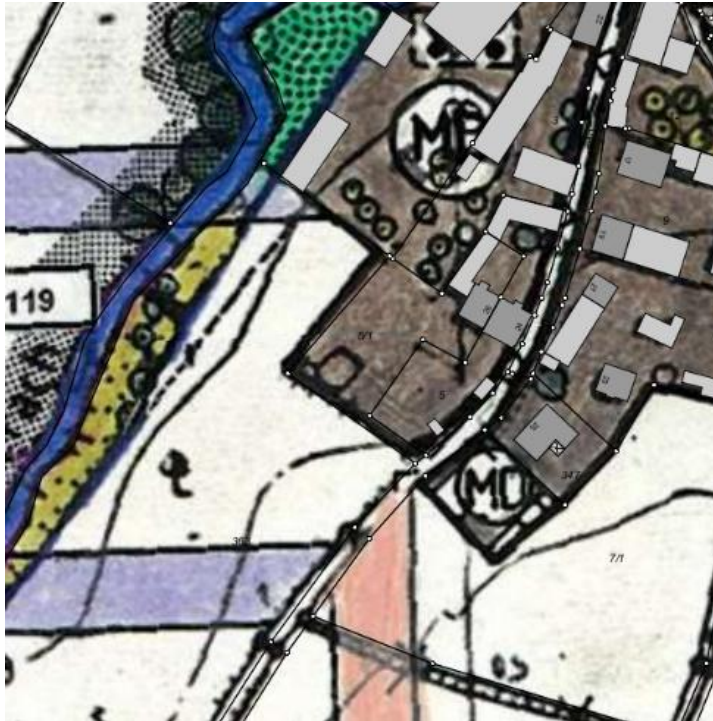


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde

5.1.2 Regionalplanung

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

Im Norden 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 sowie dessen näheren Umfeld befinden sich keine kartierten Biotope oder Schutzgebiete. Erfasst ist der Bachlauf der Aiterach (= nördlich des Vorhabensbereichs).

5.1.4 Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Straubing-Bogen

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

5.1.5 Wasserwirtschaftliche Angaben

Nördlich des geplanten Geltungsbereichs grenzen das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Aiterach sowie ein wassersensibles Gebiet an.



Abbildung 2: festgesetztes Überschwemmungsgebiet an der Aiterach (nördlich des Vorhabensbereichs)

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 m² und Jahr. Die Zahl der Frosttage ist geringer als im nördlich anschließenden Dungaubecken und im Unteren Isartal.

Geologie:

Böden: Braunerde oder Parabraunerde aus Schluff bis Schluffton (Lößlehm) (Quelle: Übersichtsbodenkarte Bayern), mittleres Wasserspeichervermögen, natürliche Ertragsfähigkeit hoch.

5.3 Bestandssituation

Die Bestandssituation ist im beigefügten Plan Bestand und Eingriffsermittlung dargestellt. Der Geltungsbereich wird im Süden als Ackerfläche genutzt. Der Nordteil wird als Gartenbereich genutzt. Der Gartenbereich weist intensiver genutzte, strukturärmere Bereiche, kleine Gebäude, kleine versiegelte Bereiche, einen strukturarmen Weiher und strukturreiche Anteile mit Gehölzen auf. Auf eine differenzierte Bewertung der Kleinflächen wurde verzichtet. Die Fläche wurde pauschal als strukturreicher Garten eingestuft.

5.4 Eingriffsbewertung, Ermittlung des Kompensationsbedarfs

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.

Parzelle	Fläche in m ²	Bestandstyp	WP	GRZ	Kompensationsbedarf	Planungsfaktor 10 %
P01	957	Garten struktureich	7	0,3	2.010	1.809
P02	862	Garten struktureich	7	0,3	1.810	1.629
P03	785	Acker	2	0,3	471	424
Erschließung	179	Flurweg	1	0,3	54	48
gesamt					4.345	3.910

Hinweis: Auf die gemäß Leitfaden Eingriffsregelung mögliche Pauschalierung der Ausgangswerte (zwischen 1 und 5 Wertpunkten pauschal 3 Wertpunkte, alle Bestände zwischen 6 und 10 Wertpunkten pauschal 8 Wertpunkte) wurde verzichtet.

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 435 Wertpunkten.

Es ergibt sich also insgesamt ein Ausgleichsbedarf von **3.910 Wertpunkten**.

5.5 Bilanzierung und Ausgleichsflächenplanung

Der Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe erfolgt angrenzend an die Baugrundstücke (Flurstücke 5/1 und 363 Gmkg. Obersunzing).

Vorgesehen ist die Entwicklung von Obstbaumreihen, Breite ca. 7 – 8,5 m.

Berechnung des Ausgleichsumfangs:

Parzelle	Ausgangszustand Code	Ausgangszustand Wertpunkte	Ausgleichsmaßnahme Code	Ausgleichsmaßnahme Wertpunkte	Aufwertung	Fläche in m ²	Ausgleichsumfang in Wertpunkten
Ausgleich P01 und P02	P22	7	B441	11	4	379	1.516
Ausgleich P03, Erschließung und Restausgleich P01, P02	A11	2	B441	11	9	266	2.394
gesamt							3.910

Erläuterung Codes:

A11 = Acker

P22 = Garten strukturreich

B441 = Streuobstbestand auf artenreichem Extensivgrünland

Der Ausgleichsbedarf von 3.910 Wertpunkten wird dadurch vollständig erbracht.

5.6 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Aspekte

Für die Satzungserstellung wurden keine faunistischen Erhebungen durchgeführt.

Die Parzelle 3 liegt am Rand (Ortslage Obersunzing ist ausgenommen) der Feldvogelkulisse für das Rebhuhn. Die kleinflächige Inanspruchnahme für die geplante bauliche Entwicklung im Bereich der großen Gebietskulisse um Leibfing (ca. 20 km²) lässt keine signifikanten Verschlechterungen für die Art erwarten.

Der vorhandene Gehölzbestand in den Parzellen 1 und 2 kann Lebensraum für gehölzbrütende Arten darstellen. Aufgrund der bestehenden Gartennutzung ist von einem Vorkommen häufiger Arten des Siedlungsbereichs auszugehen. Zur Vermeidung der Tötung von Nestlingen und der Schädigung während der Brutzeit, wird festgelegt, dass die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen darf.

In den Parzellen 1 und 2 kann ein Vorkommen der Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden. Der Zeitpunkt der Bebauung kann für diese beiden Parzellen nicht abgeschätzt werden. Um für die Beurteilung einer möglichen Betroffenheit der Art den zum Eingriffszeitpunkt aktuellen Zustand berücksichtigen zu können, werden Erhebungen zur Zauneidechse auf die Phase der Baugenehmigung verlagert. Bei einem Nachweis der Art, sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen (Vergrämen, Abfangen, Anlage von Ersatzhabitaten). Aufgrund der örtlichen Situation ist nicht von einem großen Bestand auszugehen. Für den möglichen Bestand bestehen in der Ausgleichsfläche nördlich der Parzellen 1 und 2 ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten durch Anlage ergänzender Habitatrequisiten (Steinhaufen, Totholz, grabbares Material etc.). Bei einem Vorkommen der Zauneidechse sind die Maßnahmen in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzulegen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Das strukturarme Kleingewässer lässt kein Vorkommen europarechtlich geschützter Amphibienarten erwarten. Im Hinblick auf national geschützte Arten sind analog zur Zauneidechse zum gegebenen Zeitpunkt geeignete Erhebungen durchzuführen mit ggf. Festlegung von Vermeidungsmaßnahmen.

5.7 Planungsziel

- Eingrünung durch Heckenpflanzung im Westen und Streuobst (=Ausgleich) im Süden und Nordwesten
- Erhalt der biologischen Durchgängigkeit
- Ausgleich der vorhabensbedingten Eingriffe durch Entwicklung eines Streuobstbestands auf extensiv genutztem Grünland.

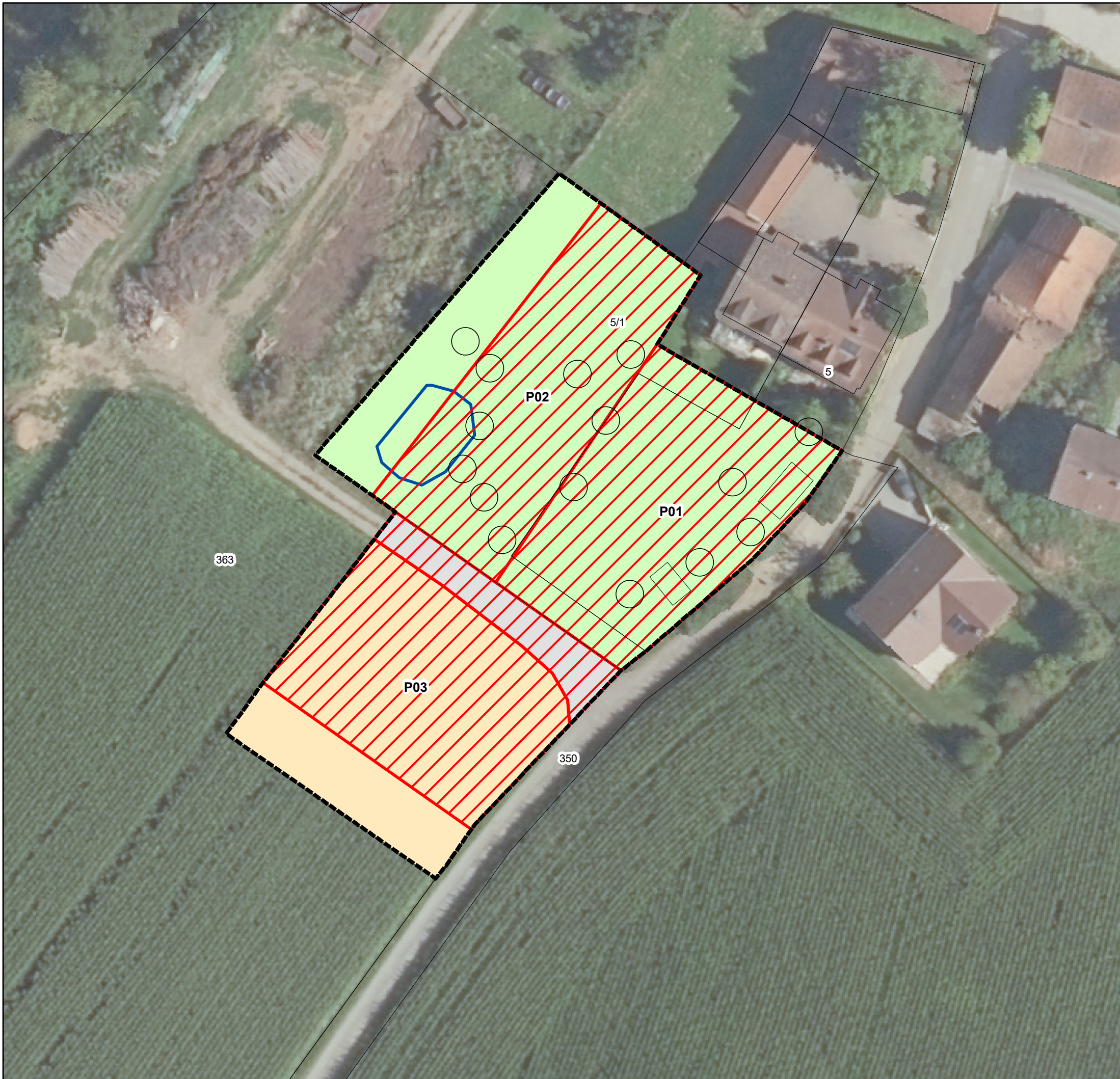
5.8 Maßnahmenplanung

5.8.1 Maßnahmen zur Eingriffsregelung



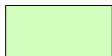
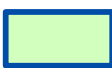

- Einfriedungen sind nur in sockelloser Bauweise (ohne durchgehenden Zaunsockel) zulässig, um die biologische Durchlässigkeit zu erhalten
- Keine Stützmauern an den Parzellenaußengrenzen.
- die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Parzellenaußengrenzen ausgeschlossen (bizarr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

5.8.2 Maßnahmen zur Eingriffskompensation



Der ermittelte Kompensationsbedarf wird vollständig im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung erbracht. Vorgesehen ist die Entwicklung von Streuobst auf extensiv genutztem und artenreichem Grünland. Dieser wird mittels Mähgutübertragung von artenreichen Beständen aus der Umgebung oder durch Einsaat mit Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 16 erreicht. Die Wiese ist in den ersten 2 Jahren zur Ausmagerung jeweils 3-mal zu mähen, in den Folgejahren ist eine Pflege durch zweischürige Mahd vorzusehen.



Planzeichen Bestand

-  Gehölz
-  Acker (A11, 2 Wertpunkte)
-  Garten strukturreich (P22, 7 Wertpunkte)
-  Weiher in Gartenbereich (P22, 7 Wertpunkte)
-  Flurweg (V31, 1 Wertpunkt)

weitere Planzeichen

-  Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs
-  Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Projekt:
Einbeziehungssatzung Obersunzing West

Planinhalt:
Bestand und Eingriffsermittlung

Datum:
06.10.2025

5192

Bearbeitung:
halser

Plannummer:
5192_bestand1

1:500



Planung:

**Team
Umwelt
Landschaft**

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 kleinformatische 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:

Es gilt folgende Auswahlliste:

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.

Alternativ zur Neupflanzung ist der Erhalt eines vorhandenen, standortheimischen Laubbaums oder Obstbaums möglich.

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

Vorgaben zu Pflanzung und Pflege von Obstbäumen in der Ausgleichsfläche:

Im Ballenbereich ist ein unverzinktes Drahtgeflecht als Wühlmausschutz einzubringen. Die Bäume sind direkt nach der Pflanzung mit Pfählen zu sichern und mit einem Stammschutz aus Drahtgeflecht gegen Verbiss zu schützen (Kontrolle und Aufrechterhaltung der Maßnahmen für die ersten 5 Jahre). Es dürfen keine Stammkalkungen vorgenommen werden. Der Obstbaumschnitt muss entsprechend den Vorgaben für extensiv genutzten Streuobstbestand erfolgen (Erziehungs- und Pflegeschnitt). Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in gleicher Qualität zu ersetzen.

Vorgaben zur Herstellung und Pflege des Wiesenbestands in der Ausgleichsfläche

Begrünung der Fläche durch Aufbringen eines Naturgemisches (Heumulch oder Heudrusch) aus dem südlichen Landkreis Straubing-Bogen. Die Spenderfläche muss den Kriterien einer artenreichen Flachland-Mähwiese entsprechen (Biotoptyp GU651E gemäß Kartieranleitung zur amtlichen Biotopkartierung Bayern). Sollte keine geeignete Spenderfläche verfügbar sein, so ist Regiosaatgut aus der Unterbayerischen Hügel- und Plattenregion (Vorkommensgebiet 16) zu verwenden (Typ Frischwiese).

Die Wiese ist in den ersten 2 Jahren zur Ausmagerung jeweils 3-mal zu mähen, in den Folgejahren ist eine Pflege durch zweischürige Mahd vorzusehen (erster Schnitt ab Mitte Juni, zweiter Schnitt im September/Oktober). Das Mähgut ist abzutransportieren.

Ein Einsatz von Schlegelmulchmähern ist nicht zulässig. Gleiches gilt für Düngung und Einsatz von Pestiziden.

Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Die Entfernung von Gehölzen darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen (also keine Gehölzentfernungen im Zeitraum März bis einschließlich September).

Vor einer Bebauung / Baufeldfreimachung in den Parzellen 1 und 2 sind geeignete Erhebungen zu einem möglichen Vorkommen der Zauneidechse durchzuführen (4 Begehungen im Zeitraum April bis Oktober gemäß). Bei einem Nachweis der Art sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu Vergrämung, ggf. Abfangen und zur Anlage von Ersatzhabitaten durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahmen können in der Ausgleichsfläche des Flurstücks 5/1 umgesetzt werden. Die Maßnahmen sind in einem Freiflächengestaltungsplan darzulegen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei einer Bebauung der Parzelle 2 ist das vorhandene Kleingewässer auf Vorkommen von Amphibien zu untersuchen.

Unzulässige Pflanzen

An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen nicht zulässig.

Einfriedungen, Stützmauern

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 an Stellplätzen, 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.

Ausgleich von Eingriffen

Der ermittelte Kompensationsbedarf (3.910 Wertpunkte) wird vollständig innerhalb des Geltungsbereiches erbracht (Fl.st. 5/1 und Fl.st. 363 Gmkg. Leibl fing).

Maßnahmenfläche gesamt: 645 m².

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der an die bauliche Fertigstellung der jeweiligen Parzelle anschließenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

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 (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) 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 bzw. am Abholplatz eigenständig 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) Metaldächer

Bei Metaldächern von über 50 m² sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern 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.

l) Bodenschutz/ Bodenmanagement

Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ ist zu beachten, um u. a. geeignete Erosionsschutzmaßnahmen zu ergreifen und den Verlust von Bodenfunktionen der später nicht überbauten Fläche zu vermeiden.

Aus Zeit- und Kostenersparnisgründen wird ein Bodenmanagement angeraten, um für den vorhandenen überschüssigen Boden eine Verwertungsmöglichkeit zu finden bzw. die Beseitigung/Deponierung zu planen.



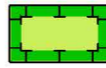
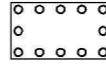



Es ist zu beachten, dass Bodenmaterial, welches für keinen unmittelbar neuen Verwendungszweck (Verwertung) bestimmt ist zu Abfall wird.

§ 6 Inkrafttreten


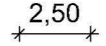
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

-  Baumpflanzung (standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum, Lage auf dem Baugrundstück variabel - außerhalb festgesetzter Pflanzzone)
-  Obstbaum in Streuobstwiese zu pflanzen
-  Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen, Freizeitnutzung, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; Mindestabstand Baugrenze zur Ausgleichsfläche 4 Meter
-  2-reihige, freiwachsende Strauchhecke mit standortheimischen Gehölzen zur Ortsrandeingrünung
-  Baugrenze
-  private Zufahrt
-  Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

-  Schwimmbaukörper geplant
-  2,50 Maßangabe in Meter
- P01 Przellnummer
- 878 m² geplante Parzellengröße

Projekt:
Einbeziehungssatzung Obersunzing West

Datum:
10.04.2026 1:1000

Planung:

Team
Umwelt
Landschaft

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

**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 24.10.2025 bis 26.11.2025 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 24.10.2025 bis 26.11.2025 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