

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

29.08.2024

GEMEINDE: **LEIBLFING**
ORT: **MUNDLFING WEST**
LANDKREIS: **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 westlichen Ortsrand von Mundlfing an der Kreisstraße SR18 das Flurstückes Nr. 779 (TF) und 778/3 (TF), Gemarkung Hankofen 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 die öffentliche Erschließungsstraße SR18 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 Schmutzwasserkanal in der Kreisstraße in die gemeindliche Kläranlage.

Niederschlagswasser:

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

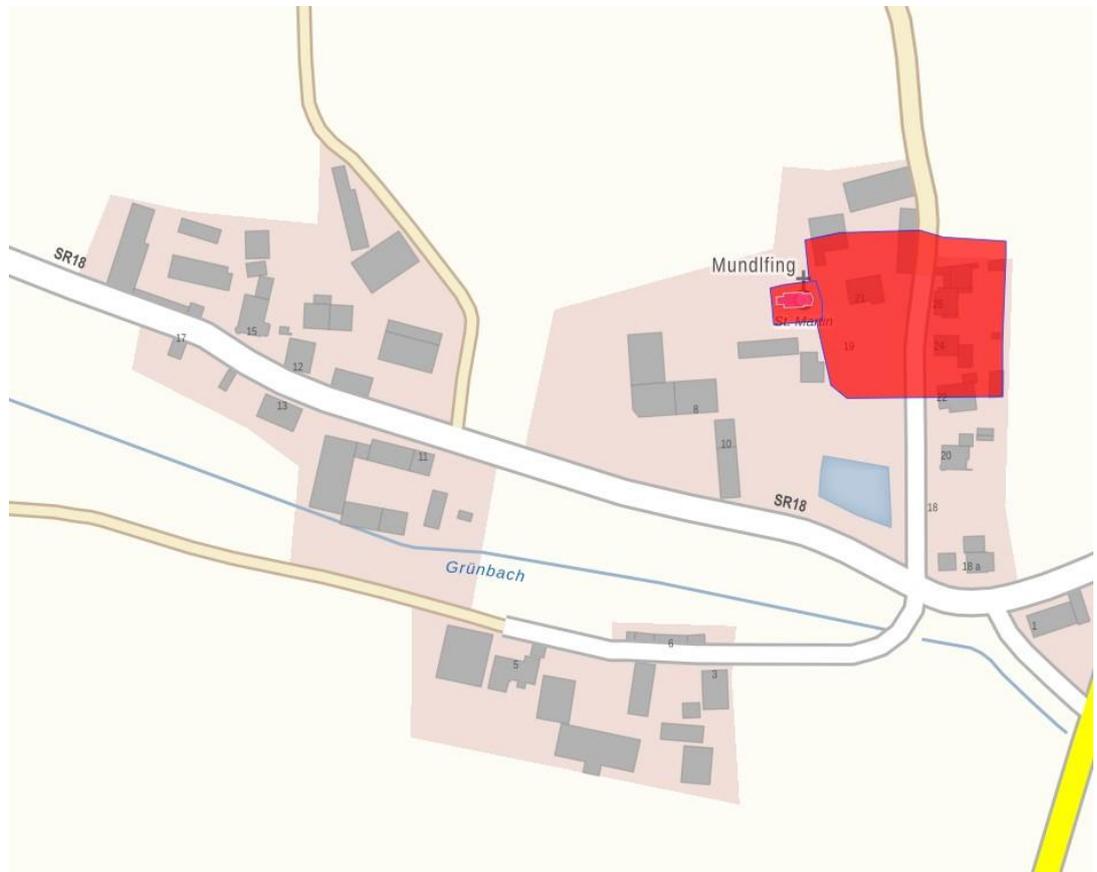
Elektro:

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 Kreisstraße bereitzustellen.

4. Denkmalpflege



Auszug Bayern Atlas Bodendenkmäler

Im weiteren Umfeld befinden sich die Bodendenkmäler D-2-7241-0120 (Siedlung der Latènezeit, frühmittelalterliches Reihengräberfeld) und D-2-7241-0226 (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Martin in Mundlfing, darunter Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen) und ein Baudenkmal (D-2-78-146-20) Kath. Filialkirche St. Martin, kleiner Bau um 1730; im Kern romanisch; mit Ausstattung.

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.

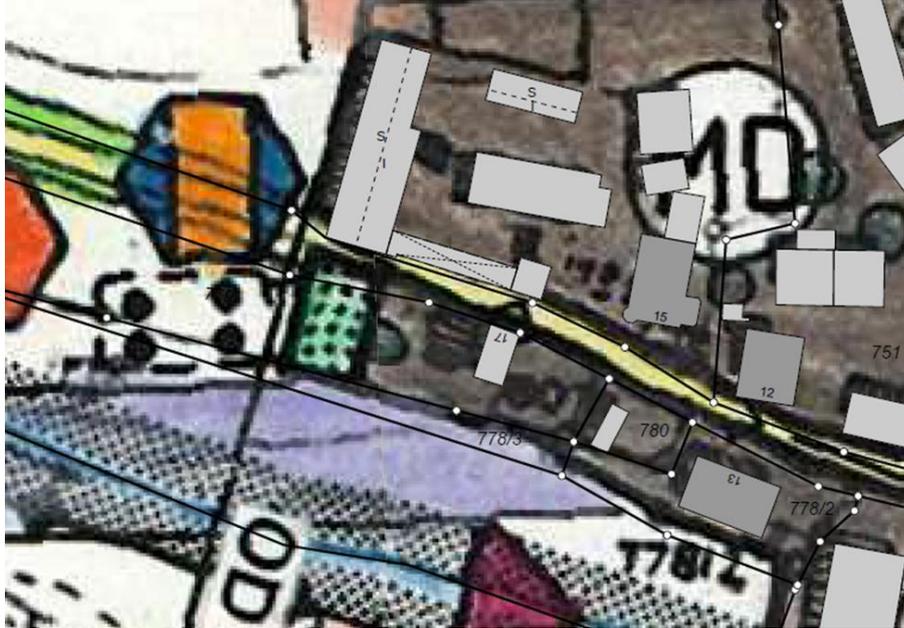
(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. Grünordnung

5.1 Planungsvorgaben und -grundlagen

5.1.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Das geplante Satzungsgebiet liegt gemäß Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Leiblfing am Rande des Dorfgiets. Im Westen sind einbindende Grünstrukturen dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Leiblfing

5.1.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Donau-Wald trifft für den Bearbeitungsbereich keine Aussagen. Das Satzungsgebiet liegt nicht im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

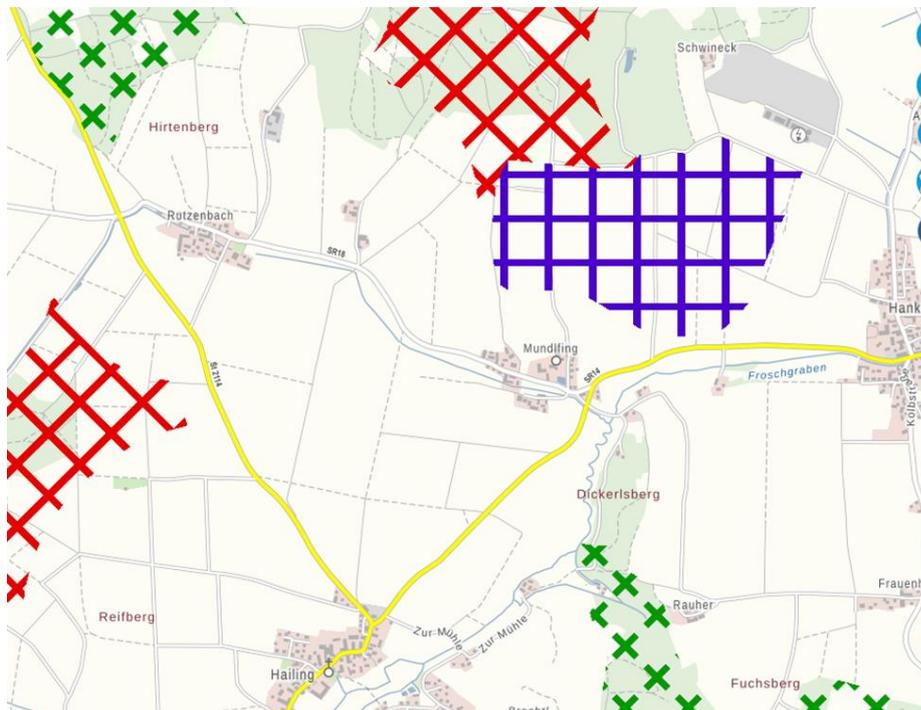


Abbildung 1: Aussagen des Regionalplans im Umkreis (grün = landschaftliches Vorbehaltsgebiet, blau = Vorranggebiet für Bodenschätze, rot = Vorranggebiet für Windenergienutzung)

5.1.3 Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung

Im Vorhabensbereich sowie dessen näheren Umfeld befinden sich keine kartierten Biotope oder Schutzgebiete. Etwa 700m südöstlich des Vorhabens befindet sich das kleinflächige Landschaftsschutzgebiet Dickerlberg in der Gemeinde Leiblfing.

5.1.4 Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Straubing-Bogen (2007)

Der Vorhabensbereich befindet sich nicht in einem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes. Folgende Entwicklungsziele enthält der Kartenteil des ABSP für den Vorhabensbereich:

- Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Heckensäumen ausgehend von Restbeständen an Mager- und Trockenstandorten

5.1.5 Wasserwirtschaftliche Angaben

Gemäß Daten des Bayerischen Landesamts für Umwelt der Geltungsbereich als „wassersensibler Bereich“ einzustufen. Hier sind phasenweise höhere Grundwasserstände oder Überflutungen möglich.

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 700mm durchschnittliche Regenmenge pro m² und Jahr. Die Zahl der Frosttage ist geringer als im nördlich anschließenden Dungaubecken und im Unteren Isartal.

Böden: Bodenkomplex aus Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) (Quelle: Übersichtsbodenkarte Bayern).

5.3 Bestand und Bewertung

Die Bestandssituation ist im beigefügten Plan Bestand und Eingriffsermittlung dargestellt.

Der Geltungsbereich wird im Westen als Ackerfläche genutzt, während der Ostteil aktuell als Gartengrundstück mit Nebengebäude und Hühnergehege sowie randlichen Rasen- und Saumstrukturen geprägt wird. Im Gartenbereich befinden sich mehrere Gehölzbestände (Einzelbäume, Sträucher). Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über die vorhandene Kreisstraße SR 18.

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.

Bereits versiegelte/überbaute Flächen werden in die Bilanzierung nicht einbezogen (Faktor 0).

Bestandstyp	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Eingriffsschwere / Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)
A11	3	376,77	0,35	396
G4	3	86,71	0,35	91
P432	3	122,63	0,35	129
X4	0	63,20	0	0
P22	8	353,42	0,35	990
Kompensationsbedarf gesamt				1.605

Hinweis: Gemäß Leitfaden Eingriffsregelung werden alle Bestände zwischen 1 und 5 Wertpunkten pauschal mit 3 Wertpunkten sowie alle Bestände zwischen 6 und 10 Wertpunkten pauschal mit 8 Wertpunkten bewertet. Bestände mit mehr als 10 Wertpunkten werden entsprechend ihrer tatsächlichen Wertigkeit bilanziert.

Bei Acker, Rasenflächen und Hühnergehege handelt es sich um Bestandstypen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Es werden daher diese Bestände mit 3 Wertpunkten bilanziert. Die als Garten genutzte Fläche wird mit 8 Wertpunkten bilanziert. Der Beeinträchtigungsfaktor richtet sich nach der GRZ (0,35) mit Ausnahme der versiegelten Fläche (Faktor 0). Es entsteht damit ein Kompensationsbedarf von 1.605 Wertpunkten.

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, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

Aufgrund des Umfangs der Vermeidungsmaßnahmen im Verhältnis zur Bauentwicklung wird ein Planungsfaktor von 5% zum Ansatz gebracht. Dies entspricht 80 Wertpunkten.

Es ergibt sich also insgesamt ein Ausgleichsbedarf von **1.525 Wertpunkten**.

5.5 Bilanzierung und Ausgleichsflächenplanung

Der Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe erfolgt auf dem Baugrundstück (Flurstück 780 und 778/3 Gmkg. Hankofen) westlich der geplanten Bebauung.

Vorgesehen ist die Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstwiese.

Berechnung des Ausgleichsumfangs:

Maßnahme	Ausgangszustand		Prognosezustand		Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bewertung in WP	Code	Bewertung in WP	Größe in m ²	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
Entwicklung Streuobstwiese	A11	2	B432	10-1	222	7	1.554
gesamt					222		1.554

Erläuterung Codes:

A11 = Acker

B432 = Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung

Der Ausgleichsbedarf von 1.525 Wertpunkten wird dadurch vollständig erbracht.

5.6 Planungsziele

- Eingrünung durch Heckenpflanzung im Süden und Obstwiese (=Ausgleich) im Westen
- Durchgrünung der Parzelle durch Einzelbaumpflanzung
- Erhalt der biologischen Durchgängigkeit
- Ausgleich der Vorhabensbedingten Eingriffe durch Entwicklung einer Streuobstwiese.

5.7 Maßnahmenplanung

5.7.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

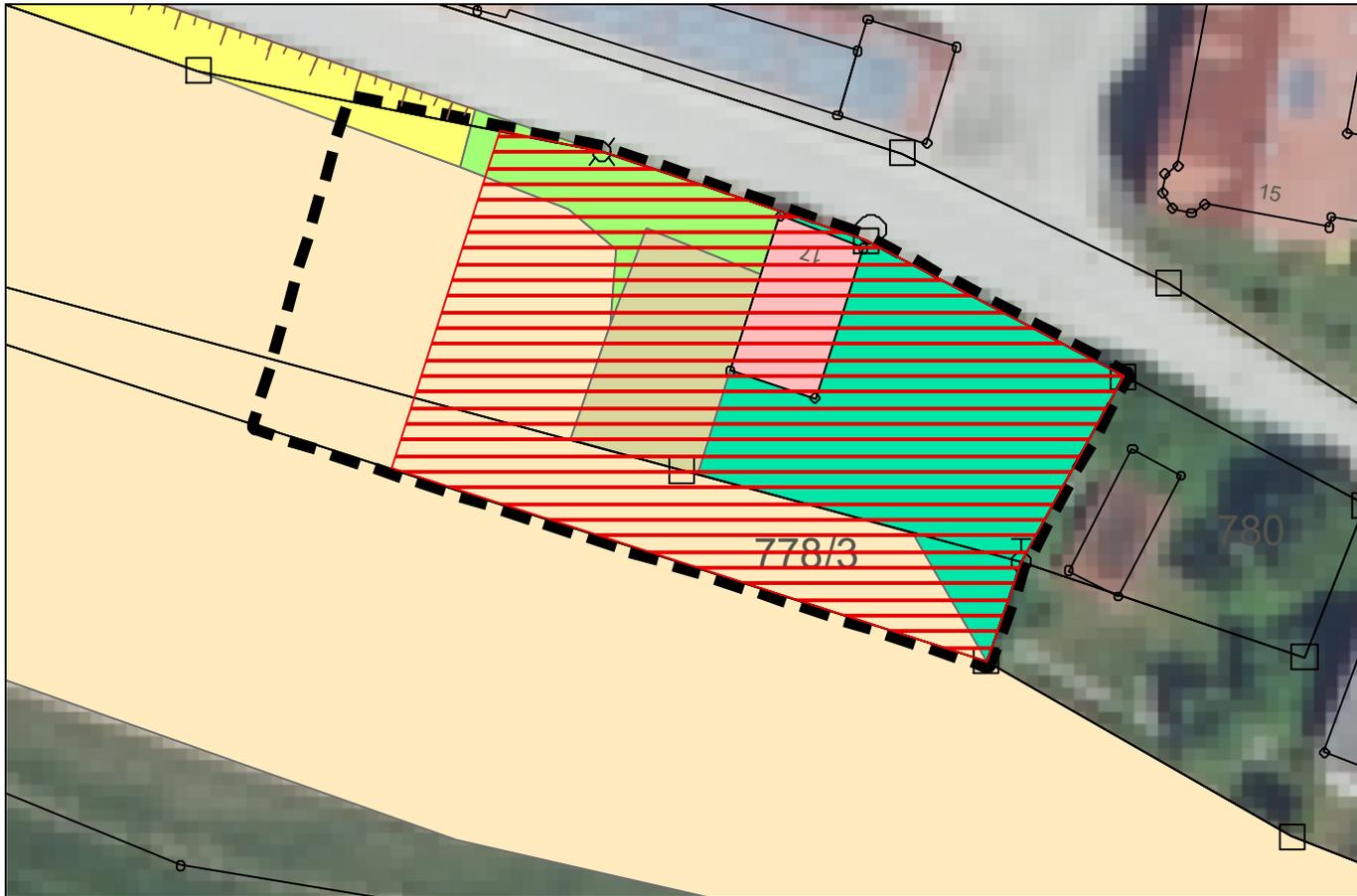
- Einfriedungen sind nur in sockelloser Bauweise (ohne durchgehenden Zaunsockel) zulässig, um die biologische Durchlässigkeit zu erhalten
- keine Stützmauern an den Parzellenaußengrenzen.
- die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Parzellenaußengrenzen ausgeschlossen (bizarr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

5.7.2 Maßnahmen zur Eingriffskompensation

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird vollständig im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung erbracht. Vorgesehen ist die Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstwiese. Diese wird mittels Mähgutübertragung von artenreichen Beständen aus der Umgebung oder durch Einsaat mit Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 16 sowie die Pflanzung von Obsthochstämmen 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.

Maßnahmenfläche gesamt: 222 m²

Der erforderliche Kompensationsbedarf wird damit vollständig im Geltungsbereich erbracht.



Planzeichen Eingriff

 Bemessungsfläche für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs durch die geplante Bauparzelle

Weitere Planzeichen

 Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Planzeichen Bestand

-  Acker (A11, 2 Wertpunkte)
-  Tritt-/Parkrasen (G4, 3 Wertpunkte)
-  Artenarmer Saum (K11, 4 Wertpunkte)
-  Struktureicher Garten (P22, 7 Wertpunkte)
-  Hühnergehege auf artenarmem Bestand (P432, 4 Wertpunkte)
-  Gebäude im Siedlungsbereich (X4, 0 Wertpunkte)
-  Straßenböschung ca. 0,7m Höhe

Projekt:
Einbeziehungssatzung Mundfing West
Gemeinde Leiblbing

Planinhalt:
Bestand und Eingriffsermittlung

Datum:
22.05.2024

Projektnummer:
5330

Bearbeitung:
halser, halser

Plannummer:
5330_bestand2

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 Oberkante bestehendes Gelände 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

Gehölzpflanzung

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

Es gilt folgende Auswahlliste:

Bäume 1. Wuchsordnung

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 (nur außerhalb von Pflanzonen)

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger 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

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.

Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in gleicher Qualität zu ersetzen.

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

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.

Unzulässige Pflanzen

An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen 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 mind. 15cm betragen, um die biologische Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten. Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Baugebiets sowie im Bereich der Pflanzonen 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.

Ausgleich von Eingriffen

Der ermittelte Kompensationsbedarf (1.460 Wertpunkte) wird vollständig innerhalb des Geltungsbereiches erbracht (Fl.st. 780 und 778/3 Gmkg. Hankofen).

Maßnahmenfläche: 222m².

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

Die Ausgleichsfläche und die festgesetzten Maßnahmen sind grundbuchrechtlich zu sichern.

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

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Es sollte deshalb das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

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

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.

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) Metaldächer

Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.

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.

j) Stromversorgung

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) 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.

l) Hochwasserschutz

Der Planungsbereich liegt weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet, jedoch in einem wassersensiblen Bereich. Als wassersensible Bereiche werden alle Gebiete bezeichnet, innerhalb derer die anstehenden Böden durch den Einfluss von Wasser geprägt sind.

m) Bodenschutz

Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Sofern dies nicht möglich ist und Bodenaushub zur Verwertung in eine durchwurzelbare Bodenschicht auf- bzw. eingebracht werden soll, sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes (vgl. § 6 ff. BBodSchV), einzuhalten.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Festsetzungen durch Planzeichen

 Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Gelände-Veränderungen, Freizeitnutzung, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe; Größe 222 m²

 Entwicklung einer Streuobstwiese (Typ B432 gemäß BayKompV); Pflanzung von Obsthochstämmen gemäß Plandarstellung, StU mind. 10-12 cm; Einsatz mit Regiosaatgut der Herkunftsregion 16 oder Mähgutübertragung von Flächen aus der Umgebung (Mindestqualität G212-GU651L); Pflege durch dreischürige Mahd in den ersten 2 Jahren, anschließend durch zweischürige Mahd; das Mähgut ist bei jedem Schnitt abzutransportieren, erster Schnitt ab 15.06., zweiter Schnitt im September; keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern.

 standortheimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung oder Obstbaum gemäß Artenliste in den textlichen Festsetzungen zu pflanzen; Lage auf dem Baugrundstück nordöstlich der Baugrenze variabel. (außerhalb der festgesetzten Pflanzzone); Mindestpflanzqualität: Hochstamm, StU 10-12 cm oder vergleichbare Solitärqualität.

 Pflanzung einer zweireihigen Hecke gemäß Artenliste und textlichen Festsetzungen auf mindestens 2/3 der Pflanzonenlänge; Mindestbreite der Pflanzzone 5m; Pflanzweite 1,0-1,5m; es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten je Pflanzzone zu verwenden, die einzelnen Straucharten sind gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren zu pflanzen; Baumanteil mindestens 10%; im Bereich der Pflanzzone sind keine baulichen Anlagen zulässig (außer Einfriedungen).

 Baugrenze

 private Zufahrt

 Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Hinweise durch Planzeichen

 Schemabaukörper geplant

 Maßangabe in Meter

 anbaufreie Zone zur Kreisstraße



Einbeziehungssatzung Mundlfing West
Gemeinde Leiblfing

Datum:
29.08.2024

1:1.000

Planung

**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**

Team
Umwelt
Landschaft

Susanne Ecker
Fritz Halser
Katharina Halser
Christine Pronold
Simone Weber

Landschaftsplanung + Biologie GbR

VERFAHRENSVERMERKE

1. FRÜHZEITIGE

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Leiblfing,

.....
Moll, erster Bürgermeister

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 31.05.2024 bis 05.07.2024 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 31.05.2024 bis 05.07.2024 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