

**1. ÄNDERUNG DER ORTSABRUNDUNGSSATZUNG
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

05.12.2024

**GEMEINDE:
ORT:
LANDKREIS:**

**LEIBLFING
HANKOFEN
STRAUBING-BOGEN**

I. BEGRÜNDUNG

1. Lage



2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Mit der vorliegenden Änderung der Satzung plant die Gemeinde Leiblfling die Bereitstellung von Bauland für den geringen örtlichen Eigenbedarf. Es ist beabsichtigt am westlichen Ortsrand von Hankofen südlich des Haagweg das Flurstückes Nr. 3/3, Gemarkung Hankofen durch Erweiterung der Ortsabrundungssatzung 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 erfolgt über die öffentliche Erschließungsstraße Haagweg.

Wasser:

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluss an das Leitungsnetz des Wasserzweckverband Straubing-Land gesichert.

Abwasser:

Das Grundstück Fl. Nr. 3/3 Gemarkung Hankofen ist aktuell nicht durch den Schmutzwasserkanal des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung „Reißinger-Bachtal“ erschlossen. Die Beseitigung des Schmutzwassers liegt in der Zuständigkeit des Zweckverbandes Reißinger Bachtal. Um das Grundstück hinsichtlich des Schmutzwasserkanals zu erschließen ist die Verlängerung des Schmutzwasserkanals notwendig.

In diesem Falle ist eine Sondervereinbarung mit dem Grundstückseigentümer zu schließen, dies wird von Seiten des ZV Abwasserbeseitigung „Reißinger Bachtal“ übernommen.

Niederschlagswasser:

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

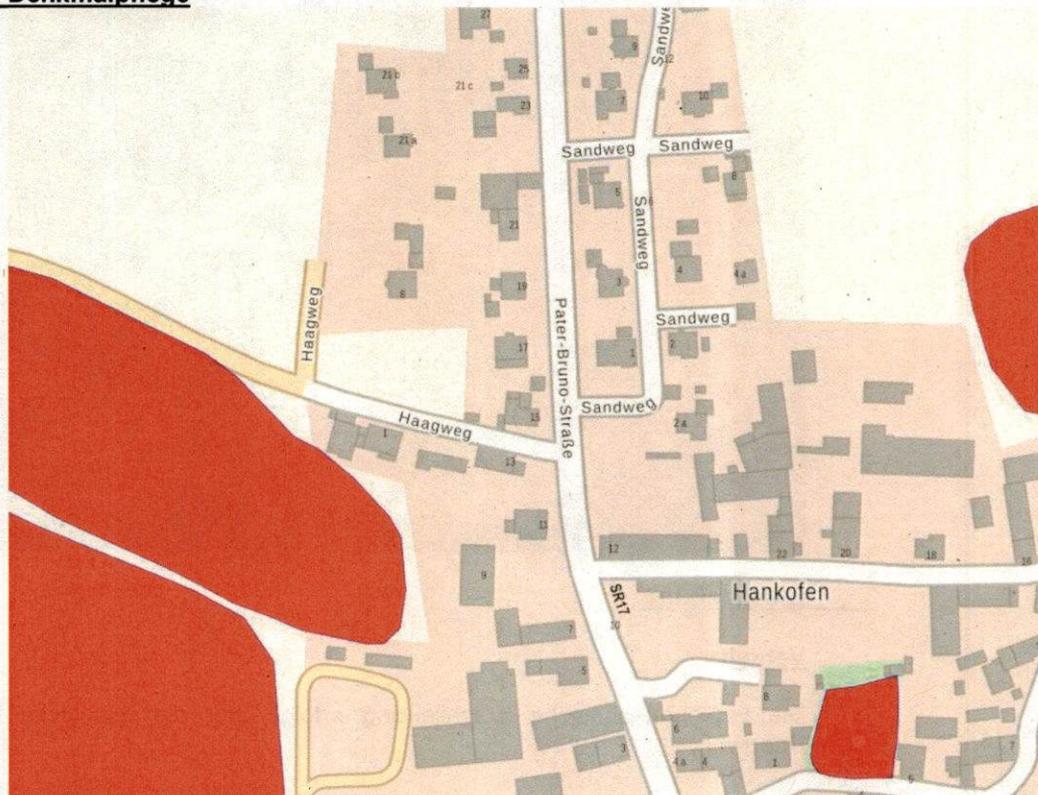
Elektro:

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 (Bodendenkmal)

Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und eines nahegelegenen Bodendenkmals (D-2-7241-0124 - *Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung*) 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 bauvorgreifender Oberbodenabtrag im Planungsbereich mit einem Bagger mit ungezählter Humusschaufel durchgeführt werden um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des mutmaßlichen Bodendenkmals 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.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5. Immissionsschutz

Im Rahmen der immissionsschutzfachlichen Prüfung wurde festgestellt, dass unmittelbar östlich der geplanten Bauparzelle ein Gebäude vorhanden ist, welches über 2 Kamine verfügt. Die Nutzung des Gebäudes und folglich die Art der über die Kamine abgeleiteten Abluft wurde geklärt. Das Gebäude wurde seiner Zeit als Lackiererei genutzt. Diese Nutzung ist nicht mehr vorhanden und wird auch nicht mehr aufgenommen. Eine schriftliche Bestätigung der Eigentümer liegt vor. Immissionsschutzrechtliche Konflikte können somit ausgeschlossen werden.

6 Grünordnung

6.1 Planungsvorgaben und -grundlagen

6.1.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Das geplante Satzungsgebiet liegt gemäß Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Leibfing im Übergangsbereich vom Dorfgebiet zur Fläche für die Landwirtschaft, getrennt durch einbindende Grünstrukturen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Neukirchen

6.1.2 Regionalplanung

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

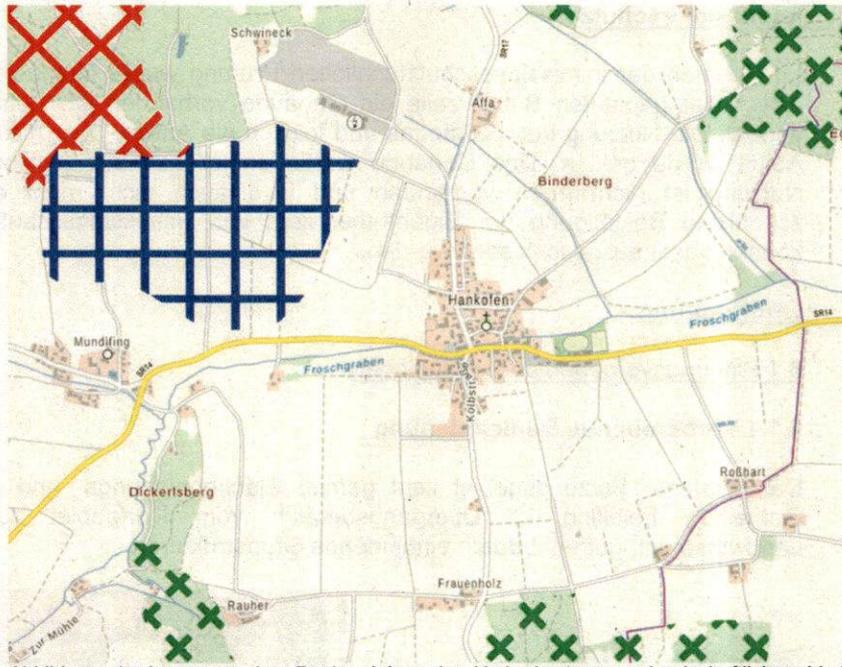


Abbildung 1: Aussagen des Regionalplans im Umkreis (grün = landschaftliches Vorbehaltsgebiet, blau = Vorranggebiet für Bodenschätze, rot = Vorranggebiet für Windenergienutzung)

6.1.3 Schutzgebiete, amtlicher Lageplan

Im Vorhabensbereich sowie dessen näheren Umfeld befinden sich keine kartierten Biotop- oder Schutzgebiete. Etwa 1km südwestlich des Vorhabens befindet sich das kleinflächige Landschaftsschutzgebiet Dickerlberg in der Gemeinde Leiblfing.

6.1.4 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 Hecksäumen ausgehend von Restbeständen an Mager- und Trockenstandorten

6.1.5 Wasserwirtschaftliche Angaben

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



Abbildung 2: Braune Markierung = wassersensibler Bereich

6.2 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: Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Koluvisol) (Quelle: Übersichtsbodenkarte Bayern), natürliche Ertragsfähigkeit hoch.

6.3 Bestandssituation

Die Bestandssituation ist im beigefügten Plan Bestand und Eingriffsermittlung dargestellt. Der Geltungsbereich wird im Überwiegenden als Ackerfläche genutzt. Der Nordteil wird durch die bestehende Straßenböschung (bewachsen mit einer artenarmen Staudenflur) geprägt. Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über den bestehenden Flurweg anschließend an den Haagweg.

6.4 Eingriffsbewertung

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.

Bilanziert wird nur der Teilbereich außerhalb der bereits bestehenden Ortsabrundungssatzung. Der bereits in der Satzung von 1994 enthaltene Teilbereich wird nicht mehr betrachtet.

Bestandstyp	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Eingriffsschwere / Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)
A11	3	602,86	0,35	633
K11	3	34,75	0,35	36
Kompensationsbedarf gesamt				669

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 der vorhandenen Ackerfläche und der artenarmen Straßenböschung handelt es sich um Bestandstypen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Es werden daher diese Bestände mit 3 Wertpunkten bilanziert. Der Beeinträchtigungsfaktor richtet sich nach der GRZ (0,35). Es entsteht damit ein Kompensationsbedarf von 530 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
- 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 34 Wertpunkten. Es ergibt sich also insgesamt ein Ausgleichsbedarf von **635 Wertpunkten**.

6.5 Bilanzierung und Ausgleichsflächenplanung

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

Vorgesehen ist die Entwicklung einer Obstbaumreihe, Breite 6m.

Berechnung des Ausgleichsumfangs:

Maßnahme	Ausgangszustand		Prognosezustand		Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bewertung in WP	Code	Bewertung in WP	Größe in m ²	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
Entwicklung Obstbaumreihe	A11	2	B313	12-3	103	7	721
gesamt					103		721

Erläuterung Codes:

A11 = Acker

B313 = Obstbaumreihe auf extensiv genutztem Grünland

Der Ausgleichsbedarf von 635 Wertpunkten wird dadurch vollständig erbracht.

6.6 Planungsziele

- Eingrünung durch Heckenpflanzung im Süden und Obstbaumreihe (=Ausgleich) im Westen
- Erhalt der biologischen Durchgängigkeit
- Ausgleich der Vorhabensbedingten Eingriffe durch Entwicklung einer Obstbaumreihe auf extensiv genutztem Grünland.

6.7 Maßnahmenplanung

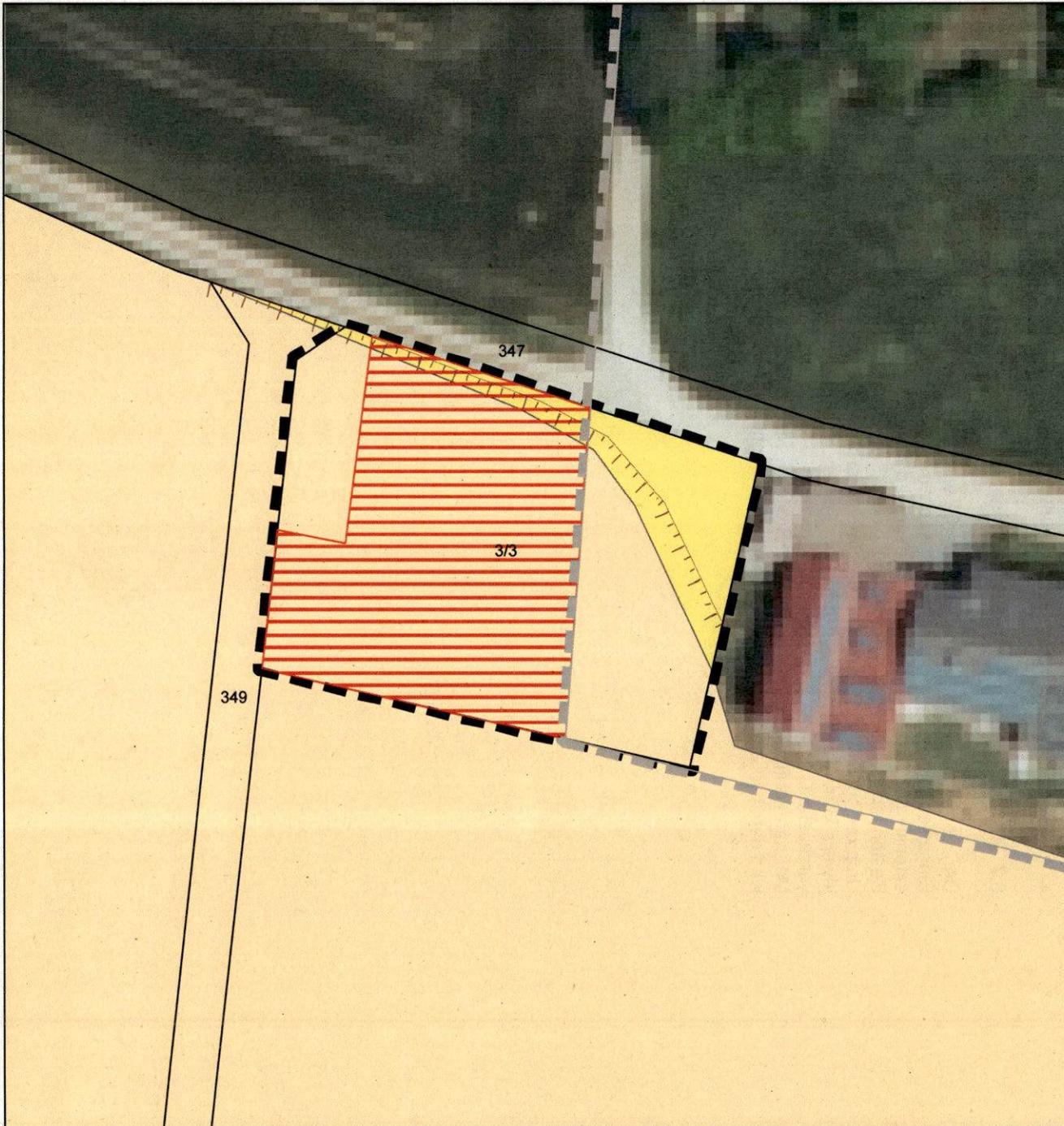
6.7.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

- 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.

6.7.2 Maßnahmen zur Eingriffskompensation

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird vollständig im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung erbracht. Vorgesehen ist die Entwicklung einer Obstbaumreihe auf extensiv genutztem Grünstreifen. 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 Mähd vorzusehen.

Maßnahmenfläche gesamt: 103 m²; Breite: 6 m Der erforderliche Kompensationsbedarf wird damit vollständig im Geltungsbereich erbracht.



Planzeichen Bestand

-  Acker (A11, 2 Wertpunkte)
-  Artenarme Staudenflur (K11, 4 Wertpunkte)
-  Böschung

Planzeichen Eingriff

-  Bemessungsfläche für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs durch die geplante Bauparzelle

Weitere Planzeichen

-  Geltungsbereich der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung
-  Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Hankofen 1994

Projekt:
 Ortsabrundungssatzung Hankofen
 1. Änderung
 Gemeinde Leiblfing

Planinhalt:
 Bestand und Eingriffsermittlung

Datum:
 23.04.2024

Projektnummer:
 5331

Bearbeitung:
 halser, halser

Plannummer:
 5331_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 Leibfing 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°). Als Dacheindeckung sind kleinformatige Dachplatten in roter bis brauner oder anthrazithen 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) Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

h) Grünordnerische Festsetzungen durch Text

Gehölzpflanzungen:

Für die festgesetzten Bepflanzungen 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
Populus tremula	Espe
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche

Tilia cordata Winter-Linde
Tilia platyphyllos Sommer-Linde
Obstbäume heimischer Arten und Sorten

Sträucher:

Comus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus laevigata Zweigriffliger 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 StÜ 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

Vorgaben zu Herstellung und Pflege von Obstbaumpflanzungen:

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, buntablaubige 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 mindestens 15 cm betragen, um die biologische Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten. Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Baugebiets nicht zulässig.

Niveaunterschiede 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 (503 Wertpunkte) wird vollständig innerhalb des Geltungsbereiches erbracht (Fl.st. 3/3 Gmkg. Hankofen).

Maßnahmenfläche: 103m².

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

§ 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.

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.

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.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

e) Abfallentsorgung

Die Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Ortsdurchfahrt bereitzustellen.

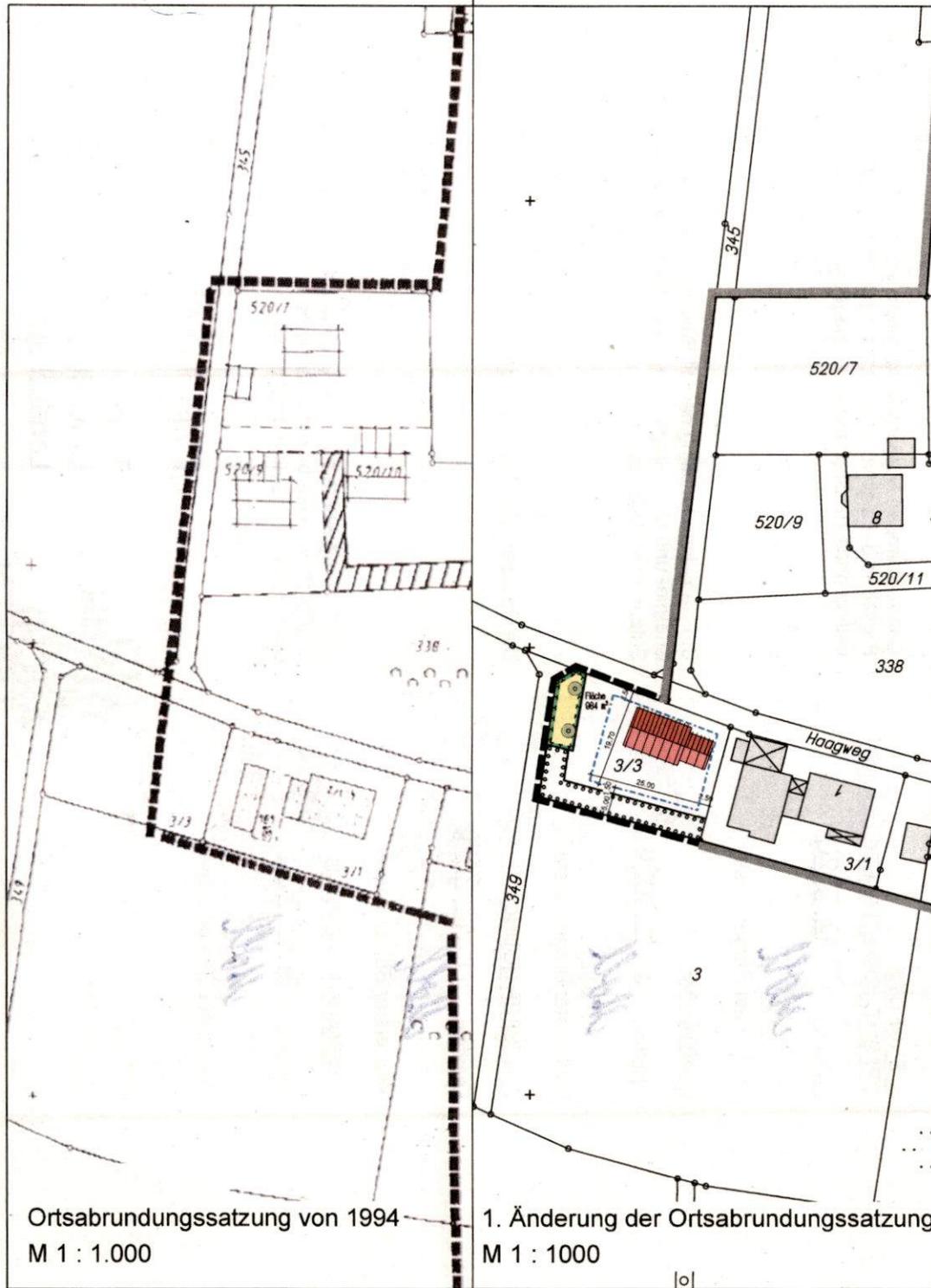
f) Bepflanzung

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 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) 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) Der Planungsbereich liegt teilweise in einem wassersensiblen Bereich. Als wassersensible Bereiche werden alle Gebiete bezeichnet, innerhalb derer die anstehenden Böden durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Der wassersensible Bereich beruht auf Grundlage der Geländeformation. Bei Starkniederschlagsereignissen kann es zu Betroffenheit kommen. Die FOK sollte deutlich über das Geländeniveau angehoben werden.
- 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 Bodenschutzrechts (vgl. § 6 ff. BBodSchV), einzuhalten.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Festsetzungen durch Planzeichen

-  Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung
-  Geltungsbereich der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung
-  Baugrenze
-  Pflanzung einer zweireihigen Hecke gemäß Artenliste und textlichen Festsetzungen auf mindestens 2/3 der Pflanzzonnlänge; 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).
-  Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen, Freizeitanlagen, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe; Größe 103m²
-  Entwicklung einer Obstbaumreihe (Typ B313 gemäß BayKompV); Pflanzung von Obsthochstämmen gemäß Plandarstellung, Abstand zur westlichen Flurgrenze 4m; 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.

Hinweise durch Planzeichen

-  Schemabaukörper geplant
-  P01
852 m² geplante Parzellengröße
-  1:50 geplante Maßangabe in Meter

Ortsabrundungssatzung von 1994
M 1 : 1.000

1. Änderung der Ortsabrundungssatzung
M 1 : 1000

Ortsabrundungssatzung Hankofen
1. Änderung 05.12.2024

Gemeinde Leiblbing M 1:1000

Planung:

**GUT
THANN
HIV
ARCHI
TEKTEN**

Team
Umwelt
Landschaft

Susanne Ecker
Fritz Halser
Katharina Halser
Christine Pränold
Simone Weber

Landschaftsplanung • Biologie • BGR

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Leiblfing hat mit Beschluss des Bau-, Energie- und Umweltausschusses vom 12.10.2023 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Leiblfing, 09.12.2024
Moll
Moll, erster Bürgermeister

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2024 bis 26.07.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. FACHSTELLENBETEILIGUNG

Leiblfing, 09.12.2024
Moll
Moll, erster Bürgermeister

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2024 bis 26.07.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. ERNEUTE FACHSTELLENBETEILIGUNG

Leiblfing, 09.12.2024
Moll
Moll, erster Bürgermeister

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2024 bis 15.11.2024 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

5. ERNEUTE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Leiblfing, 09.12.2024
Moll
Moll, erster Bürgermeister

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2024 bis 15.11.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

6. SATZUNG

Leiblfing, 09.12.2024
Moll
Moll, erster Bürgermeister

Die Gemeinde Leiblfing hat mit Beschluss des Bau-, Energie- und Umweltausschuss vom 04.12.2024 die Satzung beschlossen.

7. AUSFERTIGUNG

Leiblfing, 09.12.2024
Moll
Moll, erster Bürgermeister

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

8. BEKANNTMACHUNG

Leiblfing, 09.12.2024
Moll
Moll, erster Bürgermeister

Die Satzung wurde am 09.12.2024 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