



EINBEZIEHUNGSSATZUNG „HABELSBACH“

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Gemeinde Laberweinting
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 16.10.2023
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 01.08.2024
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 10.03.2025
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Gemeinde Laberweinting
vertr. durch Herrn Ersten Bürgermeister
Johann Grau

Landshuter Straße 32
84082 Laberweinting

Fon 08772/9619-0
Fax 08772/9619-30
gemeinde@laberweinting.de

.....
Johann Grau
Erste Bürgermeister

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

Fon: 09422 805450
Fax: 09422 805451
Mail: info@la-heigl.de

.....
Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Hinweis: Die Änderungen bzw. Ergänzungen im Vergleich zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sind in roter Schrift hervorgehoben.

Aufstellungsverfahren

Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Laberweinting hat in der Sitzung vom 16.10.2023 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:

Die öffentliche Auslegung der Satzung in der Fassung vom 16.10.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 16.11.2023 bis 20.12.2023. Die erneute Auslegung der Satzung in der Fassung vom 01.08.2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 19.08.2024 bis 23.09.2024. Eine nochmalige Auslegung der Satzung in der Fassung vom 10.03.2025 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom bis

Die beiden Verfahrensschritte erfolgten dabei gem. § 4a Abs. 2 BauGB jeweils gleichzeitig.

Laberweinting, den
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat Laberweinting hat mit Beschluss vom die Satzung in der Fassung vom beschlossen.

Laberweinting, den
Der Bürgermeister

Ausfertigung:

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Laberweinting, den
Der Bürgermeister

Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit wirksam.

Laberweinting, den
Der Bürgermeister

1. Anlass und Planungsziel

Die Gemeinde Laberweinting beabsichtigt den Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung von einer derzeitigen Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Habelsbach.

Der Geltungsbereich umfasst den nordwestlichen Teil der Fl. Nr. 1265 (Wiesenzufahrt) mit ca. 190 m², die Fl. Nr. 1265/1 mit ca. 760 m² und den nordöstlichen Teil der Fl. Nr. 1266 mit einer Fläche von ca. 1.040 m², alle Gmkg. Laberweinting. Hier sollte Baurecht für zwei weitere Wohnhäuser mit Doppelgaragen geschaffen werden, wovon für eine Bebauung innerhalb der Baugrenzen insgesamt ca. 550 m² zur Verfügung standen. Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 04.12.2023 bestanden Einwände hinsichtlich der fingerförmigen, einseitigen Entwicklung. Nach Abstimmungen mit dem Landratsamt, sollten daher weitere Bereiche in die Satzung einbezogen werden. Mit vorliegender Planung wurden deshalb das Flurstück 1265/1 auf Fl. Nr. 1265/TF auf ca. 932 m² (Parzelle 6) vergrößert, sowie zwei weitere Parzellen auf Fl. Nr. 1266/TF ergänzt. Für die Parzellen 1 und 2 auf der Fl. Nr. 1264/TF besteht bereits durch eine vorliegende Ortsabrundungssatzung aus dem Jahr 1999 Baurecht. Der neue Geltungsbereich beläuft sich auf ca. 7.580 m². Die Einbeziehung ist mit einer organischen Entwicklung dieses Ortsteils vereinbar und dient der Schaffung von neuem Baurecht zur Deckung eines geringen örtlichen Bedarfs.

Die Einbeziehungsfläche befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Habelsbach, direkt südlich anschließend an die Kreisstraße SR 50. Die nach Westen angrenzenden Flurstücke sind bebaut. Auf der gegenüberliegenden Seite im Norden (nördlich der SR 50) befinden sich zwei weitere bebaute Grundstücke.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB für die Aufstellung der Satzung sind erfüllt (Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, keine erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB - Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 - Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

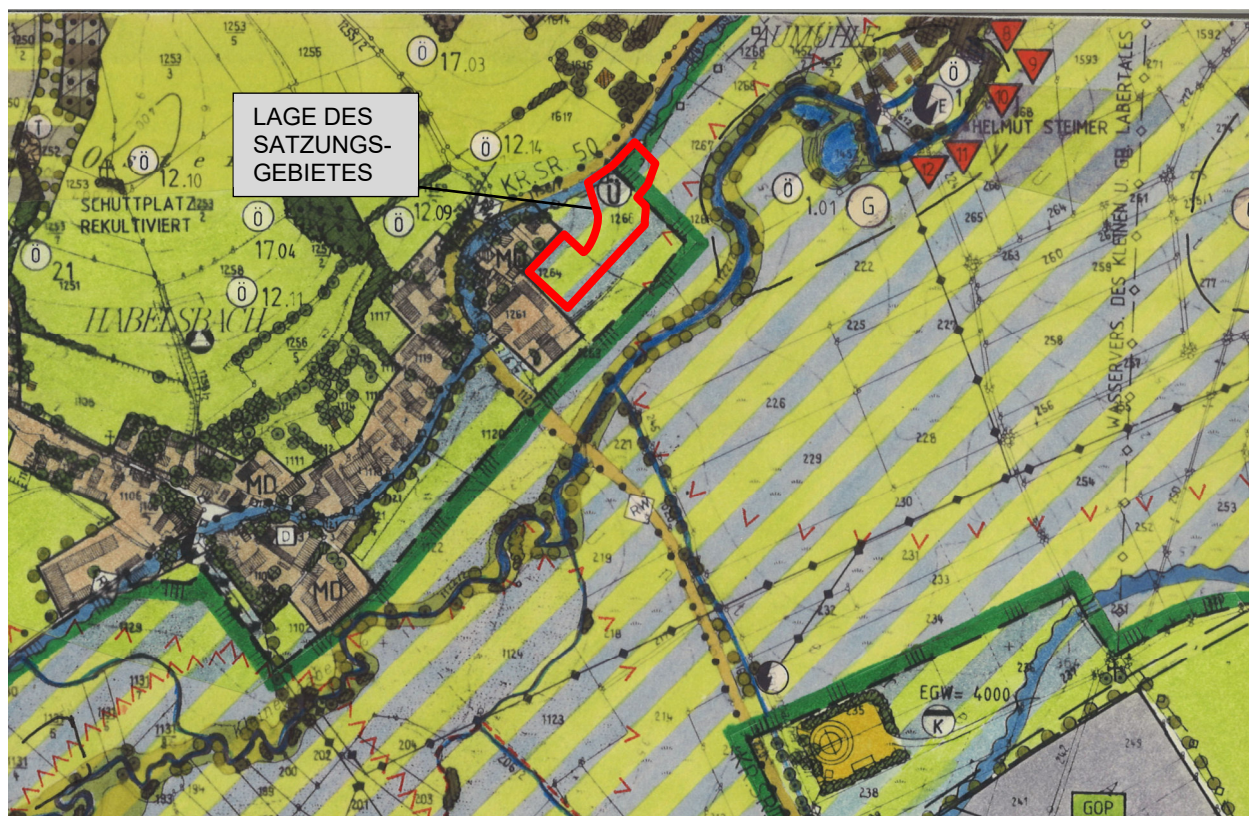


Übersichtslageplan aus dem Bayern Atlas vom 30.08.2023 - ohne Maßstab

2. Planungsvorgaben

➤ Flächennutzungs- mit Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (FNP/LP) der Gemeinde Laberweinting ist die vorgesehene Einbeziehungsfläche als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich im festgesetzten Überschwemmungsbereich der Kleinen Laber dargestellt. Im Planteil der Satzung ist die aktuelle Abgrenzung des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes mit Verordnung vom 28.04.2020 eingetragen, hier befindet sich die Einbeziehungsfläche außerhalb. Der östliche Teil der Einbeziehungssatzung liegt im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Kleines Laabertal“. Die Kennzeichnung im Flächennutzungs- mit Landschaftsplan des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (nachrichtliche Übernahme aus dem Regionalplan) ist überholt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (ohne Maßstab)

➤ Naturschutzrecht/Arten- und Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches und auch in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Im Geltungsbereich sind keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG geschützte Strukturen vorhanden.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der derzeitigen Nutzung (Grünland) und der direkt angrenzenden Wohnbebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Biotopschutzrechtliche Bewertung

Die Fl. Nrn. 1265 TF, 1265/1 und 1266 TF sowie 1264 TF, Gmkg. Laberweinting werden derzeit z. T. als intensiv genutzte Wiese bewirtschaftet. Innerhalb des häufig gemähten Wirtschaftsgrünlands dominieren Futtergräser. Es liegen demzufolge keine nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG geschützte Flächen vor. Aufgrund der Vergrößerung des Geltungsbereiches wurde eine Kartierung der im Vorhabensbereich befindlichen Wiesenflächen zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen nach der Bayerischen Kompensationsordnung (BayKompV) durchgeführt. Lt. amtlicher Biotopkartierung schneidet der Vorhabensbereich einen Schilfgürtel, welcher 2001 entlang eines Grabens kartiert wurde. Als Ergebnis lassen sich zwei Grünlandtypen unterteilen. Im Bereich der Parzellen 1 und

2 sowie im Bereich der Parzelle 6 findet sich artenarmes Intensivgrünland (G11), im Bereich der Parzellen 3 bis 5 (auf Fl. Nr. 1266) ist artenreiches Extensivgrünland vorhanden, welches zwar keinen Schutz gem. Art. 23 BayNatSchG, sondern gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG / Art. 16 BayNatSchG hat. Die entsprechende Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen des Büros Flora+Fauna Partnerschaft, Regensburg vom April 2024 liegt den Unterlagen als Anlage 1 bei.

Artenschutzrechtliche Bewertung

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine tiergruppenbezogene Potenzialabschätzung anhand einer Geländebegehung im Mai 2023. Artspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt.

Fledermäuse:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Gehölze und außerhalb des Geltungsbereichs sind entlang der Kleinen Laber und auf den angrenzenden Grundstücken verschiedene Gehölze vorhanden, welche mögliche Quartiersbäume darstellen könnten. In diesen Bestand wird jedoch nicht eingegriffen.

Eine Nutzung des Vorhabensbereiches als Jagdhabitat ist grundsätzlich denkbar.

Säugetiere ohne Fledermäuse:

Aufgrund der angrenzenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten und Süden, der weiteren Bebauung im Westen mit Hausgärten sowie des Intensivgrünlands im Satzungsgebiet bieten die vorhandenen Strukturen (keine fruchttragenden Sträucher und Beerenflure) keine Habitats für die europarechtlich geschützte Haselmaus. Für Biber und Fischotter fehlen im Vorhabenswirkraum geeignete Habitats.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann ausgeschlossen werden.

Brutvögel:

Die vorhandenen randlichen Gehölzstrukturen außerhalb des Geltungsbereichs können Brutreviere für gehölzbrütende Vogelarten darstellen. Die heranrückende Bebauung kann eine vorhabensbedingte Störung bewirken.

Die betroffenen Flächen, welche sich als intensiv bewirtschaftete Wiesenflächen darstellen sind als Bruthabitats für bodenbrütende Vögel der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Wiesenschafstelze) bedingt geeignet. In der Regel meiden die vorgenannten Vögel die unmittelbare Nähe zu Siedlungsrändern, stark frequentierten Straßen und Sichtkulissen (z. B. hohe Gehölzstrukturen). Nistplätze sind i. d. Regel erst ab einem Abstand von 70 m (Schafstelze) bis 100 m (Feldlerche) zu finden. Kiebitze bevorzugen flache, offene Landschaften mit weiter Sicht, die nicht durch die vorhandenen Sichtkulissen verstellt werden. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit der vorgenannten Arten ist daher nicht anzunehmen.

Die Tötung von Vögeln oder eine nachhaltige Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen kann jedoch ausgeschlossen werden. Eine etwaige Entfernung von Gehölzen erfolgt außerhalb der Vogelbrutzeit (d.h. keine Rodungen im Zeitraum März bis September).

Reptilien/Zauneidechse:

Die thermophile Zauneidechse besiedelt strukturreiche, wärmebegünstigte Flächen mit offenen Rohbodenstandorten, Sonnenplätzen und Versteckstrukturen. Diese Strukturen fehlen im Planungsgebiet.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter:

Das Vorkommen des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*), dessen Blüten potentielle Eiablageplätze der beiden Tagfalterarten Dunkler (*Maculinea nausithous*) und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea teleius*) darstellen, kann – insbesondere aufgrund der intensiven Bewirtschaftung des Grünlands - nicht festgestellt werden. Auch für den Nachtkerzenschwärmer fehlen im Vorhabensbereich geeignete Habitate.

Die Betroffenheit der beiden Tagfalterarten (= Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie) und des Nachtfalters (= Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) kann somit ausgeschlossen werden.

Lurche, Amphibien, Schnecken und Muscheln:

(Laich-) Gewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore sind nicht vorhanden bzw. werden nicht berührt. Ein Vorkommen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann im Wirkraum der Maßnahme ausgeschlossen werden.

Ergebnis:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind – unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahme bzgl. Fledermäuse - keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes „Kleine Laber“, aber der südliche Bereich leicht innerhalb des sog. „wassersensiblen Bereiches“. Um der hochwasserangepassten Bauweise gerecht zu werden, wird eine Mindesthöhe der Gebäude (FOK) auf mind. 30 cm über der Höhe von 363,20 m ü. NHN festgesetzt.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich keine bekannten Bodendenkmäler. Erst in ca. 470 m südwestlich und ebenso 470 m nordöstlich des Planungsgebietes befinden sich Bodendenkmäler.

Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass sich im Geltungsbereich bislang noch unbekannte Denkmäler befinden.

Der ungestörte Erhalt von Denkmälern hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine Baudenkmäler. In der Ortsmitte, südwestlich des Geltungsbereichs, befindet sich ein ehemaliges Schloss, heute Wohnhaus, mit der Denkmalnummer D-2-78-144-14.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

➤ **Altlasten**

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

➤ **Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen**

Die überplante Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (z. T. Intensivgrünland) genutzt. Es lassen sich zwei Grünlandtypen unterteilen - artenarmes Intensivgrünland (G11) sowie artenreiches Extensivgrünland (G214).

Das Gelände ist im nördlichen Bereich relativ eben. Die Kreisstraße liegt im geplanten Zufahrtsbereich auf einer Höhe von ca. 364,50 m ü. NHN. Das Gelände fällt leicht von Norden nach Süden bzw. Südwesten in Richtung Laber auf 363,80 m ü. NHN entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze. Die Laber befindet sich auf einer ca. Höhe von 363,0 bzw. 362,50 m ü. NHN.

Der Geltungsbereich und das nähere Umfeld sind durch Landwirtschaft, Bebauung und der Kleinen Laber geprägt. Unmittelbar im Norden des Satzungsgebietes verläuft die Kreisstraße SR 50. Im Westen grenzt Bebauung an. Die nach Osten und Süden anschließenden Flächen werden als Grünland (z. T. intensiv) genutzt.



Luftbildausschnitt aus dem Bayern Atlas vom 20.07.2024 – ohne Maßstab



Blick von Nordwesten nach Südosten



Blick von Nordosten nach Südwesten

➤ Rechtliche Grundlagen

Eingriffe in baurechtlicher Hinsicht werden durch die grünordnerischen Festsetzungen in § 5 der Satzung minimiert und kompensiert. Zur Einbindung einer zukünftigen Bebauung in die Umgebung in Richtung der nord- und südöstlichen Außenseiten sind entsprechende Gehölzpflanzungen vorgesehen; hierzu werden im Satzungstext und in den Festsetzungen durch Planzeichen grundsätzliche Gestaltungsvorgaben getroffen.

Zukünftige Vorhaben in diesem Bereich unterliegen nach Rechtskraft der Satzung der Zulässigkeit gem. § 34 BauGB.

➤ Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Belange des Immissionsschutzes wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch den TÜV Süd (Bericht Nr. 4089708, Stand: 17.12.2024) durchgeführt. Diese liegt den Unterlagen als Anlage 2 bei und wird Bestandteil dieser Einbeziehungssatzung.

In der Untersuchung wurden folgende akustisch relevanten Aspekte betrachtet:

- Ermittlung der Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes durch den Straßenverkehr (Kreisstraße SR 50)
- Ermittlung der Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes durch den Anlagenlärm der bestehenden Betriebe außerhalb des Plangebietes

Durch die Kreisstraße im Nordosten werden im Plangebiet Verkehrslärmpegeln von bis zu 61/51 dB(A) Tag/Nacht prognostiziert. Demnach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im Nordosten überschritten. Die um 4 dB höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59/49 dB(A) Tag/Nacht) werden ebenfalls überschritten. An den lärmabgewandten Fassaden der Plangebäude Haus 5 und 6 sowie an verbleibenden Gebäuden (Haus 1 bis 4) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Aufgrund von Gewerbelärmimmissionen aus bestehenden Betrieben in der Nachbarschaft sind an den Plangebäuden keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen wurden aufgrund des Verkehrslärms Maßnahmen vorgeschlagen.

3. Begründung des Bauflächenbedarfes

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung natürlicher Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z).

Nach dem Regionalplan Donau-Wald soll die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Dabei soll die Siedlungsentwicklung soweit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (vgl. RP 12 B II 1.1. G).

Um den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung gerecht zu werden, erfolgt durch die Gemeinde Laberweinting eine Prüfung, ob für die geplante Siedlungsentwicklung ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere erfordert das Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden.

Zur Berücksichtigung der Anforderungen an diese Bedarfsprüfung stellt die Bayerische Staatsregierung seit Anfang 2020 eine Auslegungshilfe zur Verfügung, welche Grundlage der nachfolgenden Ausführungen ist („Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ - Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Stand: 15. September 2021).

Allgemeines

Habelsbach liegt nördlich des Hauptortes Laberweinting etwa zwischen den Oberzentren Straubing, Regensburg, Landshut und Dingolfing, und ist verkehrsmäßig über die Staatsstraße St 2142, die Bundesstraße B15 / B15neu gut zu erreichen.

1. Strukturdaten (gemäß Statistik kommunal 2022 / Strukturdaten 2021)

Im Landkreis Straubing-Bogen stieg die Einwohnerzahl um 6,4% in den letzten 10 Jahren. Für den gesamten Landkreis Straubing-Bogen wird im Rahmen der Bevölkerungsvorausberechnung eine Zunahme um 7% für das Jahr 2040 im Vergleich zu 2020 berechnet.

Nach Zahlen der „Statistik kommunal 2022“ (Bayer. Landesamt für Statistik; Gemeinde Laberweinting 09 278 144, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten) weist die Gemeinde in den Jahren 2010 bis 2012 eine leicht rückläufige, ab dem Jahr 2013 eine ansteigende Bevölkerungsentwicklung von 3.361 auf 3.424 Einwohner (2021) auf (Zahlen jeweils am 31. Dezember); dies entspricht einer Zunahme von 63 Personen bzw. knapp 2,2 % auf den Betrachtungszeitraum von 5 Jahren oder ca. 0,5 %/Jahr, bezogen auf das Ausgangsjahr 2012. Zum 31.12.2022 hat die Gemeinde eine Einwohnerzahl von 3.485, was einem weiteren Zuwachs von 61 Personen innerhalb der letzten fünf Jahre bedeutet.

Gemäß dem Demographiespiegel der Gemeinde Laberweinting vom August 2021 (Hrsg.: Bayer. Landesamt für Statistik) wurde für das Jahr 2033 eine Bevölkerungsvorausberechnung von 3.380 Einwohnern berechnet; dieser Bevölkerungsstand wurde allerdings bereits im Jahr 2019 – drei Jahre früher – erreicht!

Bei der Betrachtung der Altersentwicklung zeigt sich, dass sich in der Gemeinde Laberweinting das Durchschnittsalter – wie in nahezu allen Gemeinden – erhöhen wird. Der Anteil der über 65-Jährigen liegt etwas über dem Durchschnittswert von Bayern, Niederbayern und dem Landkreis.

Die Wanderungsbilanz, d.h. das Saldo der Zu- und Wegzüge ist seit 1990 überwiegend positiv. Sie gibt einen Hinweis auf die Attraktivität als Wohnstandort.

Wirtschaftl. Entwicklungsdynamik der Gemeinde:

Die Steuereinnahmekraft der Gemeinde hat seit 2016, pro Einwohner betrachtet, beständig zugenommen. Im Jahr 2020 entsprach der Wert 84% des landesweiten Durchschnitts und lag knapp über dem Landkreisdurchschnitt. Der starke Zuwachs seit 2016 ist ein Indiz für die gewachsene Wirtschaftskraft der Einwohner.

Auch bei den Gemeindesteuereinnahmen ist eine Zunahme zu verzeichnen. Die Gemeinde ist schuldenfrei.

2. Bestehende Flächenpotenziale in der Gemeinde

Die Gemeinde Laberweinting verfügt derzeit über keine Wohnbaugrundstücke im Gemeindegebiet.

In den letzten ausgewiesenen Baugebieten „Am Ödwieser Weg - Erweiterung“ in Laberweinting mit 13 Parzellen, „Erweiterung Schuhberg“ mit 14 Parzellen in Allkofen sowie „Krennberg“ in Hofkirchen mit 17 Parzellen sind nach aktuellem Stand der Gemeinde alle Parzellen veräußert. Auch im Baugebiet „Hirtlohe“ (11 Parzellen) in Grafentraubach stehen keine weitere Parzellen mehr zum Verkauf zur Verfügung. Die ehemals im Flächennutzungsplan dargestellte Allgemeine Wohnfläche „Am Mühlgraben“ wurde bereits mit Deckblatt Nr. 10.2 zum FNP herausgenommen (Feststellungsbeschluss vom 21.09.2015). Zuletzt (Juni 2024) wurde das Wohngebiet „Am Ödwieser Weg – Erweiterung II“ mit 16 Parzellen als Satzung beschlossen. Ein weiteres Baugebiet in Grafentraubach (WA / Mi „An der Ziegelei“) mit ca. 32 Wohnbauparzellen, vorrangig mit Doppelhäusern befindet sich in der Aufstellung. Hierbei handelt es sich um eine innerörtliche Nachverdichtung.

Aufgrund von fehlenden Erwerbsmöglichkeiten von größeren Grundstücken konnten zusammenhängende Bauflächen im Gemeindegebiet nicht umgesetzt werden.

Die aktuell noch nicht bebauten Wohnbauflächen und auch bereits ausgewiesene Baugrundstücke befinden sich ausschließlich in Privateigentum und sind zum jetzigen Zeitpunkt für die Gemeinde nicht zu erwerben. Somit ist es momentan nicht möglich, auf anderen Flächen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Auch in den älteren Baugebieten WA und MI Laberfeld bzw. Laberfeld-Erweiterung stehen keine freien Bauparzellen mehr zur Verfügung.

Um den kurzfristigen Wohnbedarf der Bevölkerung decken zu können, hat der Gemeinderat daher am 16.10.2023 beschlossen, den vorliegenden Bereich in Form einer Einbeziehungssatzung für zunächst zwei, aktuell vier zusätzlichen Parzellen als Wohnbaufläche einzubeziehen.

In Ziff. 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Diese Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich (Straßen, Kanal, Wasser und Kabelnetze). Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen. Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels von zentraler Bedeutung für auch in

Zukunft funktionsfähige und attraktive Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen.

Aktuell sind in Laberweinting ca. 5,89 ha unbebaute Flächen vorhanden. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass alle Parzellen innerhalb der Baugebiete bereits vergeben sind, ist für die Gemeinde Laberweinting von einem Flächenpotenzial von ca. 9 ha (unbebaute Flächen mit Baurecht, Baulücken, Leerstände, Flächen zur Nachverdichtung) auszugehen. Diese Flächen liegen alle im Besitz privater Eigentümer. Die Grundstücksbesitzer werden immer wieder angesprochen und auf eine Nutzung zu Wohnraumzwecken befragt. Eine Bereitschaft, diese Grundstücke an die Gemeinde zu veräußern besteht derzeit nicht. Auch auf die Möglichkeit der Wohnbebauung durch die Eigentümer selbst wird immer wieder hingewiesen. Auch diese Möglichkeit wird durch die Grundstückseigentümer nicht genutzt.

Als Instrument zur Erfassung der Innenentwicklungspotenziale und zur Schätzung des Wohnbaulandbedarfs wurde im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für den Hauptort Laberweinting die Flächenmanagement-Datenbank (FMD 4.0) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt eingesetzt. Für das ISEK-Konzept „Laberweinting Mitte“ (SHL Architekten und Stadtplaner August 2021) wird aktuell durch die Gemeinde ein vereinfachtes Sanierungsverfahren durchgeführt. Die Schätzwerte des ISEK-Gutachtens beziehen sich auf das gesamte Gemeindegebiet für den Prognosezeitraum von 15 Jahren (2019 bis 2039), mit folgendem Ergebnis:

Das Ergebnis zeigt, dass sich für Laberweinting trotz in gewissem Rahmen vorhandener Innenentwicklungspotenziale (ca. 2 ha) ein Wohnbaulandflächenbedarf von rund 3,3 ha im Prognosezeitraum ergeben wird. Lassen sich die angenommenen Potenzialflächen nicht entsprechend nutzen, liegt der Bedarf bei rund 5,3 ha Wohnbaulandfläche.

Von Seiten der Gemeinde wird auch weiterhin vorrangig eine Innenentwicklung favorisiert um neue Baugebiete am Ortsrand nur maßvoll auszuweisen. Die Potentiale der Innenentwicklung werden dabei immer wieder auf den Prüfstand gestellt um dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht zu werden.

3. Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

Die Vorausberechnungen des Landesamtes für Statistik weisen für die Gemeinde Laberweinting für den Zeitraum 2019 bis 2033 mit 0,03% nur eine geringe Bevölkerungszunahme auf (Demographiespiegel für Bayern bis 2033). Allerdings wurde der vorausberechnete Bevölkerungsstand von 3.380 Einwohnern bereits im Jahr 2019 erreicht. Seither ist nahezu stetiger Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen.

Die Vorausberechnungen stellen also nur eine Modellrechnung dar und sind bei der Beurteilung zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs im Kontext mit den weiteren Strukturdaten der Gemeinde zu sehen. Daneben sollten zur Einordnung der Entwicklung auch die Bevölkerungsprognosen für den jeweiligen Landkreis bzw. ggf. der Region herangezogen werden.

Nach Angaben des Bayer. Landeamtes für Statistik sind Bevölkerungsvorausberechnungen für Gemeinden mit wenigen Einwohnern (unter 5.000 Personen) auch schwieriger umzusetzen als für größere Gebietseinheiten, denn bei kleineren Kommunen haben Schwankungen in den Parametern Fertilität, Mortalität und Migration einen relativ starken Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl.

Bis zum Jahr 2033 wird die Hälfte der 258 niederbayerischen Gemeinden – überwiegend aufgrund von Wanderungsgewinnen – eine steigende Bevölkerungszahl zu verzeichnen haben, wobei sich der Zuwachs auf den Raum um Landshut (7,5% oder mehr im Zeitraum 2019-2039) konzentriert.

Trotz demographischem Wandel auch in der ländlichen Gemeinde Laberweinting mit einem relativ hohen Anteil älterer Menschen, besteht aufgrund der Nähe zu zentralen Orten, insbesondere auch zu den Ballungszentren Landshut und Regensburg, sowie aufgrund positiven Wanderungssalden eine signifikante Nachfrage nach Bauland.

Sowohl Landshut, als auch Regensburg und Straubing sind gut über die vorhandene Verkehrsinfrastruktur (St 2142 in West-Ost-Richtung, B15-neu und A92 Richtung Landshut, B15-neu und A93 Richtung Regensburg) zu erreichen.

Auch Straubing mit den Umlandgemeinden kann derzeit nicht annähernd die konkreten Nachfragen nach Wohnraum für die unterschiedlichsten Gruppierungen wie Familien mit Kindern, berufstätige Einzelpersonen, kinderlose Paare oder auch Studenten decken.

Mit der Bereitstellung von Wohnraum für bis zu ca. 12 Personen¹⁾ in den kommenden ein bis eineinhalb Jahren (je nach Erschließungsfortschritt) kann die Gemeinde Laberweinting zumindest den bereits vorliegenden Nachfragen – begegnen.

Für die beiden westlichen Parzellen 1 und 2 besteht aufgrund einer vorliegenden Ortsabrundungssatzung aus dem Jahr 1999 bereits Baurecht.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Satzungsgebietes ist über die Kreisstraße SR 50 vorgesehen. Die Grundstückszufahrten sind neu zu errichten.

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung können über eine Verlängerung der vorh. Anlagen (PVC 125) und Einrichtungen gesichert werden, welche an der Kreisstraße (auf den Fl.Nr. 1266, 1265 und 1265/1 mit entsprechender Grunddienstbarkeit) liegen. Die Wasserversorgung wird über den Wasserzweckverband Mallersdorf sichergestellt. Ein Anschlussrecht nach § 4 der Wasserabgabensatzung kann für die neuen Bauparzellen hergestellt werden. Entsprechende Sondervereinbarungen sind ggf. für die Parzellen 1 und 2 sowie 3 und 4 erforderlich. Eine Überbauung der Leitung ist nicht zulässig. Sollte ggf. eine Umverlegung notwendig sein, sind rechtzeitig Absprachen mit dem Wasserzweckverband zu führen, die Kosten sind von den Vorhabensträgern zu tragen.

Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Privatgrundstück zu versickern oder wieder zu verwenden.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG mit entsprechenden Erweiterungen möglich.

¹⁾ Bei angesetzten 3,0 Personen je Grundstück (4 Parz. á 3,0 Pers. = 12 EW) kann Wohnraum für ca. 12 Personen geschaffen werden.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW) sichergestellt. Die Abfallbehälter sind an den Entleerungstagen an der Ortsstraße (SR 50) bereit zu stellen.

5. Bestandsaufnahme

➤ Natürliche Gegebenheiten

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Donau-Isar-Hügelland (062-A) zugerechnet.

Die naturräumliche Einheit wird im Landkreis großenteils von diluvialen Löss-, Lösslehm- und Decklehmschichten überlagert. Daher herrschen in weiten Bereichen ertragreiche Braunerden vor, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Naturnahe bzw. einstmals landschaftsprägende Lebensraumtypen sind bis auf kleine Reste verschwunden. Auf weniger fruchtbaren kiesig-sandigen Böden stocken überwiegend naturferne Nadelforste. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Das **Klima** ist trocken bis mäßig feucht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7,50 °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. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Aufgrund der intensiven Nutzung mit hohem Ackeranteil und großräumigen Nutzungsmustern ist das Donau-Isar-Hügelland an **naturnahen und artenreichen Lebensräumen** verarmt. Der Anteil kartierter Biotope an der Gesamtfläche liegt mit 0,9 % weit unter dem Landesdurchschnitt und damit auch unterhalb dem für eine Mindestausstattung mit artenreichen Lebensräumen erforderlichen Wert. Auch im Vergleich mit den anderen Naturräumen im Landkreis ist eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung festzustellen. Die meist nur kleinflächig anzutreffenden Biotope konzentrieren sich auf die Bachtäler (v.a. Gehölz- und Hochstaudensäume) sowie auf steiler geneigte Hänge entlang der kleineren und größeren Täler (Hecken, Ranken, Abbaustellen). Überwiegend handelt es sich um Gehölzbiotope. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine amtlich ausgewiesenen **Biotope** vorhanden.

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR (FIN-Web) im westlichen Bereich des Satzungsgebietes der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

In der Übersichtsbodenkarte werden die **Böden** als Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) angesprochen (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.bis.bayern.de>).

6. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „**Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom November 2021.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren ist die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste.

Im vorliegenden Fall kann dieses Vereinfachte Verfahren aufgrund des Vorhandenseins eines gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG / Art. 16 BayNatSchG geschützten artenreichen Extensivgrünlandes nicht angewandt werden.

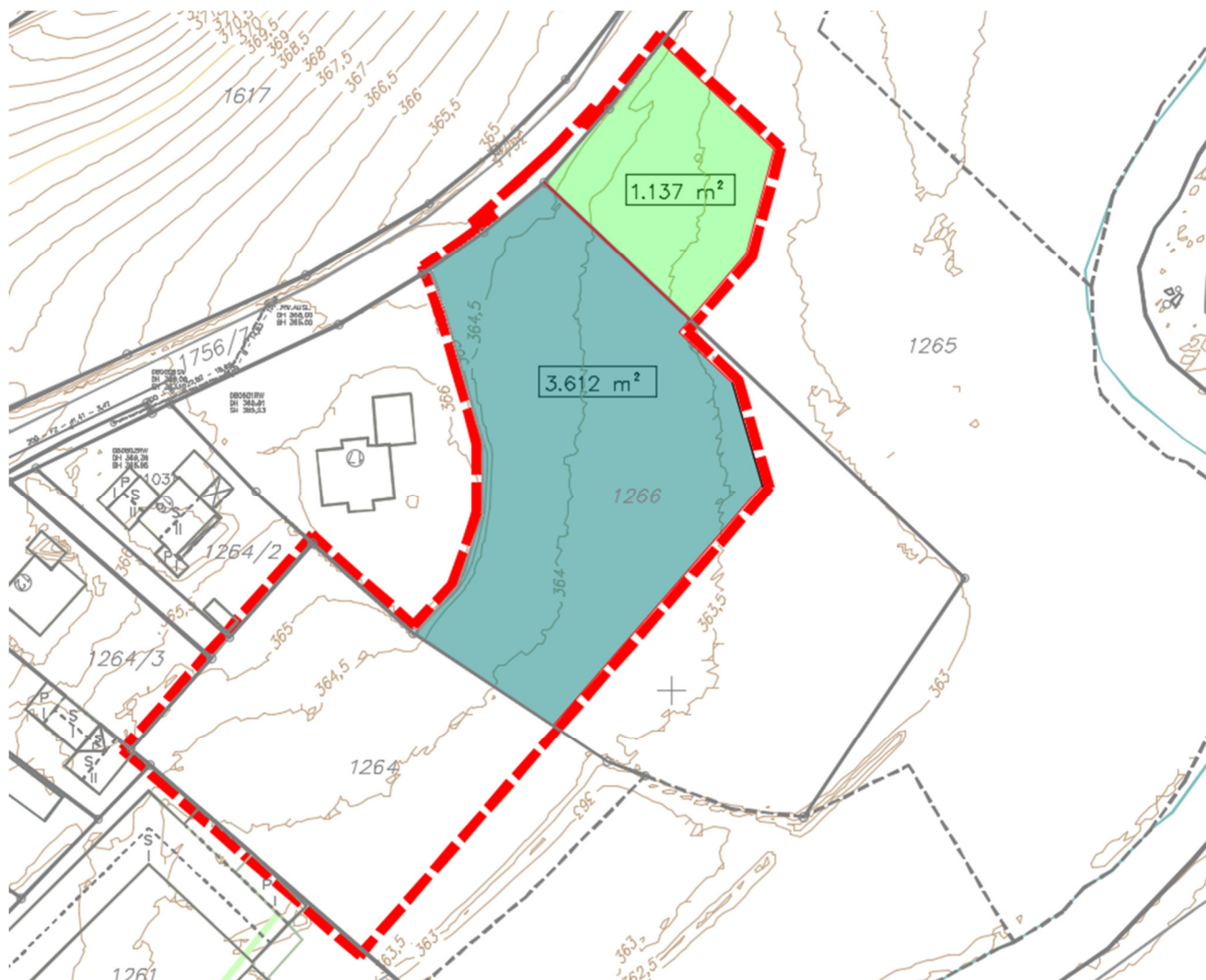
Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

1. Bestandserfassung/-bewertung

Im Planungsgebiet befinden sich unterschiedliche Biotop- und Nutzungstypen.

Es lassen sich zwei Grünlandtypen unterteilen - artenarmes Intensivgrünland (G11) mit 3 Wertpunkten sowie artenreiches Extensivgrünland (G214) mit 12 Wertpunkten.

Angesetzt werden somit gem. nachfolgender Darstellung folgende Flächen:



Teilfläche auf Fl. Nr. 1265 mit 3 Wertpunkten und Teilfläche auf Fl. Nr. 1266 mit 12 Wertpunkten. Die Teilfläche auf Fl. Nr. 1264 wird für die Eingriffsermittlung nicht angesetzt, da für den nördlichen Teilbereich bereits Baurecht auf Grundlage der Ortsabrundungssatzung von 1999 besteht, zum anderen der südliche Teilbereich aktuell nicht für eine weitere Bebauung vorgesehen ist (keine Darstellung einer Baugrenze).

2. Ermittlung der Eingriffsschwere

Gemäß Leitfaden ist bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung die Eingriffsschwere mittels der festgesetzten GRZ anzusetzen. Bei BNT hoher Bedeutung (11 Wertpunkte und mehr) ist als Beeinträchtigungsfaktor 1 anzusetzen. Da es sich jedoch bei dem kartierten artenreichen Extensivgrünland gemäß biologischem Gutachten (FLORA + FAUNA Partnerschaft, April 2024) um einen noch nicht ausgereiften Bestand einer relativ neu eingesäten Ackerbegrünung handelt, die eine hohe Deckung der fettwüchsigen Krautarten aufweist und nicht die Kriterien des gesetzlichen Schutzes nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG erfüllt, kann im vorliegenden Fall für das kartierte artenreiche Extensivgrünland aus naturschutzfachlicher Sicht ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,5 angesetzt werden.

Festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,3

Als Eingriffsfläche werden die beiden farbig markierten Bereiche mit $1.137 \text{ m}^2 + 3.612 \text{ m}^2 = 4.749 \text{ m}^2$ betrachtet.

3. Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Biotop- / Nutzungstypen	Fläche (m²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
G11	1.137	3	0,3	1.023,30
G14	3.612	12	0,3 0,5	13.003,20 21.672
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				14.027 22.696
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
Naturnahe Gestaltung der Grünflächen	Festsetzung einer naturnahen Gehölzhecke und eines Pufferstreifens und einer Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche		Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
abzgl. Summe Planungsfaktor (max. 20 %)				5 %
Gesamtsumme des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				13.326 21.562

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der benötigte Kompensationsbedarf von ~~13.326~~ 21.562 Wertpunkten kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden.

Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche von Grundstück Fl. Nr. 1265 Gmkg. Laberweinting.

Ausgangszustand: artenarmes Intensivgrünland G11/3 WP

Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland G214-GE6510 oder gleichwertig/12 WP

Aufwertung: 9 WP / m²

Flächengröße: ~~1.485~~ 2.410 m²

Kompensationsleistung gem. Baurecht: ~~13.365~~ 21.690 Wertpunkte (WP)

Der baurechtliche Kompensationsbedarf von ~~13.326~~ 21.562 Wertpunkten ist damit erbracht.

Die Sicherung der privaten Ausgleichsfläche erfolgt durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten und Reallasten.

Die Ausgleichsfläche ist zu erhalten, solange der Eingriff wirkt.

Die Ausgleichsfläche ist mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

7. Satzungstext

Die Gemeinde Laberweinting erlässt nach § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB folgende Satzung:

§ 1

Die im beiliegenden Lageplan M = 1:1.000 gekennzeichnete Fläche am nordöstlichen Ortsrand von Habelsbach wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Der Lageplan mit Festsetzungen durch Planzeichen ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

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

1. Eine Bebauung ist nur innerhalb der dargestellten Baugrenze zulässig. Stellplätze und Garage sind auch außerhalb der Baugrenze möglich. Garagen dürfen als Grenzbebauung unter Beachtung der Vorschriften der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Innerhalb der 4 m breiten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ sind keine Anlagen – auch keine baurechtlich genehmigungsfreien Anlagen lt. Bayerischer Bauordnung zulässig.

2. Die Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO darf max. 0,30 betragen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

§ 4

1. Die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf max. zwei begrenzt.
2. Die Anzahl der Geschosse wird auf zwei begrenzt.
3. Die max. zulässige Wandhöhe, ab OK des nördlich vorhandenen Feldweges auf Höhe der Einfahrt beträgt 6,50 m.
4. Die Gebäude (FOK) sind mind. 30 cm über 363,20 m ü. NHN zu errichten.
5. Eine Unterkellerung ist zulässig.
6. Die Abstandsflächenregelungen der Bayer. Bauordnung sind einzuhalten.
7. Dachgauben sind zulässig.
8. Zulässige Dachform für Hauptgebäude ist aufgrund der Ortsrandlage ausschließlich das Satteldach; für Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.
9. Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 15° - 35°, bei Flachdächern zw. 0° und 5°.
10. Die Dacheindeckung ist mit kleinformatigen Dachplatten in Rot- und Anthrazittönen vorzunehmen. Metalleddächer sind auf den Hauptgebäuden nicht zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Wird bei Dächern eine Gesamtfläche von 50 m² mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

11. Pro Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein nicht eingezäunter Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen. Der Stauraum vor Garagen wird nicht als weiterer Stellplatz angerechnet. Bei Garagenzufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wassergrinne mit Anschluss an die Oberflächenentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.
12. Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig und müssen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen wieder bis auf das Urgelände an- bzw. abgeböschert werden; Stützmauern sind aufgrund der Ortsrandlage nicht zulässig.
13. Als Einfriedungen sind max. 1,60 m hohe naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter (!) Lattung (keine "Jägerzäune"), Metallzäune ohne Spitzen, Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen zulässig.

Nadelgehölzhecken sind unzulässig.

Einfriedungen sind ausschließlich in sockelloser Bauweise durchzuführen (Punktfundamente) mit einem Mindestabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und Bodenoberkante. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

§ 5

1. Je angefangener 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (hier: mindestens 27 Obst- oder Laubbäume).
2. An den im Lageplan gekennzeichneten Grundstücksgrenzen (Osten, Süden) ist auf mind. 75 % der jeweiligen Längen eine mind. 2-reihige Gehölzpflanzung aus freiwachsenden autochthonen Gehölzen (Herkunftsgebiet Unterbayer. Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten) der folgenden Liste vorzunehmen; Gesamtbreite der Pflanzstreifen mind. 4 m. Heister sind einzeln einzumischen.

Die entsprechenden gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

Nicht zulässig entlang sämtlicher Grundstücksränder sind Nadelgehölze und/oder geschnittene Laubgehölzhecken.

Pflanzabstand: 1 x 1,50 m, Reihen diagonal versetzt, Baumanteil mind. 10 %

Auswahlliste:

Bäume, Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm od. Heister, 2x verpflanzt, 200-250 cm Höhe

Acer campestre	- Feld-Ahorn	Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn	Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Quercus robur	- Stieleiche	Sorbus aria	- Mehlbeere
Betula pendula	- Weiß-Birke	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Carpinus betulus	- Hainbuche		

Tilia cordata

- Winter-Linde

Obstbäume in heimischen Arten u. Sorten mindestens als Halbstämme
(Empfehlungsliste LRA Straubing-Bogen):

Apfelsorten:

Brettacher, Danziger Kantapfel, Schöner v. Wiltshire (Weiße Wachsrenette), Schöner v. Nordhausen, Kaiser Wilhelm, Gravensteiner, Landsberger, Roter Eiser, Prinzenapfel, Schöner v. Boskop, Weißer Klarapfel, Karl Miethanner (Lokalsorte aus Kleinlintach b. Bogen), Schöner v. Schönstein (Lokalsorte vom nördl. Lkrs.), Fromms Goldrenette (Lokalsorte v. Lallinger Winkel)

Birnensorten:

Gute Graue, Stuttgarter Gaishirtle, Schweizer Wasserbirne, Österr. Weinbirne, Alexander Lucas, Conference

Zwetschgensorten:

Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklude, Italienische Zwetschge

Süßkirschenorten:

Hedelfinger Riesenkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Burlat, Frühe Maikirsche

Sauerkirschenorten:

Koröser Weichsel, Ludwigs Frühe

Walnusss:

Walnuss-Sämlinge

Sträucher, Mindestpflanzqualität 3-5 Triebe, 2x verpflanzt, 60-100 cm

Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rosa canina	- Hundsrose
Corylus avellana	- Haselnuss	Rosa arvensis	- Ackerrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Salix caprea	- Salweide
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Salix cinerea	- Grauweide
Ligustrum vulgare	- Liguster	Salix purpurea	- Purpurweide
Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche	Sambucus nigra	-Schwarz. Holunder
Prunus spinosa	- Schlehe	Viburnum lantana	- Wollig. Schneeball
Rhamnus frangula	- Faulbaum	Viburnum opulus	- Wasserschneeball

- Bei Baumpflanzungen sind Abstandszonen von je 2,50 m beiderseits von evtl. vorh. Erdkabeln freizuhalten.
- Private Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hof- u. Lagerflächen etc. sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasen-Pflaster, Rasengitter- oder Rasenfugensteine, Schotterrasen, wasserdurchlässige Betonsteine etc.). „Knirsch“-verlegtes Pflaster oder asphaltierte Flächen sind nicht zulässig. (Minimierungsmaßnahme).
- Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig. Als Schottergärten gelten Gartenflächen, die außerhalb der befestigten Zufahrts-, Wege und Stellplatzflächen als Schotter-, Stein- oder Kiesflächen angelegt werden.
- Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des bebauten Grundstückes sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
- Mit den Bauantragsunterlagen ist ein einfacher Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Dieser sollte, um das Verfahren zu beschleunigen, von einer Fachkraft

(Landschaftsplaner/-in) erstellt werden. Neben den grünordnerischen Festsetzungen und der Festlegung der Art, Anzahl und Pflanzqualität der verwendeten Gehölze sind hier auch Aussagen zur Oberflächenbefestigung einzuarbeiten.

§ 6

1. Der in der Begründung ermittelte baurechtliche Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) von 13.326 Wertpunkten (WP) wird durch folgende private Ausgleichsfläche erbracht:

Teilfläche von Grundstück Fl. Nr. 1265 Gmkg. Laberweinting. Das Grundstück befindet sich in Privateigentum.

- Ausgangszustand: artenarmes Intensivgrünland G11/3 WP
- Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland G214-GE6510 oder gleichwertig/12 WP
- Aufwertung: 9 WP / m²
- Flächengröße: ~~1.485~~ 2.410 m²
- Kompensationsleistung gem. Baurecht: ~~13.365~~ 21.690 Wertpunkte (WP)

Die Abgrenzung der Kompensationsfläche ist dem Lageplan zu entnehmen.

Die Sicherung der privaten Ausgleichsfläche erfolgt durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten und Reallasten.

2. Auf der baurechtlichen Ausgleichsfläche werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Aushagerung über die ersten 3 Jahre durch eine 4-schürige Mahd durchführen (das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen)
- Nach dem 3. Jahr: streifenweises Aufreissen/Umbrechen von ca. 30 % der Fläche durch Pflügen/Grubbern/Fräsen, mit Kreiselegge bearbeiten und profilgerecht planieren
- Ansaat mit autochthoner Regio-Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland, RSM Regio 16 (Herkunftsregion: Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) oder durch Mähgutübertragung (z. B. aus benachbarter Fläche auf Fl.Nr. 1266, Gmkg. Laberweinting) und Anwalzen des Saatgutes

Entwicklungs- und Erhaltungspflege GE214-GE6510:

- zweimalige Mahd / Jahr:
1. Schnitt: 15.06.-10.07., 2. Schnitt 01.09.-30.09. (optimal in 1. Septemberhälfte)
- Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Keine Mulch- bzw. Schlegelmahd, kein Einsatz von Schlegel-/Kreiselmähern. Es sind Balkenmäher zu verwenden.
- Verzicht auf Düngung, Kalkung, Pflanzenschutzmittel
- beim Auftreten von Problemunkräutern oder Neophyten Pflege in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde anpassen

- Änderungen von den planlichen und textlichen Vorgaben sind im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich möglich

§ 7

Zur Ableitung des Niederschlagswassers sind Sickerschächte gemäß den Anforderungen der TRENGW einzubauen. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, sind Regenrückhalteschächte mit einem Puffervolumen von 5 l/qm Grundstücksfläche, jedoch mindestens 3 m³ und einer Drosseleinrichtung, die den Abfluss auf max. 0,5 l/s beschränkt, zu errichten. Der Überlauf dieses Schachtes kann an die Kanalisation angeschlossen werden. Die Kosten für den Anschluss an den nächstgelegenen Regenwasserkanal, auch auf öffentlichen Grund, hat der Eigentümer bzw. Bauherr zu tragen.

§ 8

Auflagen zum Immissionsschutz:

1. Im Planungsgebiet sind schutzbedürftige Räume an den in nachfolgender Abbildung rotgezeichneten Fassadenbereichen mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 59/49 dB(A) tags/nachts mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten, sofern diese nicht über ein Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.



2. Die Errichtung von Außenwohnbereichen (Privatgärten, Terrassen, Dachterrassen, offene Balkone/Loggien, usw.) ist entlang der in nachfolgender Abbildung blau gekennzeichneten Fassadenbereiche nur zulässig, sofern diese durch eine

geeignete Gebäudeeigenabschirmung oder sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen (Verglasungen, Wände o.Ä.) so abgeschirmt sind, dass in Raummitte ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) am Tage (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante Nutzfläche) nicht überschritten wird.



§ 9

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

8. Textliche Hinweise

8.1 Landwirtschaftliche Hinweise

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

Durch die vorliegende Planung darf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden.

Es muss sichergestellt sein, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von Bauflächen nicht behindert werden.

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

Die Grenzabstände mit Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken (4 m bei Einzelbäumen und Heistern sowie 2 m bei Sträuchern) nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten (entfällt bei gleichem Eigentümer).

8.2 Wasserwirtschaftliche Hinweise

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

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtlich noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, zuletzt geändert zum 22.07.2014, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser

(Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosten Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt.

Wird eine Gesamt-Dachfläche mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung von 50 m² überschritten, sind ggfs. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer) genutzt werden.

Ebenso ist für die Gartenbewässerung und Nutzung als Brauchwasser eine Speicherung von Regenwasser mittels Zisternen vorzuschlagen.

Es wird empfohlen, bei 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 Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

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

Altlasten sind der Gemeinde Laberweinting im Satzungsgebiet nicht bekannt.

Bei Geländeanschnitten muss mit Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wird zudem darauf hingewiesen, dass sich Grundwasserwärmepumpen aufgrund der geringen Abstände zu benachbarten, schon bestehenden Pumpen gegenseitig beeinflussen können. Dies ist vom Bauherrn bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch einen Gutachter näher untersuchen zu lassen.

Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.

Erfolgt die Ableitung in ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken, so ist dessen Aufnahmekapazität (ATV-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.

8.3 Regenwassernutzung

Der Einbau von Regenwasserzisternen zum Rückhalt und zur Nutzung anfallenden Dachflächenwassers zur Freiflächenbewässerung und zur Toilettenspülung wird empfohlen.

Hinweise des Wasserzweckverbandes Mallersdorf:

Nach der geltenden Wasserabgabesatzung des Zweckverbandes ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, der gesamte Wasserbedarf ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Lediglich gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung, Toilettenspülung und zum Wäschewaschen verwendet werden.

Auf Antrag wird die Verpflichtung zur Benutzung auf einen bestimmten Verbrauchszweck oder Teilbedarf beschränkt, soweit das für die öffentliche Wasserversorgung wirtschaftlich zumutbar ist und nicht andere Rechtsvorschriften oder Gründe der Volksgesundheit entgegenstehen.

Der Grundstückseigentümer stellt einen schriftlichen, formlosen Antrag beim Zweckverband. Im Antrag hat der Eigentümer das Objekt, die Art der Eigengewinnungsanlage und die Verbrauchszwecke möglichst genau zu beschreiben.

Der Zweckverband erteilt nach Überprüfung des Antrages einen schriftlichen Genehmigungs- oder Ablehnungsbescheid. Hierfür wird vom Zweckverband eine Gebühr erhoben, die sich nach dem Aufwand für die Prüfung des Antrages bemisst (für eine normale Prüfung in der Regel 50,00 Euro netto).

Genehmigungsbescheide werden vom Zweckverband in Abdruck an die jeweilige Gemeinde zur Kenntnisnahme weitergeleitet.

Nach Vorlage des Genehmigungsbescheides kann der Grundstückseigentümer die Errichtung der Eigenversorgungsanlage veranlassen, wobei die Auflagen des Zweckverbandes unbedingt zu beachten sind.

8.4 Bodendenkmalpflegerische Belange

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich keine bekannten Bodendenkmäler. Allerdings sind in der näheren Umgebung Bodendenkmäler bekannt.

Der ungestörte Erhalt von Denkmälern hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 BayDSchG) sind nach Art. 7 BayDSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Im Interesse des Bauträgers und um mögliche Bauverzögerungen zu vermeiden wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen in Verbindung zu setzen.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine *Baudenkmäler* und auch nicht in der näheren Umgebung.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen.

8.5 Belange des Bodenschutzes

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts einzuhalten.

Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Böden 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Flächen i.d.R. nicht gegeben.

Sollten im Zuge der Erkundungsmaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

8.6 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

Feuerwehrezufahrt:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AllMBI 2008 S. 806 hingewiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/ min für die Dauer von mehr als 2 Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und im Umkreis von 100 Metern keine unabhängige Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen.

Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen. Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr ist dem Schutzbereich angepasst.

8.7 Sonstige Hinweise

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sowie auf Streusalz sollte aus Gründen des Wasser-, Boden- und des allgemeinen Naturschutzes auch auf allen privaten Flächen verzichtet werden.

Privaten Bauherren wird empfohlen, einen Kompostplatz zur Eigenkompostierung von Gartenabfällen zu errichten.

Anstelle von Kies und Schotter sollte beim Unterbau von Zufahrten und Wegen zur Schonung natürlicher Ressourcen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat verwendet werden.

Die Strom- und Warmwasserversorgung der Gebäude soll möglichst vollständig durch Nutzung von Photovoltaik bzw. thermische Solaranlagen erfolgen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Der Hinweis an die Bauherren ist in die Begründung aufzunehmen.

Es sollte insektenfreundliches Licht verwendet und die Außenbeleuchtung auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen sollte verzichtet werden.

8.8 Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH

Kabel

Der Schutzzonenbereich beträgt für Kabel bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baum-schutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Es wird auf das Beachten der Hinweise im “Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle”, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 hingewiesen.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonen-bereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht,

dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme bei Bayernwerk Net GmbH vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Der Hinweis soll in der Begründung aufgenommen werden.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Transformatorenstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 25 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich der im angefügten Plan markierten Fläche (Wendehammer) eingeplant werden.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden

9. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB
--

1. Regierung von Niederbayern, Sg. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Landshut
2. Regionaler Planungsverband Donau-Wald, im Landratsamt Straubing-Bogen
3. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23, Postfach 10 02 03, 80076 München
6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Straubing
8. Bayernwerk Netz GmbH
9. Bayerischer Bauernverband, Straubing
10. Wasserzweckverband Mallersdorf
11. Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
12. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
13. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW SR)
14. Kreisbrandrat Markus Weber