



**GEMEINDE  
LABERWEINTING**



**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG  
„FRANKEN“  
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Gemeinde Laberweinting  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

Aufstellungsbeschluss vom 30.05.2022, Änderungsbeschluss vom 01.08.2024  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 03.02.2025  
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  
Erster 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

## Aufstellungsverfahren

### **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat Laberweinting hat in der Sitzung vom 01.08.2024 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 30.05.2022 zur Einbeziehungssatzung „Franken“ beschlossen.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:**

Die öffentliche Auslegung der Satzung in der Fassung vom 02.02.2025 gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 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



### 3. Planungsvorgaben

#### ➤ Flächennutzungs- mit Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (FNP/LP) der Gemeinde Laberweinting ist die vorgesehene Einbeziehungsfläche als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt.

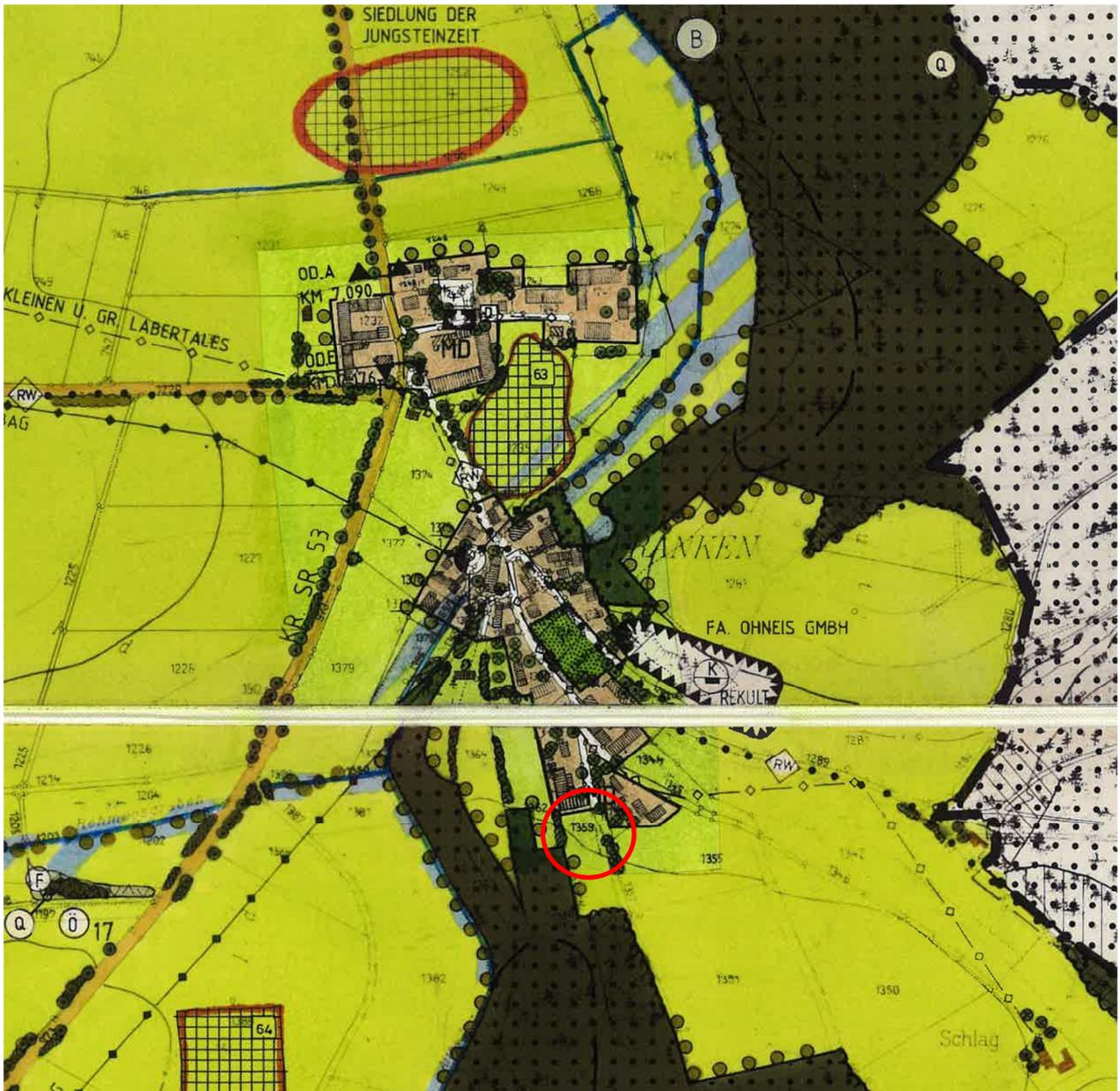


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (ohne Maßstab)

### ➤ **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. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope vorhanden.

Entlang der Ostgrenze des Geltungsbereiches stockt eine mittelalte Obstbaumreihe.

### ➤ **Artenschutzrechtliche Bewertung**

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor.

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine tiergruppenbezogene Potenzialabschätzung anhand von Geländebegehungen im Mai 2023 und im Februar 2024. Art-spezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt.

#### Fledermäuse:

Eine Nutzung des Planungsumfeldes als Jagdhabitat ist aufgrund der angrenzenden Gehölzstrukturen, Waldränder und der nahe liegenden Fließgewässer (Teufelsberggraben im Westen, Zufluss zum Altbach im Osten) denkbar; die Bedeutung des Geltungsbereiches wird jedoch aufgrund der geringen Flächengröße und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als eher gering eingestuft.

Bei den Geländebegehungen wurden keine für Fledermäuse relevanten Höhlenbäume festgestellt. Die an der Ostgrenze stockenden mittelalten Obstbäume können weitgehend erhalten werden. Vor einer etwaigen Entfernung ist die Eignung als Quartierbaum nochmals zu überprüfen.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden, wenn Folgendes beachtet wird:

- Erhalt der vorhandenen Obstbäume an der Ostgrenze
- vor einer etwaigen Entfernung von einzelnen alten Bäumen ist fachkundig zu untersuchen, ob Baumhöhlen oder –spalten vorhanden sind. Fällungsmaßnahmen bei (potentiellen) Quartierbäumen sind fachlich durch eine(n) Fledermausexperten/in zu begleiten.

#### Säugetiere ohne Fledermäuse:

Für die Haselmaus sind im Eingriffsbereich keine geeigneten Strukturen vorhanden. Auch für Biber und Fischotter fehlen im Vorhabenswirkraum geeignete Habitate.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann ausgeschlossen werden.

#### Brutvögel:

Die vorhandenen randlichen Gehölzstrukturen am Ostrand des Geltungsbereichs können Brutreviere für gehölzbrütende Vogelarten darstellen. Die heranrückende Bebauung kann eine vorhabenbedingte Störung bewirken.

Aufgrund der intensiven Wiesennutzung des Satzungsgebietes und der Kulissenwirkung durch angrenzende Bebauung und Gehölzstrukturen ist der Geltungsbereich als Bruthabitat für bodenbrütende Vögel der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Wiesen-schafstelze) nicht geeignet. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit der vorgenannten Arten

kann daher ausgeschlossen werden.

Die Tötung von Vögeln oder eine nachhaltige Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen kann 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 vorhabenbedingte 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 der Fläche nicht festgestellt werden. Auch für den Nachtkerzenschwärmer fehlen im Vorhabenbereich 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 Anhangs 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 keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

### ➤ **Denkmalschutzrecht**

#### Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler. Das nächstgelegene Bodendenkmal mit der Nummer D-2-7240-0131 befindet sich ca. 300 m weiter nördlich im Bereich der katholischen Kirche St. Nikolaus.

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 und in der unmittelbaren Umgebung keine Baudenkmäler. Die katholische Kirche St. Nikolaus (Baudenkmal D-2-78-144-9) befindet sich ca. 500 m weiter nördlich. Der Kirchturm ist aufgrund des höher gelegenen Geländeneiveaus vom Satzungsgebiet aus sichtbar. Eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Baudenkmals durch die geplante Bebauung ist allerdings nicht zu befürchten.

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).

### ➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sogenannten „wassersensiblen Bereichen“.

**Oberflächengewässer** sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

### ➤ **Altlasten**

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

### ➤ **Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen**

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um den nördlichen Teil einer intensiv wiesengenutzten Fläche. Entlang der Ostgrenze des Geltungsbereiches stockt eine Obstbaumreihe, mit jungem Gehölzaufwuchs im Unterwuchs, welcher – bis auf einen Obstbaum – erhalten wird.

Im Osten grenzt das Satzungsgebiet an einen unbefestigten Wirtschaftsweg, welcher durch eine Böschung getrennt ist, im Westen an junge Gehölzstrukturen, welche in südliche und westliche Richtung in Waldflächen übergehen. In diese Flächen wird nicht eingegriffen. Nach Süden verbleibt die Wiesenflächen. Unmittelbar nördlich und nordwestlich des Wirtschaftsweges grenzt Bebauung des Dorfgebietes an, welche zum Teil gewerblich genutzt wird.

Das Satzungsgebiet befindet sich auf einer Anhöhe; das Gelände steigt von Nordosten (ca. 398 m ü. NHN) nach Südwesten (ca. 404 m ü. NHN) an. Zum nördlich gelegenen Anwesen des vorhandenen Dorfgebietes fällt das Plangebiet über eine vorhandene Böschung auf eine Höhenlage von ca. 395,50 m ü. NHN ab.



Abbildung 3: Luftbildausschnitt aus dem Bayern Atlas – ohne Maßstab



*Blick von Süden nach Norden; rechts Obstbaumreihe*



*Blick entlang der Obstbaumreihe an der Ostgrenze nach S*



*Blick von Süden nach Norden*



*Blick von Süden nach Norden; rechts Obstbaumreihe*

### ➤ **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 östlichen Außenseite wird der Erhalt der vorhandenen Obstbaumreihe festgesetzt.

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

#### 4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung der Einbeziehungsfläche ist ausgehend von der nord-östlich verlaufenden Erschließungsstraße über den bestehenden Wirtschaftsweg entlang der Ostgrenze geplant. Dieser ist zum Teil nur geschottert; im weiteren Verlauf nach Süden bleibt dieser unverändert. Die geplante Erschließungsstraße zu den Parzellen wird asphaltiert.

Der Trinkwasseranschluss und die Abwasserableitung können über eine Verlängerung der vorh. Anlagen und Einrichtungen in Richtung Norden gesichert werden. Die Trink- und Löschwasserversorgung werden, durch die bereits vorh. Leitungen und Hydranten des Wasserzweckverbandes Mallersdorf gesichert. Entsprechende Sondervereinbarungen sind ggf. erforderlich.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist auf dem Baugrundstück bestmöglich z.B. mittels Rigolen-/Muldenversickerung zu versickern bzw. über kombinierte Retentions- und Speicherzisternen aufzufangen und zu puffern. Eine Zuleitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Niederschlagswasser ist vollständig auf den Privatgrundstücken zu versickern oder wieder zu verwenden; eine gedrosselte Einleitung des Überlaufes in die Kanalisation ist nicht möglich.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH möglich. Die genaue Lage der erforderlichen Niederspannungskabel wird im Zuge der Erschließungsplanung mit dem Energieversorger abgestimmt.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW) sichergestellt. Die Abfallbehälter sind an den Entleerungstagen an der nördlichen Erschließungsstraße 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 größtenteils 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 m<sup>2</sup> 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 großräumigem Nutzungsmustern ist das Donau-Isar-Hügelland großräumig 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)

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR (FIN-Web) im 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 fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) (5) angesprochen (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.geoportal.bayern.de>).

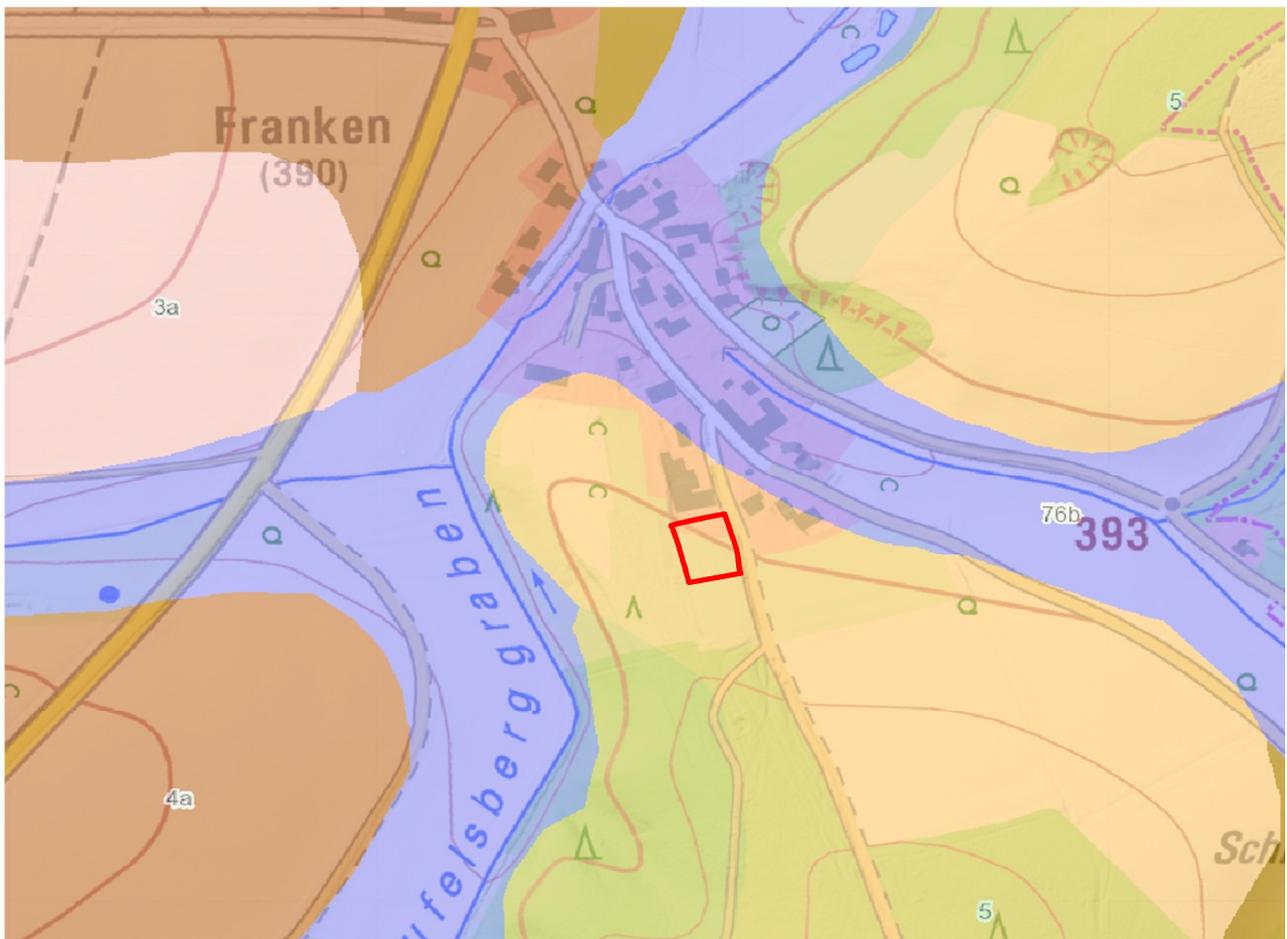


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte, BayernAtlas (ohne Maßstab)

## 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 Wohnen, Bau und Verkehr, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom Dezember 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 und die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste.

Im vorliegenden Fall kann dieses Vereinfachte Verfahren nach Ansicht der Gemeinde angewandt werden, da die Planungsvoraussetzungen erfüllt sind.

### 1. Vorhabenstyp

Der Geltungsbereich ist nicht größer als 2 ha. Bei der geplanten Einbeziehungsfläche handelt es sich um für eine Wohnbebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern mit Garagen und daher vom Charakter her um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die festgesetzte GRZ hierfür wird nicht größer als 0,3 sein; grünordnerische Festsetzungen werden getroffen.

### 2. Schutzgut Arten- und Lebensräume

Im Satzungsgebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (intensiv genutzte Wiese).

Laut BayernAtlas befinden sich keine geschützten Flächen im Geltungsbereich der Satzung. Geeignete Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung sind in den Festsetzungen vorgesehen.

### 3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (Baugrenzen, Grundflächenzahl  $\leq 0,30$ ) begrenzt. Nach Kenntnisstand der Gemeinde sind keine Informationen über Altlasten innerhalb des Satzungsgebietes bekannt.

### 4. Schutzgut Wasser

Die zukünftigen Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt. Oberflächenwasser wird zur Versickerung gebracht, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen.

### 5. Schutzgut Luft / Klima

Durch die Planung sind aufgrund der Ortsrandlage und der bereits vorhandenen, benachbarten Bebauung weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.

### 6. Schutzgut Landschaftsbild

Das Satzungsgebiet grenzt an bestehende Bebauung des Dorfgebietes im Norden und teilweise im Osten an. Das leicht hängige Planungsgebiet ist aufgrund umgebender Waldflächen und Bebauung nicht weithin sichtbar. Es werden weder exponierte Hanglagen, noch kulturhistorische bzw landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsräume werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Vorhandene Gehölzstrukturen entlang der Ostgrenze und – außerhalb des Geltungsbereiches entlang der Westgrenze - übernehmen bereits eine eingrünende Funktion.

Für eine zusätzliche orts- und landschaftstypische Einbindung des Satzungsgebietes sind geeignete Pflanzmaßnahmen auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

Aufgrund der vorgefundenen Situation von direkt angrenzendem Siedlungsbestand und der in den Satzungstext aufgenommenen, städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen wird aus hiesiger Sicht kein weiterer Ausgleichsbedarf gesehen.

## **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 südlichen Ortsrand von Franken wird in den im Zusammenhang bebauten Ort 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 Baugrenzen zulässig. Stellplätze und Garage sind auch außerhalb der Baugrenzen möglich. Garagen dürfen als Grenzbebauung unter Beachtung der Vorschriften der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
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. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
2. Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.
3. Die Anzahl der Geschosse wird auf zwei begrenzt.
4. Die max. zulässige Wandhöhe, ab OK des Höhenbezugspunktes 402,00 m ü. NHN beträgt 6,50 m.
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 ist auch ein Flachdach zulässig.
9. Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 15° und 35°, bei Flachdächern zw. 0° und 5°.
10. Die Dacheindeckung ist mit kleinformatischen Dachplatten in Rot- und Anthrazittönen vorzunehmen. Metaldächer sind auf den Hauptgebäuden nicht zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Wird bei Dächern eine Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern 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 Wasserrinne 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 bis zu einem Maß von 2,00 m zulässig und müssen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen wieder bis auf das Urgelände an- bzw. abgebösch werden; Stützmauern sind 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 8 Obst- oder Laubbäume).

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 Reneklode, Italienische Zwetschge

**Süßkirschsorten:**

Hedelfinger Riesenkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Burlat, Frühe Maikirsche

**Sauerkirschsorten:**

Koröser Weichsel, Ludwigs Frühe

**Walnuss:**

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

- Entlang der Ostgrenze sind 3 vorhandene Obstbäume zu erhalten.
- 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**

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 m<sup>3</sup> 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 öffentlichem Grund, hat der Eigentümer bzw. Bauherr zu tragen.

## **§ 7**

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 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

Das Planungsgebiet liegt weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet, noch in einem wassersensiblen Bereich.

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 (TRENW) 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 schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt.

Wird eine Gesamt-Dachfläche mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung von 50 m<sup>2</sup> 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 Wasserwirtschaft 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.

### 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 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 jedoch in der näheren Umgebung.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalen 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, das 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, AllIMBI 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.