



**Begründung**  
zur Einbeziehungssatzung  
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
**„ASBACH“**



**Gemeinde:** : **Laberweinting**  
**Landkreis** : **Straubing-Bogen**  
**Regierungsbezirk** : **Niederbayern**

**Stand der Planung** : **Entwurf – erneute Auslegung**  
Fassung vom 28.07.2025

**BINDHAMMER Architekten, Stadtplaner  
und Beratender Ingenieur Part mbB**  
Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer - Stadtplanerliste Nr. 41279  
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach  
Tel.: 08774-96996-0, Fax: -96996-19, email: [info@bindhammer.de](mailto:info@bindhammer.de)

## **INHALTSVERZEICHNIS:**

1. ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER SATZUNG .....	3
2. ÜBERSICHTSLAGEPLAN – ohne Maßstab .....	3
3. PLANUNGSVORGABEN .....	4
3.1. Flächennutzungs- mit Landschaftsplan .....	4
3.2. Naturschutzrecht/Arten- und Biotopschutz.....	4
3.3. Überschwemmungsgefährdung.....	6
3.4. Denkmalschutzrecht.....	7
3.5. Altlasten.....	7
3.6. Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen.....	7
3.7. Rechtliche Grundlagen.....	8
4. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....	8
5. VERFAHRENSABLAUF.....	9
5.1. Bestandsaufnahme.....	9
5.2. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	10
6. TEXTLICHE HINWEISE.....	11
6.1. Landwirtschaftliche Hinweise .....	11
6.2. Wasserwirtschaftliche Hinweise.....	11
6.3. Regenwassernutzung.....	12
6.4. Bodendenkmalpflegerische Belange.....	13
6.5. Belange des Bodenschutzes.....	13
6.6. Sonstige Hinweise.....	13
6.7. Löschwasserversorgung.....	14
7. KARTENGRUNDLAGE UND QUELLEN.....	14

## **Anlagen:**

- Plan der Einbeziehungssatzung mit Festsetzungen und Hinweisen
- Überschwemmungsgebietsermittlung Asbach, der Ferstl Ingenieuresellschaft vom 16.05.2025

## 1. ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Laberweinting beabsichtigt den Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung eines derzeit unbebauten und teilweise dem Außenbereich zuzuordnenden Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Asbach.

Anlass der Planung ist der geplante Bau eines Einfamilienwohnhauses für einen Anlieger. Die Bebaubarkeit des Grundstückes wird geregelt durch

- die Festsetzung von Baugrenzen
- Textliche Festsetzungen.

Das Grundstück ist durch die vorhandene Ortsstraße verkehrstechnisch und mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen.

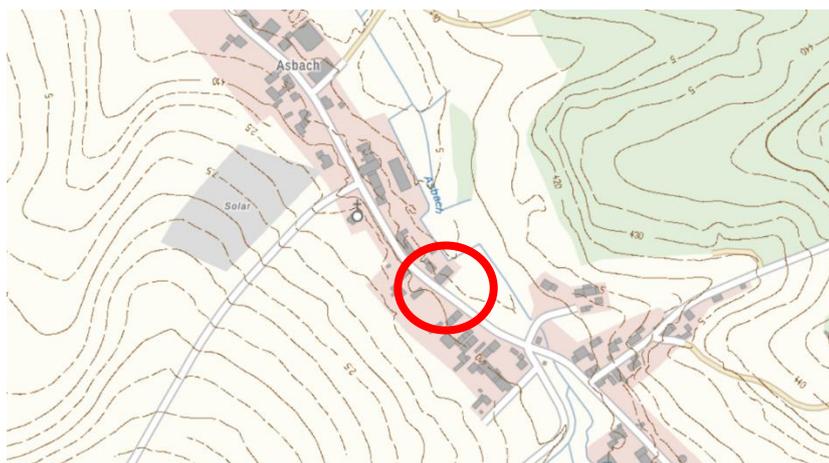
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1.232 m<sup>2</sup> der Flur-Nr. 486, Gemarkung Oberellenbach. Innerhalb der Baugrenzen auf der Flur-Nr. 486 stehen maximal ca. 1.028 m<sup>2</sup> für eine Bebauung zur Verfügung, wovon ca. 282 m<sup>2</sup> bereits mit einer Scheune, die als Heizzentrale genutzt werden soll, bebaut sind. Die Einbeziehung ist mit einer organischen Entwicklung dieses Ortsteils vereinbar und dient der Schaffung von neuem Baurecht zur Deckung eines geringen örtlichen Bedarfs (ein Einfamilienhaus).

Die Einbeziehungsfläche befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Asbach, innerhalb eines unbebauten Grundstückes in einer Lücke zwischen zwei Dorfgebieten. Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Nordwesten von bestehender Wohnbebauung mit Hausgarten und landwirtschaftlichen Anwesen (im Flächennutzungsplan dargestellt als Dorfgebiet).
- im Westen und Süden verläuft die Gemeindeverbindungsstraße Asbach-Haimelkofen, westlich und südlich davon befindet sich ebenfalls ein Dorfgebiet mit landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohnbebauung.
- im Nordosten und Osten schließt landwirtschaftlich genutztes Grünland an, durch welches der Asbach fließt.

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).

## 2. ÜBERSICHTSLAGEPLAN - ohne Maßstab



Übersichtslageplan aus dem Bayern-Atlas vom 23.01.2023

### 3. **PLANUNGSVORGABEN**

#### 3.1. **Flächennutzungs- mit Landschaftsplan**

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP) der Gemeinde Laberweinting wird das geplante Satzungsgebiet größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Nordwesten überlagert sich der Geltungsbereich teilweise mit einem Dorfgebiet (MD). Nordöstlich davon schließt ein Talraum der Flüsse und Bäche (hier der Asbach) an.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- mit Landschaftsplan – ohne Maßstab

#### 3.2. **Naturschutzrecht/Arten- und Biotopschutz**

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich 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 (Intensivgrünland) und der direkt angrenzenden Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

#### **Biotopschutzrechtliche Bewertung**

Die Fl. Nr. 486, Gmkg. Oberellenbach, ist zum Teil mit einer landwirtschaftlichen Gerätehalle mit Zufahrt bebaut. Die restliche Fläche wird derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Es liegt demzufolge keine nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Fläche vor. In ca. 20 m Abstand nordöstlich befindet sich das Biotop Nr. 7239-1038 „Mädesüß-Hochstaudenflur südöstlich des Asbach“ (ABSP Landkreis Straubing-Bogen „Sonstige lokal bedeutsame Biotopfläche“). Der überwiegende Teil dieser Fläche besteht aus Fischweihern.



Luftbildaufnahme aus Google Earth, ohne Maßstab

### **Artenschutzrechtliche Bewertung**

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine tiergruppenbezogene Potenzialabschätzung anhand einer geografische Datenbankabfrage mittels Online-Abfrage (LfU). Artsspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt.

#### Fledermäuse:

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

Weiterhin ist im Gebiet durch die Struktur ein artenreiches Insektenvorkommen nicht vorhanden. Sofern Fledermäuse das Gebiet als Jagdhabitat nutzen, bleibt die Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang dennoch gewahrt, da im Umfeld größere Grünzonen bestehen. Insofern kann auch für die Fledermäuse ein Verstoß gegen das Schädigungsverbot nach § 44 Abs.1 Nr.3 und 1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Der Eingriff hat keine nachhaltige Auswirkung auf den Fortbestand etwaiger lokalen Populationen oder die Vorkommen im Naturraum. Eine Erfüllung des Störungsverbots nach § 44 Abs.1 Nr.2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist für alle möglichen Fledermausarten ausgeschlossen, soweit in der Flugzeit der Fledermäuse keine Nachtbaustelle stattfindet.

#### Säugetiere ohne Fledermäuse:

Laut Online-Abfrage ist kein Vorkommen von Bibern im TK-Blatt 7239 (Mallersdorf). Der Biber kommt durch erfolgreiche Wiederansiedlungsprojekte und anschließende Ausbreitung mittlerweile wieder fast überall in Bayern entlang von Fließ- und Stillgewässern vor. Zusammenfassend ist festzustellen, dass es keine Nachweise oder Hinweise auf ein Vorkommen des Bibers im Plangebiet gibt.

#### Brutvögel:

Die vorhandenen randlichen Gehölzstrukturen außerhalb des Geltungsbereichs v.a. in der Biotopfläche an den Fischweihern können Brutreviere für gehölzbrütende Vogelarten darstellen. Die heranrückende Bebauung kann eine vorhabensbedingte Störung bewirken.

Für Vögel der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Wiesenschafstelze) ist das Vorhabensgebiet zwar prinzipiell zum Teil denkbar, aufgrund der vorhandenen Gehölze und Bebauungen in unmittelbarer Nachbarschaft (Kulissenwirkung) aber als nicht geeignet einzustufen.

Für alle potenziell betroffenen Brutvogelarten des Plangebiets besteht die Möglichkeit, in benachbarte Lebensräume umzusiedeln. Auch zur Nahrungsaufnahme können sie in umliegende Flächen ausweichen. Dies bedeutet, dass die Funktionalität direkt beanspruchter Lebensstätten im räumlichen Kontext gewahrt bleibt und somit das Schädigungsverbot nach § 44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG nicht einschlägig ist.

Auch gegen das Störungsverbot des § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG liegt kein Verstoß vor, weil keine Rodungsarbeiten vorgesehen sind. Weil auszuschließen ist, dass das Gebiet während der anschließenden Bauarbeiten als Brutplatz genutzt wird, führt die Maßnahme nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population.

#### Reptilien/Zauneidechse:

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

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Für die Zauneidechse kann insofern ein Verstoß gegen das Schädigungsverbot nach § 44 Abs.1 Nr.3 und 1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG ausgeschlossen werden, eine Erfüllung des Störungsverbots nach § 44 Abs.1 Nr.2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist ebenfalls ausgeschlossen.

#### Amphibien (Lurche):

Aufgrund nicht vorhandener Lebensräume kann ein Vorkommen der Art im Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Für Amphibien kann insofern ein Verstoß gegen das Schädigungsverbot nach § 44 Abs.1 Nr.3 und 1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Eine Erfüllung des Störungsverbots nach § 44 Abs.1 Nr.2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist ebenfalls ausgeschlossen.

#### Hinweise zum Vorkommen von anderen, nicht prüfrelevanten Gruppen:

Ein zumindest gelegentliches Auftreten weiterer naturschutzfachlich bedeutsamer und/oder besonders geschützter Arten, etwa aus der Gruppe der Tagfalter, Bienen, Wespen, Hummeln oder anderer mobiler Arten ist nicht auszuschließen. Es liegen allerdings keine Hinweise auf entsprechende Artvorkommen vor. Es ist deshalb davon auszugehen, dass vom Vorhaben keine weiteren Tier- oder Pflanzenarten betroffen sind, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet sind.

#### 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.

### **3.3. Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vollständig im sog. „wassersensiblen Bereich“. Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. An der Nord-West-Ecke angrenzend verläuft der Asbach, der hier eine scharfe Biegung macht und dann in ca. 45 m Abstand zum Geltungsbereich Richtung Süd-Osten verläuft.

Wegen der Einwendungen des Landratsamt Straubing-Bogen – Abteilung Wasserrecht und des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf zum Hochwasserschutz im Zuge der Beteiligung nach § 4 Absatz 1 BauGB in diesem Bauleitplanverfahren, hat die Gemeinde Laberweinting bei der Ferstl Ingenieurgesellschaft mbH in Landshut die „Überschwemmungsgebietsermittlung Asbach“ in

Auftrag gegeben. Die Überschwemmungsgebietsermittlung vom 16.05.2025 wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abgestimmt.

Die Einbeziehungssatzung Asbach wurde an das ermittelte Überschwemmungsgebiet angepasst, indem der talseitige Geltungsbereich so zurückgenommen wurde, dass es nun zu keiner Überschneidung mit dem Überschwemmungsgebiet (HQ100-Ereignisse) mehr kommt. Die Baugrenzen wurden im Talbereich ebenfalls zurückgenommen.

### 3.4. Denkmalschutzrecht

#### Bodendenkmäler:

Nach derzeitigem Kenntnisstand und der Auswertung des BayernAtlas Denkmal des BLfD sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler bekannt. Es kann trotzdem nicht ausgeschlossen werden, dass unbekannte Bodendenkmäler in der Erde vorhanden sind. Die Bauträger und ausführenden Firmen werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten sind und dass bei Erdarbeiten zu Tage tretende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.

- Wer **Bodendenkmäler** auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von 1 Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

#### Baudenkmäler:

Nach derzeitigem Kenntnisstand und der Auswertung des BayernAtlas Denkmaldaten des BLfD befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine Baudenkmäler.

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).

### 3.5. Altlasten

Altlasten sind auf der Fläche nicht bekannt.

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

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

### 3.6. Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen

Die überplante Fläche ist zum Teil bereits mit einer landwirtschaftlichen Gerätehalle mit Zufahrt bebaut. Die Restfläche wird derzeit als intensiv bewirtschaftete Wiesenfläche genutzt.

Das Gelände steigt von der Ecke im Nord-Osten von ca. 406 m üNN auf ca. 409 m üNN entlang der asphaltierten Ortsverbindungsstraße im Süd-Westen des Geltungsbereichs an.

Das nähere Umfeld ist durch Bebauung und Landwirtschaft geprägt.



Ausschnitt Luftbild – ohne Maßstab

### **3.7. 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 Grundstücksgrenzen 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.

## **4. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

Die verkehrsmäßige Erschließung des Satzungsgebietes ist über die bereits vorhandene Ortsverbindungsstraße gewährleistet und im weiteren Verlauf über eine bestehende private Grundstückszufahrt möglich.

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung können über eine Verlängerung der vorh. Anlagen und Einrichtungen gesichert werden, welche an der südwestlich vorbeilaufenden Straße liegen. Die Wasserversorgung wird über den Wasserzweckverband Mallersdorf sichergestellt. Ein Anschlussrecht nach § 4 der Wasserabgabesatzung kann für die neue Bauparzelle hergestellt werden, indem eine Sondervereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem WZV geschlossen wird. Der Grundstücksanschluss ist vom Bauherrn rechtzeitig schriftlich zu beantragen. Zudem ist zur Absicherung der Hausanschlussleitungen im Privatgrundstück die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch erforderlich. Erst nach Vorlage der notwendigen Unterlagen kann der Zweckverband die Zustimmung zu den geplanten Bauvorhaben erteilen.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der

zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen

zu erhalten. Es sollte deshalb das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und

unverschmutzten Hofflächen nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden. Ebenso ist für die Gartenbewässerung und Nutzung als Brauchwasser eine Speicherung von Regenwasser mittels Zisternen vorzuschlagen.

Ansonsten kann das unverschmutzte Niederschlagswasser in den vorhandenen Regenwasser-Ortskanal eingeleitet werden. Die Gemeinde darf zur Entlastung der öffentlichen Einrichtung bestimmen, dass Niederschlagswasser nur mittels einer Oberflächenwasserrückhaltung gedrosselt eingeleitet wird (§9 Abs. 6 der Entwässerungssatzung der Gemeinde).

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

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

## 5. VERFAHRENSABLAUF

### 5.1. Bestandsaufnahme

#### ➤ Natürliche Gegebenheiten

Das Untersuchungsgebiet wird dem Naturraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Donau-Isar-Hügelland (O62-A) zugerechnet.

Laut Bodenübersichtskarte herrscht im Geltungsbereich fast ausschließlich ein Bodenkomplex aus Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) vor, der intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Das Klima ist trocken bis mäßig feucht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,50 °C, die Niederschlagsmenge erreicht 750 mm durchschnittliche Regenmenge pro m<sup>2</sup> und Jahr.

**Topographie:** Das Gelände steigt von der Ecke im Nord-Osten von ca. 406 m üNN auf ca. 409 m üNN entlang der asphaltierten Ortsverbindungsstraße im Süd-Westen des Geltungsbereichs an.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine **Oberflächengewässer**.

Innerhalb des Satzungsgebietes sind keine amtlich ausgewiesenen Biotope vorhanden. Ca. 15 m östlich des Geltungsbereiches beginnt das amtlich ausgewiesene **Biotop 7239-1038** „Mädesüß-Hochstaudenflur südöstlich Asbach“. Der überwiegende Teil dieser Fläche besteht aus Fischweihern.

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.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und der näheren Umgebung keine **Bodendenkmäler** und keine **Baudenkmäler**.

## 5.2. 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 „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in der 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, 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

Bei der geplanten Einbeziehungsfläche handelt es sich um für eine Wohnbebauung von einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage vorgesehene Grundstück 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 nach Art. 3 Abs. 2-4 BayNatSchG werden getroffen.

### 2. Schutzgut Arten- und Lebensräume

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

Lt. dem Bayer. Fachinformationssystem Naturschutz (FiS-Natur/FiN-Web) befinden sich keine geschützten Flächen im Geltungsbereich der Satzung. Geeignete Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung werden vorgesehen.

### 3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (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. 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 befindet sich am östlichen Ortsrand von Asbach in einer Lücke zwischen bestehenden Dorfgebieten, in Nachbarschaft zu bestehender Wohnbebauung und unmittelbarer Nähe zu einer bestehenden landwirtschaftlichen Gerätehalle. Der Planungsbereich beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Maßgebliche Erholungsflächen werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Für eine zusätzliche orts- und landschaftstypische Einbindung des Satzungsgebietes werden geeigneten Pflanzmaßnahmen (Hecken- oder Strauchbepflanzungen) entlang der neuen Außengrenze festgesetzt. Durch die vorgelagerten vorhandenen Gehölze auf dem Nachbargrundstück im Südwesten, sowie die im Geltungsbereich vorhandene landwirtschaftliche Gerätehalle ist der geplante Neubau von Westen kommend nicht oder nur eingeschränkt sichtbar.

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.

## **6. TEXTLICHE HINWEISE**

### **6.1. 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 nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten (2 m mit Sträuchern, 4 m mit Bäumen und Heistern).

### **6.2. 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 Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dieses Benutzungsrecht dem Grundstückseigentümer nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

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 Oberflächenwasser (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 gesammeltem 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.

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

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

Altlasten sind nach Kenntnis der Gemeinde nicht bekannt.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und 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.

### **6.3. 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.

#### **6.4. Bodendenkmalpflegerische Belange**

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich keine bekannten Bodendenkmäler.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird hingewiesen:

*Art. 8 - Auffinden von Bodendenkmälern*

*(1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

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

#### **6.5. 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, § 12 BBodSchV, 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.

#### **6.6. 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.

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

Auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen sollte verzichtet werden.

## **6.7. Löschwasserversorgung**

Für die Löschwasserversorgung kann durch den Wasserzweckverband laut Rohrnetzberechnung 26,67 l/Sekunde am Unterflurhydranten UH-451 bei einem Druck von 1,5 bar bereitgestellt werden. Ein weitergehender Objektschutz, insbesondere bei brandgefährdeten Betrieben, muss jeweils durch die Grundstückseigentümer selbst errichtet werden.

## **7. KARTENGRUNDLAGE UND QUELLEN**

Kartengrundlage für die Einbeziehungssatzung ist der amtliche digitale Lageplan.

Folgende Quellen wurden herangezogen:

- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2007): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Straubing-Bogen.
- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Laberweinting
- Umweltatlas Bayern (online-Dienst des Bayerischen Landesamt für Umwelt 2023)
- Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat (24.01.2023), Bayernatlas. <https://geoport.tal.bayern.de/bayernatlas>
- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung (Dezember 2021). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (24.01.2023). Fis-Natur. [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm)

Bayerbach, den 28.07.2025