

# **Bebauungs- mit Grünordnungsplan „WA Sunlohe, Haimelkofen“**

umweltbezogene Stellungnahmen



Landratsamt Straubing-Bogen · Postfach 0463 · 94304 Straubing

Straubing, 14.01.2026

Gemeinde Laberweinting  
Landshuter Straße 32  
84082 Laberweinting

Bauverwaltung  
AZ: 23-610-BP-2025-114  
23-610-BP-2025-115

Ihr Ansprechpartner  
H. Bergmaier

Zimmer B.229  
Tel. 09421/973-255  
Fax 09421/973-252

[bergmaier.walter@landkreis-straubing-bogen.de](mailto:bergmaier.walter@landkreis-straubing-bogen.de)

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**  
Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA Sunlohe Haimelkofen  
Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 26  
1. Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Bauleitplanung, jeweils in der Fassung vom 04.12.2023 wird wie folgt Stellung genommen:

## **1. Städtebauliche Belange:**

### **Zum Bebauungsplan-Entwurf**

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Jedoch sind folgende Anmerkungen veranlasst:

- Vermaßung der Baugrenzen  
Die Baugrenzen sind nur teilweise vermaßt, es sind auch die Baugrenzen nach Norden (zum Wirtschaftsweg hin) und entlang der Erschließungsstraße innerhalb des Baugebiets zu vermaßen.
- Festsetzung des Geländes bei Garagen/Nebengebäuden

Nach Ziffer 1.4.5, 2.2.1 und 2.2.3 bezieht sich die Festsetzung des Geländes und damit des unteren Bezugspunktes für die Bemessung der Wandhöhe auf Grenzgebäude ("entlang der Grenze"). Es handelt sich offensichtlich um Festlegungen, die das Abstandsflächenrecht für Grenzgebäude betreffen sollen und keine städtebaulichen Festsetzungen.  
Insofern ist aufgrund der Begrifflichkeit "gemeinsame Grundstücksgrenze" eigentlich eine

#### **Öffnungszeiten**

Montag bis Freitag: 7:45 – 11.30 Uhr  
Montag: 13:00 – 15:30 Uhr  
Dienstag: 13:00 – 15:30 Uhr nur KFZ-Zulassung mit Termin  
Donnerstag: 13:00 – 16:30 Uhr

Regelung zu einem Eckgrundstück entbehrlich. Wird hier eine Garage an eine Nachbargrenze gesetzt, ist der Bezugspunkt immer die Straße an der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Wird eine Garage in den Kreuzungsbereich gesetzt, also nicht an einer Nachbargrenze braucht es keine abstandsflächenrechtliche Regelung.

Folgendes wird vorgeschlagen:

- Ziffer 1.4.2, 1.4.4 und 1.4.5 sind zu streichen, da Doppelregelungen zu 2.2 und keine Regelungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB.

- Ziffer 2.2.1 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

Für Garagen und Nebengebäude wird abweichend von Art. 6 Abs. 4 BayBO als neue Geländeoberfläche die Straßenhöhe im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenzen festgesetzt.

- Eine eigene Regelung zu Eckgrundstücken wird aufgrund des Bezuges auf die gemeinsame Grundstücksgrenze für entbehrlich erachtet.

- In Ziffer 2.2.3 besteht eine differenzierte Regelung zum unteren Bezugspunkt bei Garagen/Carports (festgesetztes Gelände) und Nebengebäude (geplantes Gelände). Hier ist eine einheitliche Regelung zu treffen (festgesetztes Gelände). Ausgehend davon ist nicht das geplante sondern in beiden Fällen das festgesetzte Gelände als unterer Bezugspunkt zu bestimmen bzw. sollten die Nebengebäude in Abs. 1 der Ziffer 2.2.3 aufgenommen werden.

- Firsthöhe bei Flachdächern

In Ziffer 2.2.3 ist die Festsetzung einer Firsthöhe bei Flachdächern zu streichen.

- Für Hauptgebäude ist noch der untere Bezugspunkt für die Bemaßung der Wand- und Firsthöhe zu definieren.

- Zur Vermeidung von Missverständnissen sollte bei Ziffer 1.2.1 und 1.2.2 der textlichen Festsetzungen eine einheitliche Angabe/Schreibweise erfolgen (aktuell bei der GRZ mit Zusatz max., bei GFZ ohne Zusatz max.).

- Die Ziffer bei der Gestaltung der Hauptgebäude ist unzutreffend (2.5).

#### Zum Flächennutzungsplan- und Landschaftsplan-Deckblatt-Entwurf

Es bestehen keine städtebaulichen Einwände.

## **2. Belange der Wasserwirtschaft und wasserrechtliche Beurteilung:**

1. Der Planungsbereich liegt weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.
2. Die Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder der Bewilligung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – vom 01.01.2000, zuletzt geändert

durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286), und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW und der TREN OG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen.

Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen.

Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist dessen Aufnahmekapazität (DWA-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.

3. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gemäß § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
4. Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, Frau Harbeintner (Tel.: 09421/973-264), abzusprechen.
5. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, Frau Harbeintner (Tel.: 09421/973-264), abzusprechen.
6. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf vom 01.12.2025, Az.: 2-4622-SR-144-43266/2025, insbesondere wegen der Nrn. 1, 3 und 6, verwiesen.

### **3. Belange des Immissionsschutzes:**

Die immissionsschutzfachliche Prüfung zeigte, dass im Umgriff des Plangebiets diverse Gebäude vorhanden sind. Neben Wohngebäuden, die hinsichtlich des Immissionsschutzes als unproblematisch in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung anzusehen sind, befinden sich darunter insbesondere in südlicher Richtung auch Nichtwohngebäude.

Da hier keine Baugenehmigung zu verzeichnen ist, ist die abschließende Bewertung der immissionsschutztechnischen Verträglichkeit zwischen Bestand und Planung zurückzustellen. Der Sachverhalt sollte durch die Gemeinde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abgearbeitet werden. Von Seiten des Landratsamtes steht hier ebenfalls ein baurechtliches Verfahren an.

Daneben ist darauf hinzuweisen, dass in südöstlicher Richtung in ca. 550 m Entfernung zum Plangebiet eine nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage zur Haltung von Mastschweinen vorhanden ist. Im Rahmen einer Berechnung nach der VDI 3894-2 wurde geprüft, inwieweit im Plangebiet mit Geruchsimmissionen durch die Tierhaltungsanlage zu rechnen ist. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass vereinzelt zwar durchaus mit wahrnehmbaren Gerüchen im Plangebiet zu rechnen ist. Überschreitungen einer Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % der

Jahresstunden und damit schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen i.S.d. BImSchG sind jedoch auszuschließen. Folglich bestehen diesbezüglich keine Bedenken.

## **4. Naturschutzfachliche Belange:**

### **Zum Bebauungsplan-Entwurf**

#### Eingriffsregelung

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.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ nicht angewandt werden, da zwar eine Fläche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, aber mit einer GRZ von 0,4. Damit ist nach dem sog. Regelverfahren vorzugehen, woraus sich eine Gesamtsumme des Ausgleichsbedarfs von 9.254 Wertpunkten ergibt.

Mit der Anwendung der Eingriffsregelung und der Abbuchung der Ausgleichsfläche von der Ökokontofläche Ö7 der Gemeinde Laberweinting besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis.

Spätestens zu Satzungsbeschluss sind die Ausgleichsflächen im Ökoflächenkataster des LfU zu melden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht mit den vorliegenden Planunterlagen Einverständnis.

### **Zum Flächennutzungsplan- und Landschaftsplan-Deckblatt-Entwurf**

Auf die Stellungnahme des sich im Parallelverfahren befindenden Bebauungsplans wird verwiesen, die dort genannten Punkte gelten entsprechend.

Mit der vorliegenden 26. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan besteht aus naturschutzfachlicher Sicht erst Einverständnis.

## **5. Belange des Bodenschutzes**

Die Prüfung von Seiten des Bodenschutzes ergab im Planungsbereich keine bekannten Altlastenflächen oder anmoorige Böden.

Gegen die Bauleitplanung bestehen keine Einwände, wenn folgende Anforderungen in die Hinweise aufgenommen werden.

#### Hinweise:

- Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ ist zu beachten, um u. a. geeignete Erosionsschutzmaßnahmen zu ergreifen und den Verlust von Bodenfunktionen der später nicht überbauten Fläche zu vermeiden.
- Bodenmanagement  
Aus Zeit- und Kostenersparnisgründen wird ein Bodenmanagement angeraten, um für den vorhandenen überschüssigen Boden eine Verwertungsmöglichkeit zu finden bzw. die

Beseitigung/Deponierung zu planen.

Es ist zu beachten, dass Bodenmaterial, welches für keinen unmittelbar neuen Verwendungszweck (Verwertung) bestimmt ist zu Abfall wird.

Oberboden kann ggf. für Geländeauffüllungen auf Ackerflächen bis 60 Bodenpunkte verwendet werden – max. Auffüllhöhe 20 cm.

Siehe auch Informationen dazu:

Flyer Geländeauffüllung <https://www.landkreis-straubing-bogen.de/media/14542/flyer-auf-und-einbringen-von-materialien-auf-oder-in-den-boden-kompakt-erklaert.pdf>

## **6. Belange der Bodendenkmalpflege:**

Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und nahe gelegener Bodendenkmäler ist bei o.a. Bauleitplanung mit dem Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Planungsschritte sollten diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Darüber hinaus sind Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 1 und 2 BayDSchG.) genehmigungspflichtig nach Art. 7 BayDSchG. und daher unbedingt im Einzelfall mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Bei Überplanung bzw. Bebauung in oben genanntem Planungsbereich hat der Antragsteller eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

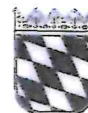
Im Planungsbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn ein bauvorgreifender Oberbodenabtrag im Planungsbereich mit einem Bagger mit ungezählter Humusschaufel durchgeführt werden um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des mutmaßlichen Bodendenkmals besser abschätzen zu können. Diese Erdbewegungen müssen unter der Aufsicht der Kreisarchäologie Straubing-Bogen durchgeführt werden. Sollte der Oberbodenabtrag ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers (Grundigentümer/Bausträger) eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der aktuellen Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen. Im Interesse des Vorhabensträgers und um mögliche Bauverzögerungen zu vermeiden wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen in Verbindung zu setzen.

## **7. weitere, vom Landratsamt zu vertretende Belange:**

Zu o.a. Bauleitplanung bestehen aus straßenbau- und verkehrstechnischer sowie aus siedlungshygienischer Sicht keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Seissler  
Oberregierungsrat



WWA Deggendorf - Postfach 20 61 - 94460 Deggendorf

Gemeinde Laberweinting  
Landshuter Straße 32  
84082 Laberweinting

Ihre Nachricht  
01.12.2025

Unser Zeichen  
2-4622-SR-144-  
43266/2025

Bearbeitung +49 (991) 2504 129  
Tobias Vogeleit

Datum  
01.12.2025

**Bauleitplanung; Frühzeitige Beteiligung Änderung des Flächennutzungs- mit  
Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 26 und  
Aufstellung Bebauungs- mit Grünordnungsplan "WA Sunlohe, Haimelkofen"  
Ihre Beteiligung als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange nach  
§ 3 Abs. 1**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

**1. Wasserversorgung/Wasserschutzgebiete/Grundwasser**

Die Wasserversorgung scheint gesichert.

Aktuell stellt der Wasserzweckverband Mallersdorf Grundwasser in Trinkwasserqualität für die öffentliche Wasserversorgung zur Verfügung. Dieses Wasser wird jedoch nicht nur als Trink-, sondern auch als Brauchwasser im Haushalt oder im angeschlossenen Gewerbe bzw. der Landwirtschaft genutzt. Daher empfehlen wir eine möglichst geringe Versiegelung und Wasserrückhalt z.B. auf Gründächern oder in



Grünflächen und Geländesenken. Somit kann Niederschlagswasser gespeichert werden, in Hitzeperioden wieder abgegeben werden und die Grundwasserneubildung gefördert werden. Zusätzlich schlagen wir den Einbau von Zisternen vor, um z. B. gespeichertes Niederschlagswasser für die Bewässerung von Hausgärten zu nutzen mit dem Ziel den Grundwasserverbrauch zu minimieren. Diese Maßnahmen können dazu beitragen, die langfristige Trinkwasserversorgungssicherheit im Gebiet des Wasserzweckverbandes Mallersdorf zu sichern.

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Aus den aktuellen Auslegungsunterlagen der frühzeitigen Beteiligung geht hervor, dass u.a. Kellergeschosse vorgesehen werden. Uns liegen hierzu weder eigene Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor noch ist ein Baugrundgutachten Bestandteil der öffentlichen Auslegungsunterlagen. Somit können wir keine Aussagen über mögliche hohe Grundwasserstände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treffen. Werden durch die Baukörper wasserführende Schichten abgesperrt oder unterbrochen, kann es zu einer Verlagerung der Grundwasserströmungen kommen und ggf. die Nachbarbebauung beeinträchtigt werden. Wir weisen darauf hin, dass es durch die geplante Errichtung unterirdischer Bauteile (z.B. Grundwasseraufstau an Tiefgarage oder Kellern) keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke geben darf.

Wir empfehlen deshalb ausreichend engmaschige Baugrunderkundungen und Untersuchungen, um Aussagen über die Grundwasserverhältnisse und die Auswirkungen der geplanten Bauvorhaben auf die Umgebung zu erhalten.

Sollte Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen angetroffen werden, stellt dies grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

## **2. Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung scheint gesichert.

## **3. Niederschlagswasser**

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.

**Versickerung:**

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche 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.

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 sind.

**Die Antragsunterlagen für das Wasserrechtsverfahren sind vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.**

**Einleitung in Oberflächengewässer:**

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) erfüllt sind.

Inwieweit vorher eine Pufferung erfolgen muss richtet sich nach den Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – vom 01.01.2000 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 sowie dem DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).

Für die Vorbehandlung des Niederschlagswassers ist das Arbeitsblatt DWA A 102 zu beachten und anzuwenden.

Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist dessen Aufnahmekapazität (ATV-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.

**Hinweis:**

Aus den Antragsunterlagen ist nicht ersichtlich in welchem Umfang Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen. Wird die Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> 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 im Bedarfsfall 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.

**4. Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete/Gewässer**

Der Planungsbereich liegt weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

**5. Altlasten und Bodenschutz**

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

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

**6. Hang- und Schichtwasser/Starkregen**

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden.

Neben Hochwassergefahren, die von Gewässern ausgehen, können auch Extremwetterereignisse zu Überflutungen führen. Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und die für die Bebauung vorgesehenen Flächen beeinträchtigen.

Die Topographie des Planungsgebiets und seiner unmittelbaren Umgebung weist ein Gefälle von Nordost nach Südwest. Das Gefälle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 10%. Daher ist es wahrscheinlich, dass bei Extremwetterereignissen ein verstärkter flächiger Oberflächenabfluss im Geltungsbereich des Bebauungsplans auftritt.

Durch die vorschreitende Klimaänderung werden Starkregenereignisse weiter an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen von Starkregenereignissen können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Wir empfehlen deshalb, die Gebäude ausreichend hoch über das umliegende (neue) Gelände hinaus wasserdicht zu errichten (Tiefgaragenzufahrten, Kelleröffnungen, Leitungsdurchbrüche, Kellerschächte etc.), um ein Eindringen von Wasser zu verhindern. Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen finden Sie z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundes ([Hochwasserschutzfibel \(fibund.de\)](https://www.fibund.de)) oder unter [Architekten - Einführung \(bayern.de\)](https://www.architekten-einfuehrung.de).

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Tobias Vogeleit



AELF-DS • Amanstraße 21a • 94469 Deggendorf

Gemeinde Laberweinting  
Landshuter Str. 32  
84082 Laberweinting  
Per Mail: [gemeinde@laberweinting.de](mailto:gemeinde@laberweinting.de)  
[sabine.zellmeier@laberweinting.de](mailto:sabine.zellmeier@laberweinting.de)

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
610-, 01.12.2025, Fr. Zellmeier

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben  
AELF-DS-L2.2-4612-44-34-3

Name  
Eva-Maria Walter

Telefon  
09421-8006-1233

Deggendorf, 12.01.2026

**Bauleitplanung; Frühzeitige Beteiligung  
Änderung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplanes durch Deck-  
blatt Nr. 26 und Aufstellung Bebauungs- mit Grünordnungsplan „WA  
Sunlohe, Haimelkofen“ ; Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ge-  
mäß §3 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 Abs 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates Laberweinting,  
in obiger Angelegenheit nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und  
Forsten Deggendorf-Straubing wie folgt Stellung:

Aufgabe der Landwirtschaftsverwaltung ist es, Flächen zur Produktion von  
Nahrungsmitteln und Rohstoffen für künftige Generationen zu erhalten und  
die nationale und regionale Lebensmittelversorgung sicherzustellen. Abhän-  
gigkeiten bezüglich der Ernährungssicherheit lassen sich dadurch vermei-  
den.

Die Planung betrifft die Flurnummer 355 der Gemarkung Hofkirchen und um-  
fasst eine Fläche von ca. 1,2ha, die der landwirtschaftlichen Nutzung verlo-  
ren geht. Dies hat negative Auswirkungen auf die Agrarstruktur. Durch die  
zunehmende Inanspruchnahme von Flächen für andere Nutzungsansprüche  
ist bereits eine große Flächenkonkurrenz entstanden.

Agrarstrukturelle Belange die das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und  
Forsten Deggendorf-Straubing zu vertreten hat, werden in den *Festsetzungen durch Text und Hinweise* des Bebauungs- und Grünordnungsplanes unter *C.9 Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken* und *C.10 Land- wirtschaftliche Immissionen und Belange* (parallel dazu im Flächennutzungsplan unter C.2 und C.3) ausführlich erfasst. Der erforderliche Ausgleich wird im Abschnitt 3.3 „*Ausgleichsmaßnahmen*“ unter *B Festsetzung durch Text und Hinweise* dargestellt. Die Übertragung der Wertepunkte in ein bestehendes Ökokonto wird dabei als vorteilhaft angesehen.

Wir möchten dennoch darauf aufmerksam machen, dass sich in der unmittelbaren Umgebung weiterhin landwirtschaftliche Betriebe befinden, deren

Seite 1 von 2

Existenz und Fortbestand es zu gewährleisten gilt, auch wenn bereits schriftliche Maßnahmen zu diesem Zweck getroffen wurden.

Zufahrten zu angrenzenden Flächen müssen gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden. Feldwege dürfen nicht umgewidmet werden und müssen der Landwirtschaft uneingeschränkt zur Verfügung stehen und mit Großmaschinen befahrbar sein.

Drainagen, sofern vorhanden, dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden bzw. sind nach Ende der Baumaßnahmen wieder ordnungsgemäß herzustellen.

Während der Bautätigkeiten darf es zu keiner Behinderung bei der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen kommen.

Forstfachliche Aspekte werden in dieser Stellungnahme nicht behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Eva-Maria Walter  
Landwirtschaftsoberinspektorin



Wasserzweckverband Mallersdorf  
Ettersdorf 3 · 84066 Mallersdorf-Pfaffenberg

Gemeinde Laberweinting  
Landshuter Str. 32  
84082 Laberweinting

per Mail: [sabine.zellmeier@laberweinting.de](mailto:sabine.zellmeier@laberweinting.de)

Kundennummer:  
Ihr Zeichen: 610-  
Ihre Nachricht vom: 01.12.2025

Unser Zeichen: 611  
Unsere Nachricht vom:  
Name: H. Singer  
Telefon: 08772 9621-0  
Telefax: 08772 9621-25  
E-Mail: [singer@wzv-mallersdorf.de](mailto:singer@wzv-mallersdorf.de)  
Datum: 09.01.2026

**Änderung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 26 und Aufstellung Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Sunlohe, Haimelkofen“  
Beteiligung als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Verfahren. Wie Sie aus dem beiliegenden Leitungsplan ersehen können, ist der beplante Bereich nicht erschlossen. Für die Versorgung der geplanten Bauparzellen mit Trink- und Brauchwasser sind Versorgungsleitungen, Grundstücksanschlussleitungen und Armaturen neu zu verlegen.

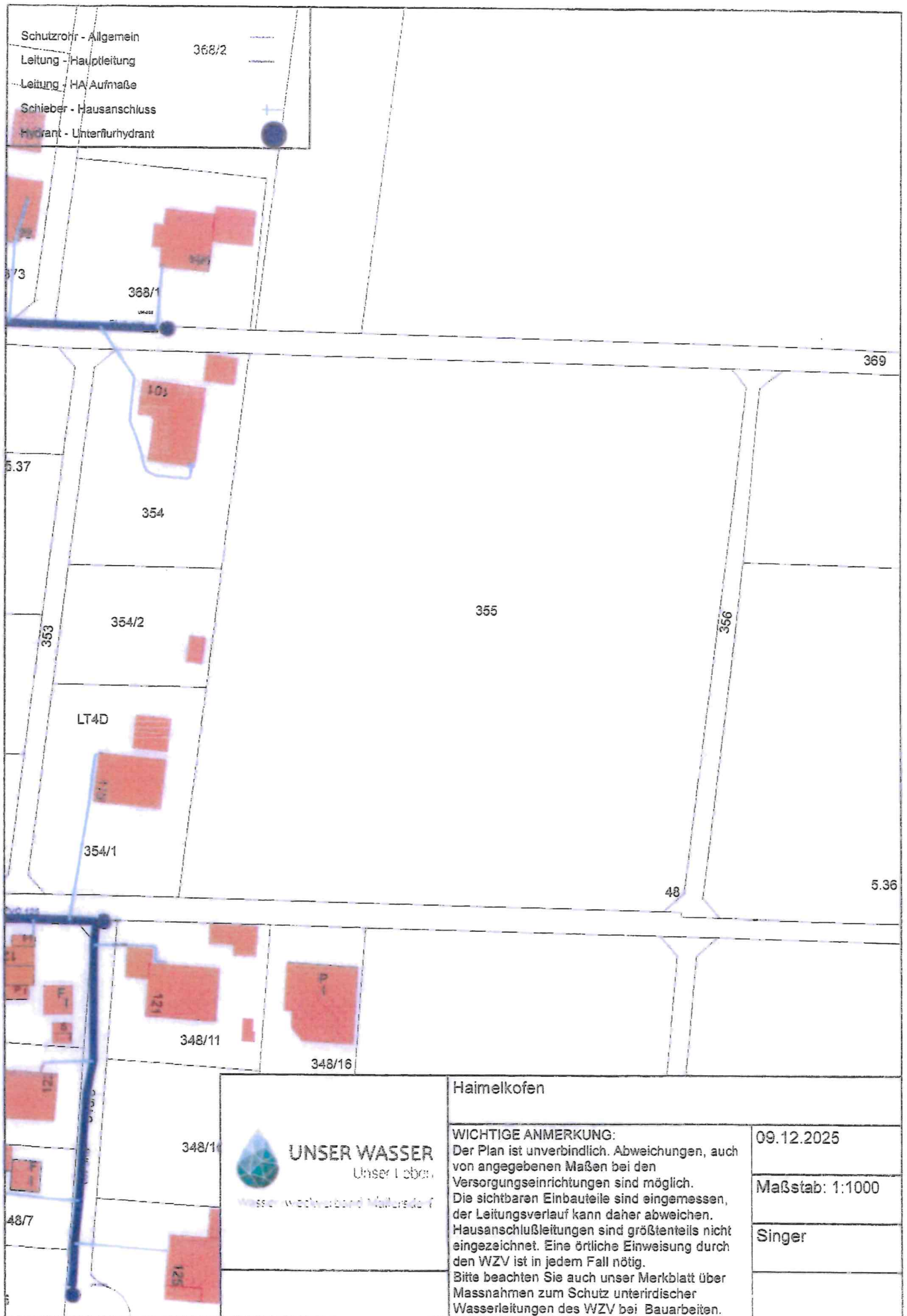
Wir weisen darauf hin, dass bei der Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser der Grundstücke im beplanten Bereich Druckprobleme auftreten werden. Diesbezüglich werden wir ein Ingenieurbüro beauftragen, die Druckverhältnisse im beplanten Bereich zu analysieren und Maßnahmen zur Erhöhung des Druckes vorzustellen. Wir behalten uns vor, anfallenden Kosten zur Erhöhung des Druckes (sofern erforderlich) eventuell weiter zu verrechnen. Das Ergebnis des Ingenieurbüros wird uns leider nicht bis zum 16.01.2026 (Ende der Auslegungsfrist) vorliegen. Nach Vorliegen der Unterlagen können auch Aussagen zu der zur Verfügung stehenden Löschwassermenge getroffen werden.

Hinsichtlich des Grünordnungsplanes verweisen wir auf das DVGW-Regelwerk „Baumbepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ GW 125 (bereits übersandt). Wir bitten Sie uns den Bauzeitenplan zu übermitteln, damit wir den Bau der Wasserleitung rechtzeitig planen bzw. ausführen können.

Mit freundlichen Grüßen

  
Singer

Anlage:  
1 Leitungsplan



- Schutzrohr - Allgemein
- Leitung - Hauptleitung
- Leitung - HA Aufmaße
- Schieber - Hausanschluss
- Hydrant - Unterflurhydrant

368/2

369

373

368/1

5.37

354

355

353

354/2

356

LT4D

354/1

48

5.36

348/10

348/11

348/16

48/7

348/10



**UNSER WASSER**  
Unser Leben.

Wasserwerkverband Mollersdorf

Haimelkofen

**WICHTIGE ANMERKUNG:**  
Der Plan ist unverbindlich. Abweichungen, auch von angegebenen Maßen bei den Versorgungseinrichtungen sind möglich. Die sichtbaren Einbauteile sind eingemessen, der Leitungsverlauf kann daher abweichen. Hausanschlußleitungen sind größtenteils nicht eingezeichnet. Eine örtliche Einweisung durch den WZV ist in jedem Fall nötig. Bitte beachten Sie auch unser Merkblatt über Massnahmen zum Schutz unterirdischer Wasserleitungen des WZV bei Bauarbeiten.

09.12.2025

Maßstab: 1:1000

Singer

# Markus Weber

## KREISBRANDRAT



Markus Weber • Kreisbrandrat • Kirchenweg 9, 94360 Mitterfels

Gemeinde Laberweinting  
Landshuter Straße 32

84082 Laberweinting

Mitterfels, den  
3. Dezember 2025

Aktenzeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren

anbei übersende ich Ihnen meine Stellungnahme

Bebauungsplans Bauleitplanung: FPlan D 26, Bebplan "WA Sunlohe, Haimelkofen  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

### **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.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

### **Löschwasserversorgung:**

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes für ein Wohngebiet ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min und für eine Gewerbegebiet von mind. 1600 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängige Löschwasser-entnahmestellen (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 den Schutzbereich angepasst

Sollten Sie Fragen haben, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Markus Weber  
Kreisbrandrat des Landkreises Straubing-Bogen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Gemeinde Laberweinting  
Landshuter Straße 32  
84082 Laberweinting

IHR ZEICHEN

IHRE NACHRICHT VOM  
01.12.2025

UNSERE ZEICHEN  
P-2025-5805-1\_52

DATUM  
15.12.2025

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)  
Gde. Laberweinting, Lkr. Straubing-Bogen: Bebauungsplan "WA Sunlohe,  
Haimelkofen" und Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 26**

**Zuständiger Gebietsreferent:**

**Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Ralph Hempelmann**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Tel.: 089/2114-178 von 8 bis 12 Uhr  
Fax: 089/2114-407  
beteiligung@blfd.bayern.de

BAYERISCHES LANDESAMT  
FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle München:  
Hofgraben 4  
80539 München  
Postfach 10 02 03  
80076 München

Tel.: 089 2114-0  
Fax: 089 2114-300

www.blfd.bayern.de

Bayerische Landesbank München  
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15  
BIC BYLADEMM

Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ ([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf))

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

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

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

**Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:**

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung

bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter:

[200526\\_blfed\\_denkmalvermutung\\_flyer.pdf \(bayern.de\)](#)

- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf).

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.



— )

—

( )

—