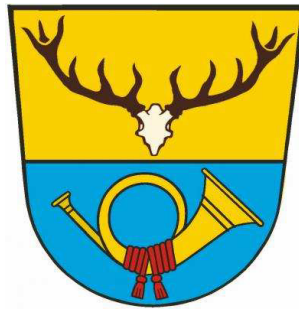


ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

LANDORF

2. Erweiterung



Gemeinde:
Landkreis:
Reg.bezirk:

Stallwang
Straubing-Bogen
Niederbayern

Satzung in der Fassung vom 19.12.2022

Verfahrensträger:

Gemeinde Stallwang

VG Stallwang
Straubinger Straße 18
94375 Stallwang
Tel.: 09964 / 64020
Fax: 09964 / 64237
www.stallwang.de

Stallwang, den 27.04.2023



Max Dietl
1. Bürgermeister
Gemeinde Stallwang

Planung:



mks Architekten – Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
ascha@mks-ai.de
www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Satzung

Auf Grund von § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Stallwang folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan Satzung M 1: 1.000. Der Lageplan Satzung ist Bestandteil der Satzung. Die Festsetzungen gemäß der nachfolgenden §§ 2 – 4 sowie die Hinweise nach § 5 gelten ausschließlich für den Geltungsbereich der 2. Änderung.

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Planliche Festsetzungen

Siehe Lageplan Satzung - Plankarte 1 Satzung - im Maßstab 1: 1.000
sowie
Lageplan Satzung - Punkt I. Planliche Festsetzungen.

§ 4 Textliche Festsetzungen

- a) Maß der baulichen Nutzung: Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,35 festgesetzt.
- b) Im Geltungsbereich der Satzung ist maximal ein Wohngebäude zulässig. Es sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Unzulässig ist eine landwirtschaftliche Großtierhaltung.

- c) Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Gebäude 7,00 m. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte talseits zu messen.
- d) Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Zulässige Dachformen: Satteldach (SD), bei untergeordneten Nebengebäuden auch Pultdach (PD)

Zulässige Dachneigung: 15°- 35°;

Dachmaterial: Ziegel oder Pfannen in roten, bis rotbraunen Tönen oder anthrazit.
Bei untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden sind Metaldachdeckungen zulässig.

- e) Dachgauben: Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m zulässig. Mindestabstand benachbarter Gauben: 1,50 m.
- f) Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Gebäudeunabhängige, freistehende Solar- oder Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
- g) Auffüllungen / Abgrabungen / Stützmauern:
Geländeauffüllungen sind bis maximal 1,5 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Sämtliche Auffüllungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis des betroffenen Nachbarn zur Angleichung besteht. Auffüllungen zur freien Landschaft hin sind an der Parzellengrenze als Böschung mit einer Neigung von mindestens von 1 : 2,5 (Höhe : Breite) auszuführen. Geländeabgrabungen sind bis maximal 2,5 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zur Nachbargrenze zulässig.

Stützmauern zur Sicherung von Abgrabungen sind bis zu einer maximalen sichtbaren Höhe von 2,5 m über geplantem Gelände zulässig. Ausführung als Natursteinmauer, Trockenmauer oder begrünte Betonstützwände.

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die Höhen der geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung, Abgrabung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

- h) Flächenbefestigungen:
Für die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenflächen sind wasser-durchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasenfugenpflaster, Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterbelag.
- i) Grundstückseinfriedungen:
Zulässig sind nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen, Maschendrahtzäune, Höhe bis 1,20 m sowie Hecken aus Laubgehölzen.
Sockelmauern oder Streifenfundamente sind zur Einfriedung unzulässig, es sind ausschließlich Punktfundamente zugelassen.
- j) Anzahl der erforderlichen Stellplätze:
Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- k) Niederschlagswasserbeseitigung:
Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Gegebenenfalls ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Für die Vorbehandlung des

Niederschlagswassers ist das Arbeitsblatt DWA A 102 zu beachten und anzuwenden.

Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

l) Grünordnung

Pflanzgebot für Bäume:

Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung 3.1 ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung mit Arten der Liste 1 oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12-cm.

Liste 1 Laubbäume 2. Wuchsordnung:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus sylvestris	-	Wild-Apfel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	-	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

(Bei Obstbäumen wird zur Standorteignung eine Beratung durch den Kreisobstlehrgarten Neukirchen empfohlen)

Pflanzgebot für Sträucher:

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist nach planlicher Festsetzung 3.2 auf 50 % der Grenzlänge eine 1-reihige Strauchpflanzung mit Arten der Liste 2 zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzung darf auf bis zu 4 Pflanzgruppen aufgeteilt werden. Es ist autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden. Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,50 m. Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Liste 2 Sträucher:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa spec.	-	Wildrosen
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

m) Zeitpunkt der Pflanzungen:

Die Pflanzungen auf den privaten Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes.

n) Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein einfacher Freiflächengestaltungsplan (Darstellung von zu pflanzenden Bäumen, Sträuchern, Oberflächenbefestigung) für die Bauparzelle einzureichen.

§ 5 Hinweise

a) Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

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.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art 48 ABGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

b) Hinweise des Stromversorgers

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Kabeltrasse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Stromversorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. 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 Schutzzonenbereich der 20kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Netzbetreiber rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit dem Einverständnis des Netzbetreibers zulässig. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

c) Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten.

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 16t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AllMBI 2008 S, 806 hingewiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. 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 ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 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 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 gemäß DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

d) Wasserwirtschaft

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (z. B. Zisternen mit 5 m³ Volumen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen. Bei einer Nutzung für die Toilettenspülung ist die Gemeinde Stallwang zu informieren.

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.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metaldächern ist mind. 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 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 verständigen.

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.

e) Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Generell sind bei der Herstellung bzw. beim Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere hat der Aushub dabei zum Unterboden am Einbauort eine identische Beschaffenheit in Bezug auf die Schadstoffgehalte und die physikalischen Eigenschaften nachzuweisen. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt zu informieren.

f) Abfallwirtschaft

Die Abfallbehältnisse sind am Abfuhrtag an der Gemeindeverbindungsstraße zur Abholung.

g) Hinweise zum Umweltschutz

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sowie von Streusalz und anderen ätzenden Stoffen sollte aus Gründen des Wasser-, Boden- und allgemeinen Naturschutzes verzichtet werden.

Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Stallwang hat in der öffentlichen Sitzung vom 30.06.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Gemeinde Stallwang hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 12.09.2022 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 18.10.2022 bis 18.11.2022 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Stallwang hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022 durchgeführt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Stallwang hat am 19.12.2022 den Entwurf sowie die Begründung der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 19.12.2022 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Ortsabrundungssatzung wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.03.2023 bis einschließlich 13.04.2023 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 03.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Stallwang hat die Ortsabrundungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 19.12.2022 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.04.2023 als Satzung beschlossen.

Stallwang, den **28. April 2023**



.....
(Max Dietl, 1. Bürgermeister)
Gemeinde Stallwang

7. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Stallwang, den **12. Mai 2023**

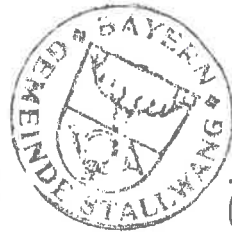


.....
(Max Dietl, 1. Bürgermeister)
Gemeinde Stallwang

8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am **17. Mai 2023** ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Stallwang, den **17. Mai 2023**



Max Dietl

(Max Dietl 1. Bürgermeister)

Gemeinde Stallwang

Begründung

1. Planungsanlass und -ziel

Am südlichen Ortsrand von Landorf soll auf der Flurnummer 45 der Gemarkung Stallwang die Errichtung eines Wohngebäudes zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs an Wohnraum ermöglicht werden. Die Fläche befindet sich derzeit bauplanungsrechtlich im Außenbereich, so dass die Neuerrichtung einer Bebauung unzulässig wäre.

Unmittelbar östlich und südöstlich des Bauvorhabens besteht die rechtskräftige Ortsabrundungssatzung „Landorf“ nach § 34 Absatz 4 Nr. 1. BauGB vom 16.10.1979, die die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Landorf festlegt. In diesem Bereich hat sich eine Wohnbebauung von einigem Gewicht entwickelt, die Flächen sind überwiegend mit Wohngebäuden bebaut.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Wohngebäudes mit Nebengebäuden zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Stallwang, die bestehende Ortsabrundungssatzung auf Teilflächen der Flurnummer 45 zu erweitern. Durch die Satzung wird die abgegrenzte Teilfläche dem im Zusammenhang bebauten Bereich von Landorf zugeordnet. Die geplante Nutzung entspricht der Prägung des unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiches. Die geplante neue bauliche Entwicklung ermöglicht ein Wohngebäude mit Nebengebäuden und schließt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich an. Das Vorhaben ist mit dem Grundsatz einer geordneten Siedlungsentwicklung vereinbar. Die öffentlichen Erschließungsanlagen sowie Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden

2. Alternativenprüfung

Nach den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind in den Siedlungsgebieten die Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (Ziel 3.2 LEP2020). Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

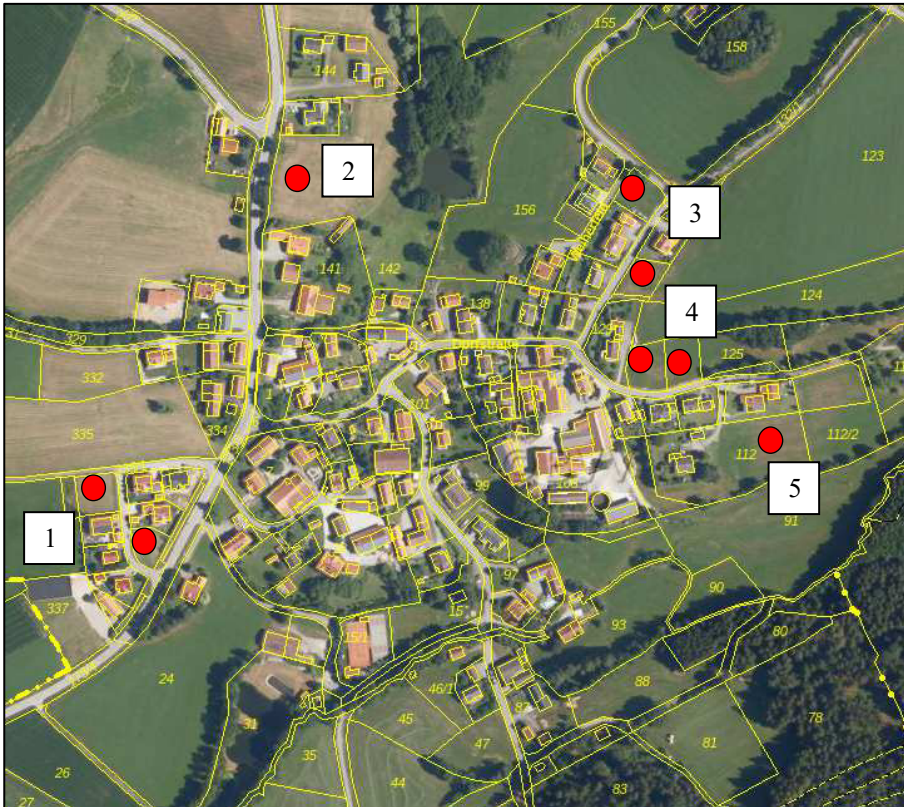
Zur Ermittlung vorhandener Bauflächenpotenziale lässt die Gemeinde Stallwang zurzeit einen Vitalitätscheck zur Innenentwicklung erarbeiten. Das Vorhaben befindet sich in Aufstellung, so dass noch keine abschließenden Bewertungen vorliegen. Insofern werden nachstehend die Potenziale in Landorf vorgezogen behandelt.

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und auf Grundlage bestehender rechtskräftiger Bauleitplanung sind im westlichen, nördlichen und östlichen Ortsbereich von Landorf bislang nicht genutzte Bauflächenpotenziale vorhanden (vgl. untenstehendes Luftbild).

Bei den Parzellen „1“ im Baugebiet sind beide veräußert. Die Parzelle 336/4 wurde von der Gemeinde mehrmals angefragt, steht jedoch nicht zum Verkauf. Die Parzelle 336/10 wurde 2022 verkauft und wird die kommenden 1-2 Jahre bebaut.

Die Flächen im Bereich „2“ wurden kürzlich wegen einer Bebauung seitens der Eigentümer angefragt. Es ist beabsichtigt in den kommenden 2-3 Jahren ein Wohngebäude zu errichten.

Bei den Flächen in den Bereich „3“ bis „5“ wurden die Eigentümer zur Verkaufsbereitschaft befragt. Diese wollen die Grundstücke jedoch aktuell nicht veräußern oder teilen, so dass eine kurzfristige Mobilisierung nicht möglich ist.



Luftbild mit DFK und
Darstellung vorhandener
Innenentwicklungspotenziale (rote Kreise).

Quelle:
BayernAtlas-Online

Sämtliche Flächen befinden sich in Privatbesitz, so dass die Gemeinde Stallwang keinen unmittelbaren Zugriff auf die Grundstücke hat. Soweit die Grundstücke erschlossen und bebaubar sind, werden diese von den Eigentümern überwiegend für den Eigenbedarf bzw. örtlichen Bedarf vorgehalten. Eine Veräußerungsbereitschaft an externe Bauwillige besteht nicht. Bauverpflichtungen sind für die älteren über Bebauungsplan bzw. Satzungen festgesetzten Bauflächen nicht festgelegt, so dass eine Bebauung aktuell durch die Gemeinde nicht forciert werden kann.

Der gegenständlichen Erweiterung der Ortsabrundungssatzung liegt ein konkreter kurzfristiger Bedarf zugrunde, der nicht durch die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale gedeckt werden kann. Daher nimmt die Gemeinde Stallwang die Ausnahme in Anspruch. Die Erweiterung um eine Bauparzelle ist bedarfsangepasst und schafft keine zusätzlichen Bauflächenpotenziale.

3. Erschließung

Die Verkehrserschließung des Baugrundstückes erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße von Landorf nach Grub. Nach der Brücke über den Kandelbach kann die Flurnummer 45 von der Flurnummer 38 aus über ein 5 m breite Zufahrt angebunden werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal nördlich des Kandelbaches. Das Abwasser wird in die gemeindliche Kläranlage Landorf abgeleitet und dort behandelt.

Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück flächig über den belebten Boden bzw. über geeignete Versickerungseinrichtungen örtlich zu versickern.

Die Wasserversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das Leitungsnetz der gemeindlichen Wasserversorgung. Im östlichen Teil der Flurnummer 45 verläuft eine Hauptleitung von Norden nach Süden. Der exakte Verlauf ist nicht festgestellt. Ggf. sind Teile der Leitung im Zuge der Bebauung zu verlegen.

Die Stromversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das Netz der Bayernwerk Netz GmbH.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen erfolgt durch einen Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Abfallbehältnisse sind am Abfuhrtag an der Gemeindeverbindungsstraße nach Grub bereitzustellen.

4. Bestandsbeschreibung

Der einzubeziehende Bereich liegt am südlichen Ortsrand von Landorf an einem mäßig nach Nordwesten geneigten Mittelehang. Die Fläche wird landwirtschaftlich als mehrschüriges, gedüngtes Wirtschaftsgrünland genutzt. Etwa 15 m nördlich des Plangebietes verläuft der Kandelbach mit seinem gewässerbegleitenden Gehölzbestand von Osten kommend nach Südwesten in einem eingeschnittenen Talgrund, die sich großflächig nach Norden und Westen erstrecken. Der Bach ist in der Biotopkartierung Bayern mit der amtlichen Nummer 6942-0430-005 erfasst.

Im Westen grenzen weitere Wiesenflächen an, die sich bis zur Gemeindeverbindungsstraße nach Grub erstrecken. Im Osten grenzt eine schmale Wiesenfläche an, an die sich Wohnbebauung anschließt. Nach Süden erstrecken sich hangaufwärts weitere Wiesenflächen, die in 30 m Entfernung durch naturnahe Hecken teilweise gegliedert werden. Die Flurnummer 45 wird im mittleren Bereich durch eine 20kV-Freileitung von West nach Ost gequert.



Blick von Westen auf das Plangebiet Richtung Nordosten zum Kandelbach und die angrenzende Bebauung.

Quelle:
MKS AI GmbH



Blick von der GV-Straße
im Bereich der geplanten
Zufahrt nach
Südosten.

Quelle:
MKS AI GmbH

Das Gelände ist mäßig stark geneigt. Die Höhe beträgt im Südosten des Plangebietes ca. 431,90 m ü. NHN und fällt nach Nordwesten an der geplanten Zufahrt zur Gemeindeverbindungsstraße auf ca. 426 m ü. NHN ab. Die Sohle des Kandelbaches befindet sich am Einlauf des Durchlasses an der GV-Straße nach Grub bei ca. 424,35 m ü. NHN und liegt damit ca. 1,65 m tiefer.

5. Geplante Entwicklung

Im einzubeziehenden Bereich wird das Maß der Bebauung analog einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 17 Absatz 1 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Der bebaubare Bereich wird durch eine Baugrenze festgelegt.

Die Zufahrt wird mit einer maximalen Breite von 5 m festgesetzt. Das Wohngebäude soll im mittleren Grundstücksteil errichtet werden und befindet sich auf Höhe der östlich liegenden Wohnbebauung. Dadurch ist eine städtebaulich angemessene Entwicklung gewährleistet. Nach Süden ist eine Bebauung durch die 20kV-Freileitung mit Schutzbereich (10 m beiderseits der Leitungsachse) nicht möglich.

An der westlichen Grundstücksgrenze sind zur freien Landschaft Pflanzgebote für Bäume 2. Wuchsordnung und Sträucher festgesetzt, die eine angemessene und ortstypische Begrünung des Ortsanfanges sicherstellen. Nach Norden schirmen die Ufergehölze des Kandelbaches die Bebauung ausreichend ab, nach Süden die dortigen Hecken.

Für die Bebauung sind Veränderungen der natürlichen Oberflächengestalt durch Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich. Diese sind aufgrund der Hanglage in größerem Umfang zugelassen: Abgrabungen sind bis maximal 2,5 m bezogen auf das Urgelände zugelassen, Aufschüttungen bis maximal 1,5 m, um das Gelände ggf. höhenmäßig angleichen zu können. Für die Abstützung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind entsprechend maximal 2,5 m sichtbare Mauerhöhe zugelassen. Festsetzungen zu den zulässigen Einfriedungen, wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen, Niederschlagswasserversickerung und zur Baugestaltung sollen eine an die umgebende Bebauung angepasste und ortstypische Bauweise ermöglichen und die Umweltauswirkungen des Vorhabens reduzieren.

6. Übergeordnete Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Stallwang ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt. Die 20kV-Stromfreileitung quert das Grundstück. Der Talraum ist aus Gründen des Artenschutzes, des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung von Aufforstungen freizuhalten.



Auszug FNP Stallwang
im Bereich Landorf-Süd

Quelle:
Gemeinde Stallwang

7. Schutzgebiete / Schutzobjekte

7.1. Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich der Satzung liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Festgesetzte, vorläufig gesicherte oder ermittelte Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden. Der Talraum des Kandelbaches ist als wassersensibler Bereich dargestellt und als faktisches Überschwemmungsgebiet einzustufen. Der wassersensible Bereich entlang des Kandelbaches rührt von möglichen Ausuferungen des Gewässers her. Weitere Gewässer sind im Nahbereich nicht vorhanden.

Die geplante Bebauung mit Wohngebäude und Nebengebäuden umfasst topografisch mäßig geneigte Flächen am südlich angrenzenden Mittelhang. Zwischen der Nordgrenze und dem Kandelbach ist hierbei ein freizuhaltender Bereich von 15 m vorgesehen. Dadurch wird sichergestellt, dass das geplante Bauvorhaben außerhalb des faktischen Hochwasserabflussbereichs des Kandelbaches zu liegen kommt. Der durch die Baugrenzen festgesetzte Baubereich befindet sich minimal auf einer Geländehöhe von 428 m ü. NHN und liegt damit mindestens 3,65 m höher als die Sohle des Kandelbaches.

Die Höhenlage entspricht der östlich angrenzenden Bebauung am Kapellenweg (Haus-Nr. 10). Das Gelände des nördlich des Kandelbaches liegenden Tennisplatzes mit Vereinsheim liegt auf ca. 427 m ü. NHN und höher, die Gemeindeverbindungsstraße nach Grub hat ihren Tiefpunkt an der Kandelbach-Brücke mit einer Straßenhöhe von ca. 426,30 m ü. NHN. Der Talraum hat ein durch Bebauung unbeeinträchtigte Breite von ca. 30 m und öffnet sich nach Südwesten in das Gelände des Kläranlage Landorf. Eine Einengung des gewässernahen Abflussquerschnittes erfolgt in diesem Bereich nicht. Ein nachteiliger

Einfluss auf den Hochwasserabfluss ist aufgrund der Abstände zum Gewässer und der Höhenlagen der geplanten Bebauung nicht zu erwarten.

7.2. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Die durch den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung bestimmten Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Mit dem Bauantrag wird eine Befreiung gemäß § 5 Absatz 2 der Landschaftsschutzgebietsverordnung angestrebt. Das Vorhaben steht nach Auffassung der Gemeinde Stallwang aus nachfolgenden Gründen nicht im Widerspruch zu den in § 3 genannten Schutzzielen der Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 17.01.2006:

Die Satzung ermöglicht in Landorf eine geringfügige, der Größe der Ortschaft angepasste Bebauung von maximal einem Wohngebäude mit Nebengebäuden auf der Flurnummer 45 der Gmk. Landorf. Es handelt sich dabei ausschließlich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des § 30 BNatSchG. Zu ökologisch bedeutsamen Strukturen (Kandelbach, Hecken) werden ausreichende Abstände eingehalten. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden die baulichen Anlagen landschaftlich eingebunden, so dass das Ortsbild nicht nachhaltig beeinträchtigt wird.

Aufgrund der festgelegten Grenzen der Satzung ist das Bauvorhaben ausschließlich in einem Bereich möglich, der zu einer mäßigen Nachverdichtung mit vorhandener Erschließung führt. Die durch das Vorhaben ermöglichte Bebauung fügt sich nach Art und Maß in die umgebende Bebauung der Ortschaft Landorf ein. Die Festsetzungen zur Baugestaltung orientieren sich an der Umgebungsbebauung und stellen eine regionaltypische Ausprägung sicher. Dadurch wird das Schutzgebiet insgesamt nicht nachteilig berührt. Der Siedlungsbereich Landorf bleibt in diesem Bereich weiterhin im Umfeld durch den Kandelbach mit seinem Ufergehölzbestand, naturnahe Hecken und Laubbäume im Wechsel mit landwirtschaftlichen Flächen geprägt, so dass wesentliche, zur Erreichung der Schutzziele notwendige Landschaftsbestandteile nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

7.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

Bodendenkmäler sind im unmittelbaren Plangebiet und im Umfeld nicht bekannt. Es wird auf die Anzeigepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG hingewiesen.

8. Immissionsschutz

8.1. Geruch

Das Plangebiet liegt im Nahbereich der östlich vorhandenen Kläranlage Landorf auf Flurnummer 31 Gmk. Landorf, die in einer Entfernung von ca. 65 m zum Vorhaben liegt. Zur Untersuchung der Auswirkungen von Geruchsemissionen aus dem Kläranlagenbetrieb auf

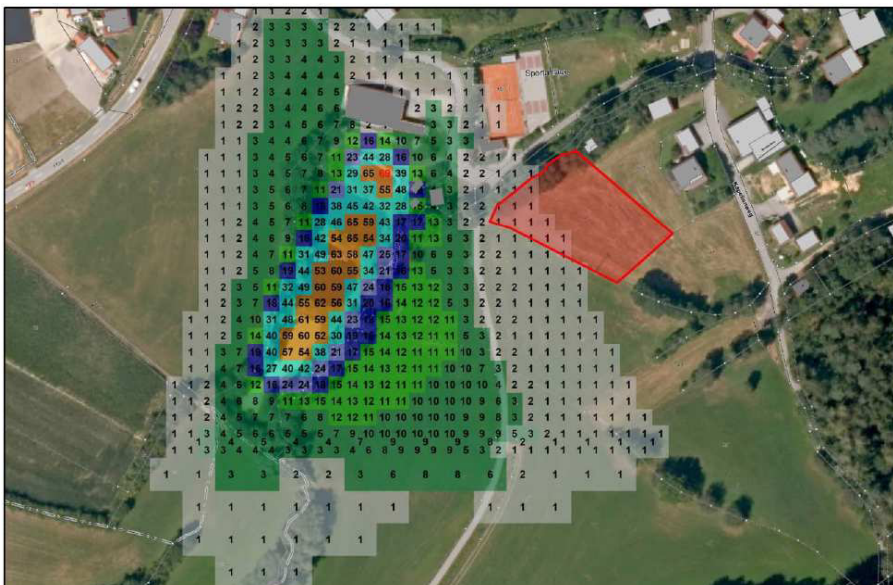
den Geltungsbereich der erweiterten Satzung auf Flurnummer 45 Gmk. Landorf hat die Gemeinde Stallwang ein Geruchsimmissions-Gutachten beauftragt.

Das immissionstechnische Gutachten Nr. SLW-6349-01 der Hock & Partner Sachverständige PartG mbH, Am alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut vom 21.06.2022 liegt der Satzung als Anlage bei. Auf die Inhalte wird verwiesen.

Konkret wird der Nachweis erbracht, dass der Anspruch der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 45 der Gemarkung Landorf im Geltungsbereich der Änderung der Ortsabordnungssatzung Landorf auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch erhebliche Geruchsbelästigungen gewährleistet ist und zu keiner Einschränkung der vorhandenen bzw. genehmigten Betriebsabläufe oder zu einer Gefährdung des Bestandschutzes der Kläranlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 31 der Gemarkung Landorf führen kann. Zu diesem Zweck ist die durch die Kläranlage zu erwartende anlagenbezogene Geruchsbelastung im Geltungsbereich der Änderung der Ortsabordnungssatzung zu ermitteln.

Über einen Vergleich der prognostizierten Geruchsstundenhäufigkeiten mit den Immissionswerten des Anhangs 7 der TA Luft wird geprüft, ob der Untersuchungsbereich der geplanten Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen.

Hierzu wurde eine Ausbreitungsberechnung durchgeführt. Nachfolgende Rasterkartendarstellung zeigt die prognostizierte Geruchsbelastung in Prozent der Jahrestunden im Bereich der geplanten Bauflächen (rote Fläche) auf Flur-Nr. 45, verursacht durch die Kläranlage Landorf auf Flur-Nr. 31.



Auszug aus dem immissionsschutztechnischen Gutachten Seite 19.

Quelle:
Gemeinde Stallwang
Hock & Partner

Die zu beurteilende Baufläche ist bauplanungsrechtlich wie ein allgemeines Wohngebiet (WA) zu betrachten. Geruchsimmissionen sind i. d. R. als erhebliche Belästigung und somit als schädliche Umwelteinwirkung i. S. d. § 3 Abs. 1 BImSchG zu werten, wenn die Gesamtbelastung die Immissionswerte gemäß Tabelle 22 des Anhangs 7 der TA Luft überschreitet. Unter der Prüfung des Einzelfalls ist für Wohngebiete in der TA Luft ein Immissionswert von 10 % und sowohl für Dorf- als auch für Gewerbegebiete ein Immissionswert von 15 % genannt. Unabhängig vom Gebietstyp unterschreiten die prognostizierten Geruchsstundenhäufigkeiten mit 1 % sogar die Irrelevanzschwelle von 2 % der Jahrestunden.

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass unter der Voraussetzung der Richtigkeit der in Kapitel 4 des immissionsschutztechnischen Gutachtens vorgestellten Betriebscharakteristik der auf dem Grundstück Fl.Nr. 31 der Gemarkung Landorf gelegenen Kläranlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 45 der Gemarkung Landorf zeitweise Geruchseinwirkungen auftreten können. Erhebliche Geruchsbelästigungen i. S. d. § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind jedoch nicht zu erwarten.

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Vorhaben ist geeignet, einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG zu verursachen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die durch die Inanspruchnahme der Flächen einhergehende Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Überbauung. Die baulichen Anlagen für Erschließung und Gebäude führen zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. In der verbindlichen Bauleitplanung ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

9.1. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Basis des Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Fassung Dezember 2021. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

9.1.1. Bestand

Die Bewertung des Bestandes erfolgt nach der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014.

Der Bestand der gesamten Eingriffsfläche ist als Intensivgrünland G11 mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung einzustufen. Der Biotopwert des Ausgangszustandes beträgt 3 Wertpunkte.

9.1.2. Eingriffsschwere

Für den Geltungsbereich der Satzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt, die als Beeinträchtigungsfaktor anzusetzen ist. Als Eingriffsfläche ist die anteilige Grundstücksfläche der Flurnummer 45 (bebaubare Fläche, incl. Private Grünfläche) heranzuziehen.

Eingriffsfläche: 1.455 m².
Beeinträchtigungsfaktor: 0,35

9.1.3. Berechnung Ausgleichsbedarf

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichs-Bedarf (WP)
gering	1.455	3	0,35	1.310
mittel	-	8	-	-
hoch	-	11	1	-
	-	12	1	-
	-	13	1	-
	-	14	1	-
	-	15	1	-
Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten				1.310
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Textliche Festsetzung § 4 h)	
Summe Abzug Planungsfaktor (max. 20%)				3 %
Summe Ausgleichsbedarf gesamt (WP)				1.271

9.2. Ausgleichsfläche

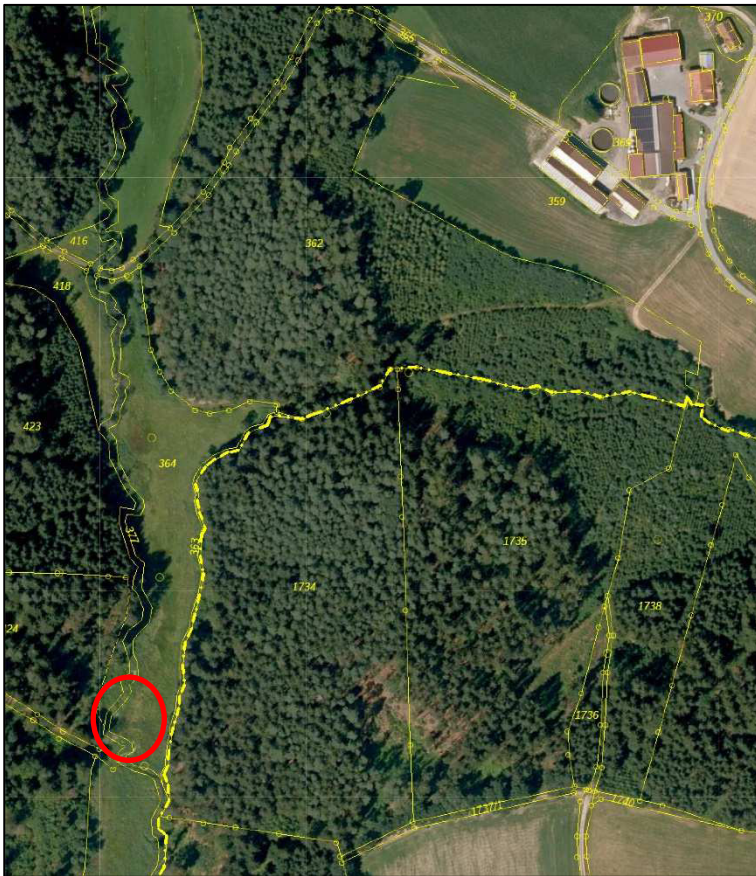
Der naturschutzfachliche Ausgleich wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 364, Gemarkung Landorf, Gemeinde Stallwang, mit einer anteiligen Grundstücksfläche von 182 m² erbracht. Lage, Umfang und Maßnahmen sind in Anlage 1 zur Satzung dargestellt, die verbindlicher Bestandteil der 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Landorf“ ist.

9.2.1. Bestandsbeschreibung

Bei der Fläche handelt es sich um eine Teilfläche einer Wirtschaftswiese im Talraum des Pielmühlbaches westlich von Pielmühl, Gemeinde Stallwang. Das beidseitig von Fichtenforsten gesäumte Tal erstreckt sich von Nord nach Süd in Richtung Stallwang.

Der Gewässerlauf de Pielmühlbaches verläuft überwiegend entlang der Westseite am Talrand. Das Bachbett ist etwa 2 m breit und weist einen trogförmigen Querschnitt mit steilen Uferkanten auf. Entlang des Bachlaufes sind im Norden und mittig

gewässerbegleitende Erlen punktuell vorhanden, Viele davon sind abgestorben oder stark geschädigt, möglicherweise durch Pilzbefall. Entlang des Uferbereiches sind keine Ufergehölze oder Hochstauden vorhanden. Die landwirtschaftliche Nutzung reicht bis an den Gewässerrand.



Luftbild mit Flurkarte und Lage der Ausgleichsfläche.

Quelle:
MKS AI GmbH
BayernAtlasPlus



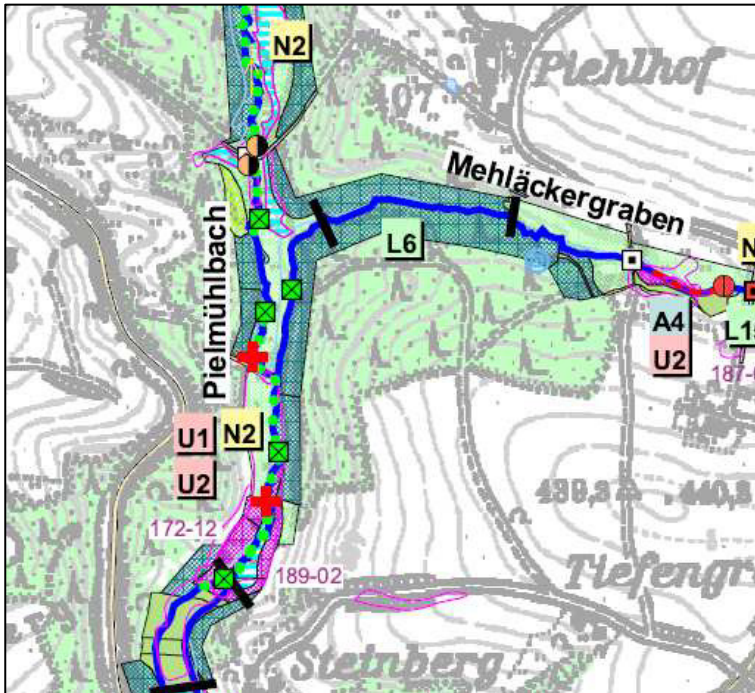
Blick von Norden nach Süden auf die geplante Ausgleichsfläche am Pielmühlbach.

Quelle:
MKS AI GmbH

9.2.2. Ausgleichsmaßnahme

Im Gewässerentwicklungsplan der Gemeinde Stallwang vom 15.05.2006 werden für den vorliegenden Abschnitt des Pielmühlbaches nachfolgende Maßnahmen vorgeschlagen (Seite 67 ff, Erläuterungsbericht GEP Stallwang):

- Maßnahmen gegen weitere Sohl- und Ufererosion. Uferschutz mit standortgerechten Gehölzen anlegen, auch im Nebengewässer.
- Grünlandnutzung extensivieren, mindestens entlang eines 10 m-Streifens am Gewässerufer.



Auszug aus dem Gewässerentwicklungsplan Stallwang im Bereich des Pielmühlbaches.

Quelle:
Gemeinde Stallwang

Zur Umsetzung der Ziele soll im unmittelbaren Uferbereich des Pielmühlbaches ein standortgemäßer Ufergehölzsaum im südwestlichen Bereich der Flurnummer 364 angelegt werden.

Ausgangszustand nach BayKompV:

G11 - Intensivgrünland

Zielzustand nach BayKompV:

B112 - Mesophiles Gebüsch

9.2.3 Umsetzungsmaßnahmen

Ufergehölzpflanzung:

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind flächig Sträucher der Liste 1 und ein Anteil von 15 % Bäumen der Liste 2 zu pflanzen und zu erhalten. Pflanzabstand der Gehölze 1,5 m x 1,5 m, Pflanzung in versetzten Reihen. Die Bäume sind entlang der Uferlinie des Pielmühlbaches zu pflanzen.

Pflanzenlisten:

Liste 1 Bäume:

Mindestpflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150 -180 cm. Es ist autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden.

Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle (nur aus Phytophthora-freien Beständen)
Fraxinus excelsior	-	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Salix alba	-	Silber-Weide

Liste 2 Sträucher:

Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Es ist autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden.

Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Salix caprea	-	Sal-Weide
Salix cinerea	-	Asch-Weide
Salix fragilis	-	Bruch-Weide
Salix viminalis	-	Korb-Weide
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Wildschutzzaun:

Zum Schutz vor Wildverbiss sind die Gehölzpflanzungen mit einem Wildschutzzaun einzufrieden, der bis zum Boden zu führen ist. Der Zaun ist mindestens 5 Jahre funktionsfähig zu erhalten und nach ausreichender Entwicklung der Pflanzungen (geschlossener Bestand) zu entfernen. Sofern Bäume entlang der Uferlinie nicht eingefriedet werden können, ist ein Einzelstammschutz anzubringen.

9.2.4 Ausgleichsumfang und Bilanzierung

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maß-nahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelungs-faktor	Ausgleichs-umfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland	3	B112	Mesophiles Gebüsch	10	182	7	0	1.274
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										1.274

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	1.274
Summe Ausgleichsbedarf	1.271
Differenz	3

10. Artenschutz

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell im Gebiet vorkommende Arten (Artenschutzprüfung) werden Daten aus der Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Abfrage) für den Landkreis Straubing-Bogen herangezogen, da aktuelle lokale Bestandsdaten nicht vorliegen.

Im Rahmen der Abschichtung können Arten ausgeschlossen werden, deren Lebensraumtyp im Vorhabensgebiet nicht vorkommt (z. B. alpine Lebensräume, Wälder u. ä.). Demnach werden die heranzuziehenden Artinformationen für das konkrete Plangebiet auf die Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ und „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ eingegrenzt.

10.2.1 Pflanzen

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor.

10.2.2 Tiere

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich auf der ersten Ebene der Abschichtung für die Artengruppen der Säugetiere (hier: Fledermäuse), Vögel, Reptilien und Lurche.

Artengruppe Säugetiere (Fledermäuse):

Hier weist das durch Überbauung unmittelbar betroffene Plangebiet keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind. Die Ufergehölze am Kandelbach sowie die Hecken und Gartenbereiche am Ortsrand sind als Jagd- und Nahrungsraum einzustufen. Da Fledermäuse überwiegend in den Kronenbereichen und im höheren Luftraum jagen, sind wesentliche Beeinträchtigungen durch die geplante ortstypische Bebauung nicht zu erwarten.

Bei der Artengruppe der Fledermäuse ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht einschlägig.

Artengruppe Vögel:

Bei der Artengruppe der Vögel erfolgt die Abschichtung hinsichtlich einer potenziellen Betroffenheit bezogen auf das Lebensraumangebot im Plangebiet. Arten, die im

Plangebiet keine geeigneten Lebensraumbedingungen, insbesondere Brut- und Aufzuchtmöglichkeiten, vorfinden können als nicht betroffen gelten.

Lebensraum / Habitate	Arten	Ausschlussgründe
Wälder	Baumpieper, Waldohreule, Uhu, Hohltaube, Kleinspecht, Schwarzspecht, Halsbandschnäpper, Bergfink, Gelbspötter, Wendehals, Pirol, Grauspecht, Grünspecht, Trauerschnäpper, Waldschnepfe, Erlenzeisig, Waldkauz	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Großräumige Landschaften	Habicht, Sperber, Mäusebussard, Wiesenweihe, Schwarzmilan, Rotmilan, Wespenbussard	Plangebiet zu kleinräumig. Kein Angebot für Brutplätze.
Flüsse, Seen, Verlandungsbereiche, Schilfbereiche	Blässgans, Graugans, Saatgans, Graureiher, Sumpfohreule, Tafelente, Kampfläufer, Flussregenpfeifer, Lachmöwe, Weißstorch, Rohrweihe, Höckerschwan, Silberreiher, Kranich, Steppenmöwe, Sturmmöwe, Mittelmeermöwe, Uferschnepfe, Nachtigall, Pfeifente, Gänse-säger, Kormoran, Bruchwasserläufer, Waldwasserläufer, Rotschenkel.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Offene strukturarme Agrarlandschaften	Feldlerche, Wachtel, Schafstelze, Rebhuhn, Kiebitz.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden, da zu kleinflächig und mit Gehölzen durchsetzt.
Siedlungen, Gebäude	Dohle, Schleiereule.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Moore, Extensivwiesen, großflächige Brachen, Magerrasen	Wiesenpieper, Wachtelkönig, Grauammer, Bekassine, Bluthänfling, Feldschwirl, Großer Brachvogel, Steinschmätzer, Braunkehlchen, Schwarzkohlchen, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke,	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Hohe Gebäude, Felswände	Mauersegler, Kolkrabe, Wanderfalke, Turmfalke	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich für Arten, die Gebäude besiedeln sowie Gärten der Siedlungsbereiche und strukturierte Siedlungsränder. Die Bewertung der Betroffenheit erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumstrukturen und der geplanten baulichen Nutzung.

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Saatkrähe	Kommt im Gebiet nicht vor. Größere Kolonie im Tiergarten Straubing.	Keine Betroffenheit

Raubwürger	Offene, mit Gehölzen strukturierte Landschaft mit Wiesen und Gräben. In Bayern nur ein Vorkommen in Franken bekannt.	Keine Betroffenheit.
Kuckuck	Ca. 25 Vogelarten als Wirte bekannt. Sehr weites Spektrum an Lebensräumen.	Durch Bebauung werden Bruthabitate von Wirtsvögeln nicht beeinträchtigt. Mit den Gehölzen und Gartenflächen entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Goldammer	Strukturierte Landschaft mit Gehölzen, Wiesen, Gewässergehölzen, auch an Straßenrandpflanzungen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Ufergehölze und Hecken werden nicht beeinträchtigt. Keine Betroffenheit.
Neuntöter	Halboffene Landschaften mit Gehölzen; bevorzugt wärmeliebende Schlehen-Rosen-Weißdornhecken.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Hecken werden nicht beeinträchtigt. Keine Betroffenheit.
Feldsperling	Kulturlandschaft, Gärten, Parkanlagen im Umfeld von Gebäuden	Mit den Gehölzen und Gartenflächen entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Gartenrotschwanz	Primär Laubwald, auch Gärten, Parks in Siedlungen.	Mit den Gehölzen und Gartenflächen entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar
Turteltaube	Halboffene Kulturlandschaft mit Gehölzen, Parks mit großen Bäumen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Mehlschwalbe	Gebäude im Siedlungsbereich, v. a. an Fassaden unter dem Dachvorsprung.	Art im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Rauchschwalbe	Gebäude im Siedlungsbereich, v. a. Ställe und Scheunen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

Bei der Artengruppe der Vögel ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht einschlägig.

Artengruppe Reptilien:

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Schlingnatter	Wärmebegünstigte, halboffene und strukturreiche Gebiete mit kleinräumigem Anteil von Gehölzen, Stein-	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

	haufen, Totholz, Altgras. Bevorzugt Hanglagen mit Halbtrocken- und Trockenrasen, Geröllhalden oder felsige Böschungen.	
Zauneidechse	Strukturreiche wärmebegünstigte Flächen (Gebüsch-Offenland-Mosaik) mit Süd-, West- oder Ostexposition. Besonnte Plätze mit grabbarem Boden (Sand) notwendig.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Gelände nordwestexponiert, unstrukturierte Wiesenflächen. Keine Betroffenheit.

Die Artengruppe der Reptilien kann aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume als nicht betroffen gelten.

Artengruppe Amphibien:

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Knoblauchkröte	Vegetationsreiche Stillgewässer, wassergefüllte Gräben und Tümpel. Grabbare, offene sandige Böden.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

Die Artengruppe der Amphibien kann aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume als nicht betroffen gelten.

11. Unterlagenverzeichnis

Bestandteil der 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Landorf“ nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind folgende Unterlagen:

- Plan B 1.0 Lageplan Satzung, M 1 : 1.000.
- Plan B1.1 Anlage 1 Ausgleichsfläche westlich Pielhof, M 1 : 500.
- Textteil 2. Erweiterung Ortsabrundungssatzung n. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Landorf“, Satzung und Begründung, Seiten 1-27.
- Immissionsschutztechnisches Gutachten Luftreinhaltung, Hoock & Partner Sachverständige, 84028 Landshut, 21.06.2022, Seiten 1-28.