

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

Stand: 22.07.2021

**GEMEINDE:** STALLWANG  
**ORT:** STRAUBINGER STRASSE SÜD  
**LANDKREIS:** STRAUBING-BOGEN

## I. BEGRÜNDUNG

### 1. Lage



*Luftbild*

### 2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Planungsanlass ist die Errichtung einer Rettungswache auf der Flur Nr. 2134 im Süden des Ortes Stallwang an der Straubinger Straße (ST2326).

Das Grundstück wird derzeit als Parkplatz für die östlich angrenzende Sportanlage genutzt.

Auch in Zukunft soll der südliche Bereich des Grundstückes als Parkplatz genutzt werden. Im nördlichen Anschluss soll ein Gebäude für die Rettungswache mit den zugehörigen Stellplätzen errichtet werden. Die nördliche und südliche Zufahrt auf das Flurstück von der Straubinger Straße werden weiter genutzt. Die mittlere Zufahrt muss für die Nutzung der Rettungswache nach Süden verschoben werden. Grundsätzlich bleibt es jedoch bei max. 3 Zufahrten.

Derzeit richtet sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung des geplanten Vorhabens nach § 35 BauGB (Außenbereichsvorhaben) mit der Folge, dass die geplante Rettungswache nicht genehmigungsfähig wäre.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des künftigen Gebäudes zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Stallwang daher eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird eine Teilfläche des oben genannten Flurstückes dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Stallwang zugeordnet.



Derzeitige Nutzung als Parkplatz

### **3. Erschließung**

#### **Verkehr:**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehenden bzw. verschobene Zufahrt von der Straubinger Straße (St2326) aus.

#### **Wasser:**

Die Wasserversorgung erfolgt über die Wasserversorgungsanlage des Wasserbeschaffungsverbandes Stallwang.

#### **Abwasser:**

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über die gemeindliche Kanalisation (Trennsystem). Anfallende Niederschlags-/Oberflächenwässer sind auf den privaten Grundstücken, möglichst über Grünflächen und Mulden breitflächig zu versickern, soweit kein Anschluss an den Oberflächenwasserkanal der Gemeinde erfolgen kann.

#### **Elektro:**

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der Bayernwerk AG sichergestellt.

#### **Abfall:**

Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

### **4. Hochwasser**

Der Planungsbereich liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet jedoch in einem wassersensiblen Bereich. Aufgrund der Überschwemmungsgebietsermittlung der Kinsach, kann der wassersensible Bereich als obsolet angesehen werden, die Überschwemmungsgebietsgrenzen der Kinsach sind berechnet und bekannt.

Die HQextrem Linie ist mit 351,75 m ü NHN definiert; Dennoch kann es bei höheren Ereignissen als das hundertjährige Hochwasserereignis zu Überschwemmungen kommen. Es ist ein Freibord von mindestens 30 cm einzuhalten.

## II. Grünordnung

### 1. Planungsanlass

Die Gemeinde Stallwang plant am südlichen Ortsausgang von Stallwang auf dem Flurstück 2134 der Gemarkung Stallwang die Schaffung einer zusätzlichen Bauparzelle für eine Rettungswache des BRK. Zu diesem Zweck wird eine Einbeziehungssatzung aufgestellt.

Für die infolge der Einbeziehungssatzung geplanten Baumöglichkeiten werden grünordnerische Festsetzungen getroffen und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgehandelt.

### 2. Planungsvorgaben und –grundlagen

#### **Landes- und Regionalplanung**

Die Gemeinde Stallwang wird landesplanerisch als Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft.

Der Planungsbereich liegt im Vorranggebiet für Hochwasserschutz.

#### **Flächennutzungs- und Landschaftsplanung**



Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Vorhabensgebiet als Fläche für ruhenden Verkehr (Parkplatz) in einem bedeutenden Talraum dar.

Im Osten schließen auf der anderen Bachseite Grünflächen mit Nutzung als Sportplatz an. Im Westen schließt ein allgemeines Wohngebiet an.

#### **Schutzgebiete, geschützte Flächen**

Der Bereich der geplanten Bebauung liegt im Naturpark Bayerischer Wald, jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebiets Bayerischer Wald.

Der vom Vorhaben nicht direkt berührte Ufergehölzsaum ist gemäß § 30 BNatSchG geschützt.

5. Erhalt der überregional bedeutsamen Artenausstattung in der Kinsachau bei Rattiszell (6941 A259) und im Gschwendter Moos (7041 B107 B1072, B1077, A901); Erstellung von Pflege- und Entwicklungskonzepten zur Entwicklung strukturreicher Wiesenauen und Niedermoorlebensräume in diesen Bereichen.

6. Optimierung des Biotopverbundes an der Kinsach und in ihrem Einzugsgebiet durch folgende Maßnahmen:

- Entwicklung standortangepasster, artenreicher Grünlandgesellschaften durch Extensivierung von intensiv genutztem artenarmem Grünland (keine Düngung, zweimalige Mahd, ggf. Beweidung) sowie von intensiv genutzten Nasswiesen und Nasswiesenfragmenten (keine Düngung, ein- bis zweischürige Mahd, ggf. Verfüllung von Drainagen);
- Wiederaufnahme der Mahd (ein- bis zweischürig) auf brachgefallenen Talwiesen;
- Verzicht auf Aufforstung von feuchten Grünlandstandorten und in Offenlandbereichen, die der Vernetzung offener Feuchtstandorte dienen;
- Umwandlung von Fichtenbeständen in der Talaue in standortgerechte Au und Feuchtwälder bzw. Feuchtwiesen; Förderung der standörtlich vorgegebenen Vielfalt natürlicher Waldgesellschaften an den Hängen (Buchenwälder, edellaubholzreiche Schlucht- und Schatthangwälder, Winkelseggen- Eschenwälder in quellig überrieselten Rinnen);
- Förderung eines konstant hohen Grundwasserspiegels durch Verhinderung weiterer Entwässerungsmaßnahmen bzw. Wiedervernässung durch Schließen oder Aufstau von Entwässerungsgräben;
- Prüfung, ob störende Nutzungen aus den Auen herausgelegt werden können (Sportplätze, Gärten, Gewerbegebiete u. ä.).

7. Durchführung von Artenhilfsmaßnahmen für

- Fische: Verbesserung der Durchgängigkeit durch die Anlage von Fischaufstiegshilfen, Anbindung der Seitenbäche, Erhalt und Verbesserung der Strukturvielfalt von Wasserkörper, Ufer und Sohle (vgl. auch Abschn. 2.2.2 E);
- Libellen: weitere Verbesserung der Wasserqualität sowie der Strukturvielfalt im Gewässer, Belassen besonnter Uferabschnitte;
- Steinkrebs: Erhalt und Verbesserung der Gewässergüte; ggf. Erhalt isolierender Gewässerverbauungen, um die Bestände in den Oberläufen der Kinsach von Krebspest freizuhalten
- Biber: Tolerierung als Leitart für Flussauen, weitere Umsetzung der für die betroffenen Gemeinden entwickelten detaillierten Vorschläge des Artenschutzprojektes Biber zur Konfliktlösung und Lebensraumverbesserung in den einzelnen Biberrevieren (siehe SCHWAB 2000); ggf. Koordination notwendiger Maßnahmen durch „örtliche Biberberater“, die Betroffenen bei Konflikten als Berater im Auftrag der unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung stehen.

8. Naturschutzrechtliche Sicherung der Feuchtgebietsrelikte mit noch typischem Arteninventar sowie der am besten erhaltenen naturnahen Bachläufe (vgl. Karte 4 sowie Abschn. 5.2).

Im Kartenteil sind für das Gebiet der Einbeziehungssatzung folgende gesonderten Ziele formuliert:

- Sicherung und Optimierung der Lebensraumqualität von Mittelgebirgsflüssen und –bächen nördlich der Donau, die durch ihre Naturnähe und/oder ihre Artenausstattung besonders bedeutsam sind
- Erhalt und Optimierung von Bachtälern mit wichtiger Funktion für den regionalen Feuchtgebietsverbund zu einem großflächig naturnahen Bachauenverbund; Zurücknehmen von Dichten entlang von Waldbächen

### **Waldfunktionskarte**

Die Waldfunktionsplanung enthält für den Vorhabensbereich keine Zielaussagen.

## **Amtliche Biotopkartierung Bayern**

Im Vorhabensbereich befinden sich keine im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfassten Flächen. Unmittelbar angrenzend wurde jedoch der gewässerbegleitende Gehölzsaum (6941-0212-001) als Biotop kartiert.

### **Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Straubing-Bogen (2007)**

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im östlichen Teil im Schwerpunktgebiet „Kinsach und Einzugsgebiet“. Folgende Ziele und Maßnahmen werden für das Schwerpunktgebiet formuliert:

1. Erhalt und Optimierung der Kinsach als überregional bis regional bedeutsamen Lebensraum für gefährdete Indikatorarten naturnaher Mittelgebirgsflüsse

- Erhalt natürlicher und naturnaher Fließgewässerstrecken;
- Wiederherstellung der Durchgängigkeit durch den Bau von Fischaufstiegshilfen bzw. Umgehungsgerinnen an den Kraftwerken und Staubereichen, Sicherung ausreichender Restwassermengen;
- Wiederherstellen der natürlichen Lauf- und Bettentwicklung, Zulassen von gewässerdynamischen Gestaltungsvorgängen (Verzicht auf Ufersicherungsmaßnahmen, wo immer möglich; Durchführung notwendiger Ufersicherungen mittels ingenieurbioologischer Maßnahmen; Belassen von Auflandungen,

Erhöhung der Strömungs- und Substratvielfalt durch Einbringen von Störsteinen oder den Einbau von Buhnen);

- Anlage von Uferschutzstreifen zur Verhinderung des Nährstoffeintrages aus umliegenden bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bzw. als Korridor für eine natürliche Laufentwicklung, Erwerb durch die öffentliche Hand;
- Entwicklung durchgängiger naturnaher Uferstreifen (Mindestbreite 10-20 m), wobei Teilabschnitte als Gehölzsäume erhalten und gepflegt und Teilabschnitte zur Sicherung und Verbesserung der Habitate von Fließgewässerlibellen und Röhricht bewohnenden Vogelarten zu Röhrichtern, Hochstaudenfluren und Extensivgrünländern entwickelt werden sollen; Umwandlung von Fichtenaufforstungen in standortgerechte Auwaldbestände;
- weitere Verbesserung der Gewässergüte mindestens auf Güteklasse II.

2. Erhalt und Optimierung der seitlichen Zuflüsse und Quellbäche

- Zulassen der Eigendynamik in ausreichend breiten Retentions- und Entwicklungsräumen;
- Verbesserung der Gewässergüte auf Güteklasse I-II;
- Verbesserung der Durchgängigkeit, Renaturierung verrohrter und technisch verbauter Bachabschnitte.

3. Erhalt und Optimierung von Feuchtlebensräumen in den Quellbereichen, insbesondere am Sockabach (6942 B242, 6942 B24), am Kienbach (6942 B269), am Mannbach (6942 B418), am Kandelbach (6942 B430, 6942 B441) und am Seiberer Bach (6942 B492, 7042 B647); Erhalt bzw. Wiederaufnahme einer extensiven Nutzung oder Pflege auf den Feuchtstandorten; Einrichtung von Pufferzonen, in welchen jegliche Düngung und Pestizidausbringung unterbleiben sollen (Pufferzonenbreite abhängig vom Gelände, i. d. R. mindestens 50 m).

4. Erhalt und Optimierung der noch vorhandenen Feuchtgrünlandrelikte in den Talsohlen, insbesondere der o. g. Kernflächen (vgl. auch Karte 2.2):

- Beibehaltung bzw. Wiederaufnahme extensiver Grünlandnutzung oder von Pflegemaßnahmen
- Unterbindung des Nährstoffeintrages durch Schaffung von mindestens 10 m breiten Pufferzonen aus nicht zu düngendem Grünland (je nach örtlicher Situation sind evtl. größere Pufferstreifen nötig);
- ggf. Rückbau von Entwässerungsgräben und Drainagen.

### **3. Natürliche Grundlagen**

Das Vorhabensgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Oberpfälzer und Bayerischer Wald, Einheit Falkensteiner Vorwald, Untereinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes (FIS-Natur 2020).

Potenziell natürliche Vegetation: Hainsimsen-Tannen-Buchenwald, örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald (FIS-Natur 2020).

Klima: verhältnismäßig mild und sonnenscheinreich; mittlere Jahrestemperatur 7° Celsius; jährliche Niederschlagsmenge 700-900mm.

Der Untergrund stellt sich als Übergang zwischen Bach- und Flussablagerungen (pleistozän bis holozän) aus Sand und Kies, z.T. unter Flusslehm oder Flussmergel sowie Anatexite oder damit verbundene Granitoide („Körnlgneis“) dar.

Als Böden liegt fast ausschließlich Gley-Vega und Vega-Gley aus Schluff bis Lehm (Auensediment) vor. In den westlichen Teilbereichen kann Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vorkommen.

### **4. Bestand und Bewertung**

#### **4.1 Bestandsbeschreibung**

Der Vorhabensbereich (Höhe ca. 352m über NN) wird derzeit überwiegend als Parkplatz mit einer Fahrbahn aus Betonpflaster und mit Stellplätzen in Schotterbauweise. Es finden sich zusätzlich Nebenflächen aus Rasen/Grünstreifen mit Strauchpflanzungen bzw. Einzelbäumen (Eschen). Der Parkplatz besitzt eine Zu- und eine Ausfahrt.

Die Bestandsstrukturen sind im beigelegten Plan Bestand und Eingriffsermittlung dargestellt.

#### **4.2 Bestandsbewertung gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

##### **Arten und Lebensräume**

Zufahrt und Stellplätze:

teilversiegelte Flächen;

Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume;

Grünflächen mit wertgebenden Einzelarten / Baumbestand:

Vorkommen von Arten der Roten Liste

Gebiet mit hoher Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume;

Rasen / artenarme Wiese:

intensiv gepflegte Grünflächen;

Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume;

##### **Boden**

Zufahrt und Stellplätze:

befestigte Verkehrsflächen;

Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Boden

Grünflächen mit wertgebenden Einzelarten / Baumbestand:

anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen;

Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden

Rasen / artenarme Wiese:

anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen;

Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden

### Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Laut Informationsdienst des Bayerischen Landesamts liegt der Vorhabensbereich im wassersensiblen Bereich sowie knapp außerhalb von Hochwassergefahrenflächen: Der Ufergehölzsaum auf der Böschung der Kinsach ist noch als Hochwassergefahrenfläche ausgewiesen. Es handelt sich jedoch nicht um ein vorläufig gesichertes oder festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Die Überschwemmungsgrenzen der Kinsach sind berechnet und bekannt (=ermitteltes Überschwemmungsgebiet). Aufgrund der Überschwemmungsgebietsermittlung der Kinsach kann der wassersensible Bereich als obsolet angesehen werden.



Abbildung 2: Wassersensible Gebiete (Quelle: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete 2020)

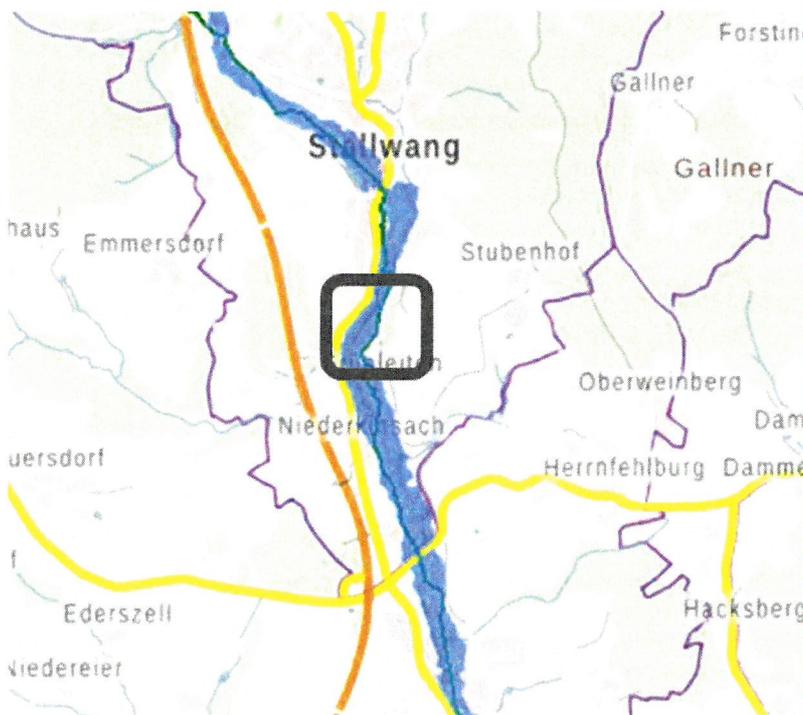


Abbildung 2: Hochwassergefahrenfläche HQ100 (Quelle: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete 2020)

## Wasser

Gebiet mit hohem Grundwasserflurabstand;  
Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser;

## Klima und Luft

Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen;  
Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft;

## Landschaftsbild

bisheriger Ortsrandbereich mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen;  
Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild;

## 5. Eingriffsermittlung

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfadeneingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003).

Erläuterung Wertstufen:

I	=	Gebiet geringer Bedeutung	-	=	unterer Wert
II	=	Gebiet mittlerer Bedeutung	+	=	oberer Wert
III	=	Gebiet hoher Bedeutung.			

Bestandstyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	gesamt	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf in m <sup>2</sup>
Befestigte Flächen	1.206	I-	I-	I+	II-	II-	I	0,3	362
Grünflächen mit wertgebenden Einzelarten /Baumbestand	205	II+	II-	II-	II-	II-	II	1,0	205
Rasen/artenarme Wiese	110	I+	II-	II-	II-	II-	II	1,0	110
<b>Kompensationsbedarf</b>									<b>677</b>

Der Vorhabensbereich wird als Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Es ist von einem hohen Versiegelungsgrad auszugehen (GRZ > 0,35). Damit ergibt sich eine Zuordnung in das Feld AI bzw. AII der Leitfadeneingriffsregelung (Spanne des Kompensationsfaktors 0,3-0,6 bzw. 0,8-1,0).

Für befestigte Flächen (Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) wird der niedrigste Faktor 0,3 gewählt. Es handelt sich hierbei um eine geringe Eingriffsschwere, da bereits eine Beeinträchtigung durch befestigte bzw. versiegelte Flächen vorliegt. Für sämtliche Grünflächen (Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) wird der Faktor 1,0 gewählt.

Es werden insgesamt 1.521 m<sup>2</sup> beansprucht. Damit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 677 m<sup>2</sup>.

## **6. Bilanzierung und Ausgleichsflächenplanung**

Der Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Stallwang. Es wird hierfür die Ökokontofläche Ö1 genutzt. Die dortige Aufwertung von Wirtschaftsgrünland in Extensivgrünland sowie von Nasswiesen wird mit einem Anerkennungsfaktor von 0,84 berechnet. Für die vorhabensbedingten Eingriffe ist daher eine Abbuchung von 806 m<sup>2</sup> notwendig (sh. Anlage Plan Ökokonto).

## **7. Maßnahmen zur Eingriffsermittlung**

- Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt
- Bestehende Grünstrukturen im Bereich des bestehenden Parkplatzes werden dort erhalten, wo auch der Parkplatz erhalten werden kann.

# Planzeichen Bestand

-  Einzelbaum
-  Grünstreifen mit *Dianthus deltoides* und *Potentilla argentea*
-  Grünstreifen mit Strauchpflanzung und Eschen
-  Wiesenstreifen, fettgrasdominiert
-  Rasenstreifen
-  Auwaldstreife, gesetzlich geschützt gemäß § 30 BNatSchG
-  Fußweg (Schotter)
-  Stellplätze in Schotterbauweise
-  Betonpflaster mit breiter Rasenfuge



## Planzeichen Eingriffsanalyse

Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes;

 Einstufung als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Eingriffsfläche: 1.206m<sup>2</sup>

 Einstufung als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Eingriffsfläche: 315 m<sup>2</sup>

**Projekt:**  
Einbeziehungssatzung Stallweg  
Gemeinde Stallweg

**Planinhalt:**  
Bestand und Eingriffsbewertung

**Datum:**  
02.03.2021

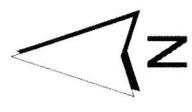
**Bearbeitung:**  
halser, halser

**Plannummer:**  
3061\_bestand3

**Planung:**

**Team** G+S  
**Umwelt**  
**Landschaft**

fritz halser und christine pronold  
dipl.-ing<sup>s</sup>, landschaftsarchitekten  
am stadtpark 8  
94469 deggenedorf  
fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986  
info@team-umwelt-landschaft.de  
www.team-umwelt-landschaft.de



1:1.000

## **II. SATZUNG**

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Stallwang folgende Satzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt.  
Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.  
Im Geltungsbereich liegt Flurstück:  
2134 (TF) Gemarkung Stallwang

### **§ 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 M 1:1000

#### § 4 Textliche Festsetzungen

- a) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,35 festgesetzt.
- b)- **Hauptgebäude** sind mit einem Sattel- oder Walmdach auszubilden (Dachneigungsspielraum 18°-35°). Als Dacheindeckung sind kleinformatige Dachplatten in roter oder anthraziter Farbgebung zu verwenden.
- **Nebengebäude** und untergeordnete Anbauten können auch mit einem flacher geneigten Pultdach versehen werden. In diesem Fall ist auch die Ausführung als Blechdach zulässig.
  - Die zulässige **Wandhöhe** für alle Gebäude beträgt 8,0 m. Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante bestehendes Gelände bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig.
- c) **Hochwasser**  
Die HQextrem Linie ist mit 351,75 m ü NHN definiert; Dennoch kann es bei höheren Ereignissen als das hundertjährige Hochwasserereignis zu Überschwemmungen kommen. Es ist ein Freibord von mindestens 30 cm einzuhalten.
- d) **Einfriedungen, Stützmauern**  
Als Einfriedungen sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen und Ziersträuchern zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Der Abstand Unterkante Zaun – Boden muss mindestens 15 cm betragen, um die biologische Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten. Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Baugebiets nicht zulässig.  
Niveauunterschiede sind an den Parzellenaußengrenzen als flach geneigte Böschungen (Höhe: Breite mind. 1 : 3) auszubilden.  
Geländeveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind max. bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinandergrenzen.
- e) **Wegebeläge an Stellplätzen, Zufahrten, Geländegestaltung**  
Auf privaten Stellplätzen und Zufahrten sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z. B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, wassergebundene Decken).
- f) **Naturschutzfachlicher Ausgleich**  
Der ermittelte Kompensationsbedarf von 677 m<sup>2</sup> wird vom Ökokonto der Gemeinde Stallwang abgebucht (Flurstück-Nr. 1688, Gemarkung Stallwang, s. Abbuchungsplan).  
Mit Rechtskraft des Bebauungs-/Grünordnungsplans ist die Ökokonto-Abbuchung an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

## § 5 Hinweise

- a) **Landwirtschaft**  
Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Grundstücken und Tierhaltungsbetrieben 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.
- b) **Abfallzweckverband**  
Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Durchgangsstraße bereitzustellen.
- c) **Niederschlagswasserableitung**  
Das Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder versickert werden. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENGW).
- d) **Mineraldünger und Pestizide, Streusalz**  
Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden. Ebenso sollte auf privaten Verkehrs- und Stellflächen auf den Einsatz von ätzenden Streustoffen verzichtet werden.
- e) **Archäologie**  
Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) zu verständigen.
- f) **Hang- und Schichtwasser**  
Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
- g) **Metalldächer**  
Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m<sup>2</sup> sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.
- h) **Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände**  
Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.  
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBGB) wird verwiesen.
- i) **Bodenschutz**  
Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge von 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, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 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 Bodenfunktionen zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzte Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Flächen i.d.R. nicht gegeben.

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

j) **Altlasten**

Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Stallwang altlastenfrei. Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises wird empfohlen. Bei Aushubarbeiten ist das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

k) **Grundwasserwärmepumpen**

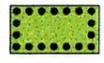
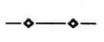
Bei geringen Abstände der Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

## **§ 6 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.





- Festsetzungen durch Planzeichen**
-  Baugrenze
  -  Umgrenzung von Flächen für Zufahrten und Stellplätze
  -  Einzelbaum zu erhalten
  -  Erhalt von Grünstreifen mit Strauchpflanzung und Eschen
  -  Grünfläche von Bebauung und Flächenversiegelung freizuhalten.
  -  Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung
- Hinweis durch Planzeichen**
-  Schemabaukörper geplant
  -  Stellplätze geplant
  -  Hochwasserlinie HQextrem; 351,75 m ü NHN
  -  MS Kabel (nachrichtliche Übernahme)
  -  Sichtdreieck 3/70 m

Einbeziehungssatzung Straubinger Straße Süd  
Gemeinde Stallwang

Datum: 23.06.2021 Maßstab: 1 : 1000

Planung:

**Team Umwelt Landschaft** G+S

fritz halsler und christine pronold  
dipl.-ing\*, landschaftsarchitekten  
am stadtpark 8  
94469 deggenorf  
fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986  
info@team-umwelt-landschaft.de  
www.team-umwelt-landschaft.de

**GUT THANN HIW ARCHITECTEN**



### III. VERFAHREN (vereinfachtes Verfahren)

#### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Stallwang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.01.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

#### 2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG:

Stallwang, 22. Juli 2021



Dietl, 1. Bürgermeister

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 19.05.2021 bis 21.06.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### 3. BEHÖRDENBETEILIGUNG:

Stallwang, 22. Juli 2021

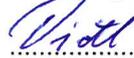


Dietl, 1. Bürgermeister

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom 19.05.2021 bis 21.06.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### 3. SATZUNG:

Stallwang, 22. Juli 2021



Dietl, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Stallwang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.07.2021 die Satzung beschlossen.



#### 4. AUSFERTIGUNG:

Stallwang, 23. Juli 2021



Dietl, 1. Bürgermeister

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.



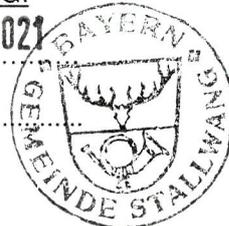
#### 5. BEKANNTMACHUNG:

Stallwang, 02. Sep. 2021



Dietl, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 02.09.21 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.



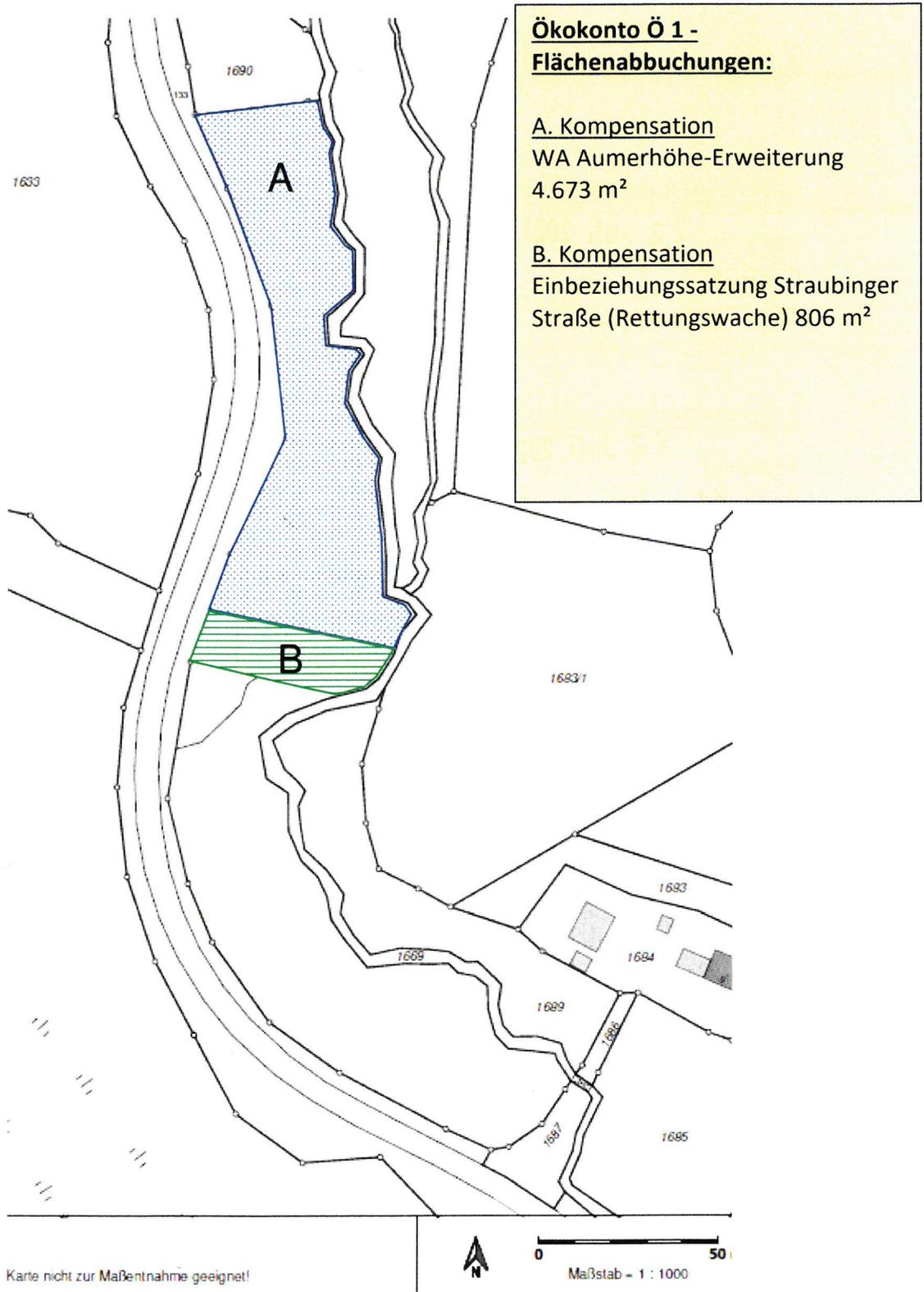
Planung:

**GUT  
THANN  
HIW  
ARCHI  
TEKTEN**

Stand: 22.07.2021

# Ökokonto Ö1 – Gemeinde Stallwang

Fl.-Nr. 1688, Gemarkung Stallwang



Stallwang, 05.03.2021

Aich  
Bauverwaltung  
Verwaltungsgemeinschaft Stallwang