

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

Stand: 16.09.2021

GEMEINDE: STALLWANG
ORT: LANDORF II
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

I. BEGRÜNDUNG

1. Lage



2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Flur Nr. 327 (TF) am westlichen Ortsrand von Landorf.

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

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des künftigen Wohngebäudes zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Stallwang daher eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird der oben genannte Grundstücksteil dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Landorf zugeordnet.

3. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über das Flurstück 329 auf die Gemeindestraße (Fl.-Nr. 331), die in die Staatsstraße St2326 Konzeller Straße (Fl.-Nr. 173/3) mündet.

Wasser:

Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgungsanlage des Ortsteiles Landorf.

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.

II. Grünordnung

1. Planungsanlass

Die Gemeinde Stallwang plant am Westrand der Ortschaft Landorf westlich von Hausnummer 7 auf dem Flurstück 327 Gemarkung Landorf die Schaffung einer zusätzlichen Bauparzelle für den örtlichen Bedarf, die durch eine bestehende Zufahrt über Flurnummer 329 Gemarkung Landorf erschlossen wird. 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

Der Gemeindebereich Stallwang ist im Landesentwicklungsprogramm als allgemeiner ländlicher Raum und Raum mit beschränktem Handlungsbedarf eingestuft.

Der Regionalplan enthält keine einschränkenden Aussagen für den Planungsbereich.

Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt den Vorhabensbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Osten grenzt Dorfgebiet an. Im Süden ist die vorhandene Hecke dargestellt. Gemäß dem Plan ist als Maßnahme vorgesehen: Erhalt, Sicherung und Pflege des Bestandes, abschnittsweise auf den Stock setzen.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Gemeinde Stallwang (grau umrandet ist der Vorhabensbereich)

Schutzgebiete, geschützte Flächen

Der Bereich der geplanten Bebauung liegt im Naturpark Bayerischer Wald, außerhalb des Landschaftsschutzgebiets Bayerischer Wald. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets verläuft in ca. 200 m Entfernung nördlich und südlich des Satzungsgebietes.

Im Vorhabensbereich liegen keine geschützten Flächen gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG. Die angrenzende Hecke und Baumbestand sind gemäß Art. 16 BayNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile.

Amtliche Biotopkartierung Bayern

Die im Süden des Satzungsgebietes vorhandene Hecke ist in der amtlichen Biotopkartierung Bayern als Biotop erfasst (Biotop-Nr.: 6942-0427-031 „Hecken, Gebüsche und Feldgehölze um Landorf“).

Das Flurstück dieses Biotops ist als „sonstige Fläche“ im Ökoflächenkataster Bayern verzeichnet (= Fläche der Flurbereinigung).

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

Das oben genannte Biotop wird vom Arten- und Biotopschutzprogramm als lokal bedeutsames Gehölzbiotop eingestuft.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt in keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes.

Ziele und Maßnahmen für das Satzungsgebiet gemäß Kartenteil des ABSP sind:

- Erhalt und Wiederausdehnung blütenreicher Magerrasen, Magerwiesen, -weiden und Säume des Bayerischen Waldes
- Erhalt und Optimierung lokal bedeutsamer Hecken, Gebüsche und Feldgehölze als Lebensräume und Trittsteinbiotope, Verbund untereinander sowie mit Waldrändern
- Erhalt und Optimierung der großenteils strukturreichen Kulturlandschaft im nördlichen Landkreis: Sicherung und Neuanlage von Kräutersäumen und Brachflächen, Niederhecken und solitären Sträuchern, Streuobstwiesen.

Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)

Im Vorhabensbereich liegen keine Wälder mit besonderen Funktionen vor.

Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Laut Informationsdienst des Bayerischen Landesamts liegt der Vorhabensbereich außerhalb von Hochwassergefahrenflächen oder wassersensiblen Bereichen.

3. Natürliche Grundlagen

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Einheit Falkensteiner Vorwald (Untereinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes). Es handelt sich um ein strukturreiches Kuppen- und Riedelland mit verebneten Hochflächen und teilweise tief eingeschnittenen Bachtälern. Potenzielle natürliche Vegetation: Hainsimsen-Tannen-Buchenwald, örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskaut-Traubeneichenwald.

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

Der Untergrund wird aus „Körnelgneis“ gebildet (Moldanubikum s.str., Homogener Diatexit).

Als Boden liegt fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) mit mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit vor. Der Standort ist carbonatfrei mit mittlerem Wasserspeichervermögen.

4. Bestand und Bewertung

4.1 Bestandsbeschreibung

Der Vorhabensbereich liegt auf einer Höhe von ca. 440-443 m über NN bei Geländeneigung nach Südwesten. Er wird derzeit als Wirtschaftswiese genutzt (Intensivgrünland). Im Norden und Westen setzt sich das Grünland fort. Im Süden grenzt eine Hecke an einem ehemaligen Hohlweg an. Ein Baumbestand schließt östlich an die Hecke an. Die Gehölzbestände werden durch einen Grünweg voneinander getrennt, der an die Gemeindestraße Richtung Piehlhof anschließt. Im Osten besteht Wohnbebauung.

Die Bestandsstrukturen sind im beigelegten Plan Bestand und Eingriffsermittlung dargestellt.

4.2 Bestandsbewertung gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Bewertet werden die Bestandsstrukturen innerhalb des geplanten Satzungsgebietes.

Arten und Lebensräume

Intensivgrünland ist als Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume einzustufen.

Der angrenzende Gehölzbestand dient als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten und ist von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume. Er wird als zu erhalten festgesetzt. Nur im Bereich des vorhandenen Grünwegs, der zukünftig als Zufahrt zum Gebäude dient, werden einzelne Gehölze entnommen um den Weg vorübergehend für die Zeit der Baumaßnahmen von 4 m auf 6 m zu verbreitern (vorübergehende Inanspruchnahme). Zum Erhalt der Lebensraumfunktion der Hecke wird ein 5 m breiter Streifen als private, gliedernde Freifläche eingeplant und die Baugrenze mit 8 m Abstand zum Gehölzbestand festgesetzt. Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen angrenzend an Landorf ist grundsätzlich das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten möglich. Im Vorhabensbereich ist jedoch nicht mit einem Vorkommen bzw. einer Beeinträchtigung solcher Arten zu rechnen, da das vorhandene Grünland intensiv genutzt wird und von den vorhandenen angrenzenden Gehölzen und Gebäuden Kulissenwirkungen ausgehen, die den geplanten Satzungsgebiet als Brutrevier unattraktiv machen.

Boden

Bei der Wirtschaftswiese handelt es sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen und damit um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden. Der Boden im Bereich des Grünwegs ist aufgrund der Verdichtung als Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Boden einzustufen.

Wasser

Im Planungsgebiet kann von einem hohen, intakten Grundwasserflurabstand ausgegangen werden. Es ist als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser einzustufen. Im Bereich des Grünwegs ist die Versickerungsleistung aufgrund der Verdichtung reduziert und der Bereich daher als Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Wasser einzustufen.

Klima und Luft

Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen werden nicht berührt. Das Gebiet hat eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.

Landschaftsbild

Der Vorhabensbereich kann als Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsene Eingrünungsstrukturen im Übergang zur ausgeräumten Agrarlandschaft bezeichnet werden. Somit wird er als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild eingestuft.

5. Eingriffsermittlung

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfadens Eingriffsregelung 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 ²	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	gesamt	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf in m ²
Intensivgrünland	1338	I+	II-	II-	I+	II-	II	0,5	669
Grünweg	14	I+	I+	I+	I+	II-	I	0,2	3
Hecke (vorübergehend beansprucht)	10	II+	II-	II-	I+	II-	II	0,5	5
Kompensationsbedarf									677

Der Vorhabensbereich wird als Gebiet mit geringer - mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Es ist von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad auszugehen (GRZ < 0,35). Damit ergibt sich eine Zuordnung in das Feld BI bzw. BII der Leitfadensmatrix (Spanne des Kompensationsfaktors 0,2-0,5 bzw. 0,5-0,8).

Unter Berücksichtigung von Biotopwertigkeit und festgelegten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (vgl. nachfolgende Kapitel) wird als Kompensationsfaktor der Wert 0,2 bzw. 0,5 festgelegt.

Die Hecke wird nur vorübergehend und nur sehr kleinräumig beansprucht.

Es werden insgesamt 1.362 m² beansprucht. Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 677 m².

6. Bilanzierung und Ausgleichsflächenplanung

Der Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe erfolgt extern auf einer Teilfläche der Flurnummer 78, Gemarkung Landorf.

Das vorhandene Intensivgrünland wird ausgemagert und anschließend extensiv durch 2-mal Mahd pro Jahr bewirtschaftet. Am südöstlichen Waldrand wird ein 2-reihiger Strauchmantel gepflanzt. Am nordöstlichen Waldrand werden zwei Reptilienhabitate angelegt.

Es wird ein Anrechnungsfaktor von 1,0 gewählt. Mit der Größe der Ausgleichfläche von 677 m² ist der Kompensationsbedarf erfüllt.

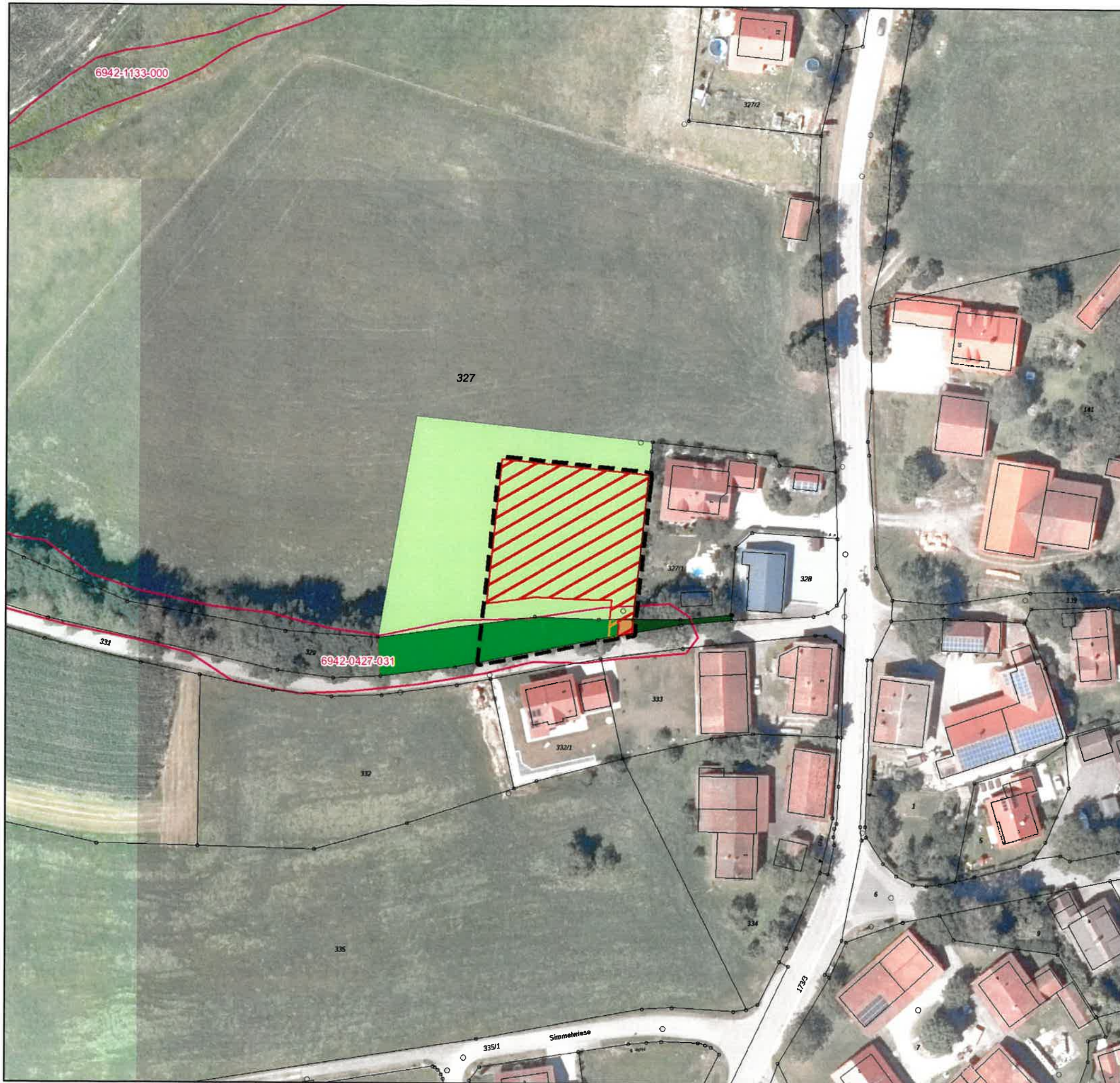
Die Maßnahmen sind im Detail auf dem Plan „Bestand und Maßnahmen externe Ausgleichsfläche Flurnummer 78 Gemarkung Landorf“ in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen fixiert.







Abbildung 2: Lageübersicht der externen Ausgleichsfläche (grünes Rechteck) und des Eingriffsbereiches (rotes Rechteck)

7. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung



- das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl geregelt (max. 0,35)
- die Lage zukünftiger Gebäude wird durch eine Baugrenze geregelt
- Einfriedungen sind nur in sockelloser Bauweise (ohne durchgehenden Zaunsockel) zulässig, um die biologische Durchlässigkeit zu erhalten
- eine Errichtung von Stützmauern ist an den Parzellengrenzen nicht zulässig (außer Naturstein-Trockenmauern), sonstige Niveauunterschiede sind an den Parzellenaußengrenzen als flach geneigte Böschungen (Höhe: Breite mind. 1: 3) auszubilden
- die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Parzellenaußengrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen)
- Zufahrt und Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt
- Die vorhandene Hecke wird erhalten und angrenzend ein 5 m breiter Streifen als private, gliedernde Freifläche von Bebauung, Einfriedungen und Geländeänderungen freigehalten
- Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Obstbäumen am westlichen Rand des Baugrundstückes und einer privaten Grünfläche mit Heckenpflanzung am nördlichen Rand des Baugrundstückes
- Pflanzung eines Laubbaumes oder Obstbaumes auf dem Baugrundstück.





Planzeichen Bestand

-  Hecke entlang ehemaligem Hohlweg
-  Baumbestand an Böschung
-  Grünweg
-  Intensivgrünland

Planzeichen Eingriffsermittlung

-  Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs (= einfriedbarer Grundstücksbereich und Zufahrt)
-  vorübergehende Inanspruchnahme der Hecke während der Bauphase

weitere Planzeichen

-  Geltungsbereich der Satzung
-  im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayerns erfasster Lebensraum

Projekt:
Einbeziehungssatzung Landorf II
Gemeinde Stallwang

Planinhalt:
Bestand und Eingriffsermittlung

Datum:
11.05.2021

Planung:

Bearbeitung:
halser, augustin

Plannummer:
3132_bestand_3

Team G+S
Umwelt
Landschaft

fritz halser und christine pronold
dipl.ing*, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggen Dorf

fon: 0991/3830433
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de



1:1.000



Planzeichen Bestand




-  Fichtenforst / Fichtenreihe
-  lockerer Laubgehölzaufwuchs
-  Intensivgrünland
-  Holzlagerplatz
-  Waldweg
-  Zufahrt Waldgrundstück
-  Findling


weitere Planzeichen

-  Geltungsbereich der Satzung



Planzeichen Maßnahmen

-  Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen, Freizeitnutzung, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe (Größe: 677 m²)
-  Entwicklung eines Strauchmantels durch 2-reihige Pflanzung von standortheimischen Straucharten gemäß Vorgaben in den textlichen Festsetzungen
-  Entwicklung einer Extensivwiese; in der ersten 3 Jahren Ausmagerung durch 3-malige Mahd pro Jahr; anschließend Artenanreicherung durch Mähgutübertrag gemäß Vorgaben in den textlichen Festsetzungen; danach Pflege durch 2-malige Mahd pro Jahr, erster Schnitt ab Mitte Juni, 2. Schnitt im September; das Mähgut ist immer abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern

-  Anlage von Reptilienhabitaten mit Steinhäufen, Wurzelstöcken, Totholz, grabfähigem Substrat; Mindestfläche je Rautensymbol 6 m²; dazwischen Zulassen von natürlicher Sukzession auf einem 2 m breiten Streifen

Projekt:
Einbeziehungssatzung Landorf II
Gemeinde Stallwang

Planinhalt:
Bestand und Maßnahmen externe Ausgleichsfläche
Flurnummer 78 Gemarkung Landorf

Datum:
16.09.2021

Planung:

Bearbeitung:
halser, augustin

Plannummer:
3132_ausgleich_4

Team G+S
Umwelt
Landschaft

fritz halser und christine pronold
dipl.ing*, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggendorf

fon: 0991/3830433
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 liegende Flurstücke: 327 (TF); 329 (TF); Gemarkung Landorf

§ 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 kleinformatische 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 7,65 m. Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante bestehendes Gelände bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig.

c) Bepflanzung

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden **Auswahlliste** zulässig:

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume heimischer Arten und Sorten (außerhalb festgesetzter Pflanzzonen für Hecken)

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Pfaffenhut
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland).

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100cm

Bäume in Hecken: Heister, 2 x v, 150-200cm

Einzelbäume: Hochstamm, 3 x v, StU 10-12cm oder vergleichbare Solitärqualität

Obstbäume: Hochstamm oder Halbstamm.

Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zeitnah zu ersetzen.

Für **Obstbaumpflanzungen** werden nachfolgende regional typische Sorten empfohlen (Empfehlungsliste LRA Straubing-Bogen).

Apfelsorten

Brettacher
Zuccalmaglio
Danziger Kantapfel
Schöner von Wiltshire
Schöner von Nordhausen
Kaiser Wilhelm
Jakob Fischer

Birnensorten

Gute Graue
Stuttgarter Gaishirtle
Schweizer Wasserbirne
Österreich. Weinbirne
Alexander Lucas

Zwetschgensorten

Hauszwetschge
Bühler Frühzwetschge

Kirschsorten

Hedelfinger Riesenkirsche
Große, schwarze Knorpelkirsche.

Unzulässige Pflanzen

Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen).

Bestandserhalt

Die vorhandene Hecke auf Flurstück 329 Gemarkung Landorf ist dauerhaft zu erhalten.

Für die Bauphase ist entlang der festgesetzten Zufahrt eine vorübergehende Inanspruchnahme der Gehölzfläche in einem 2 m breiten Streifen zulässig. Gehölzrodungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit stattzufinden.

Mit Abschluss der Bauphase sind eventuell vorhandene Befestigungen zurückzubauen und die natürliche Gehölzentwicklung wieder zu ermöglichen.

Private Grünfläche und private, gliedernde Freifläche

In den privaten Grünflächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

In der privaten, gliedernden Freifläche sind zusätzlich keine Geländeänderungen zulässig und der Bereich darf nicht eingezäunt werden.

- d) Einfriedungen, Stützmauern, Geländeänderungen
Niveauunterschiede sind an den Parzellenaußengrenzen als flach geneigte Böschungen (Höhe: Breite mind. 1: 3) oder als Naturstein-Trockenmauern (Höhe max. 1m) auszubilden.
Geländeänderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind max. bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinandergrenzen.

- e) **Wegebeläge an Stellplätzen, Zufahrten**
Auf privaten Stellplätzen und Zufahrten sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z. B. Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, wassergebundene Decken). Alternativ ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ausreichend versickerungsfähige Grünflächen auf dem Baugrundstück möglich.
- f) **Maßnahmenumsetzung, Freiflächengestaltungsplan**
Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanz- / Vegetationsperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zeitnah zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.
- g) **Naturschutzrechtlicher Ausgleich**
Der ermittelte Kompensationsbedarf von 677 m² wird extern auf einer Teilfläche der Flurnummer 78, Gemarkung Landorf erbracht.
Ausdehnung und Maßnahmen sind im beigefügten Plan „Bestand und Maßnahmen externe Ausgleichsfläche Flurnummer 78 Gemarkung Landorf“ dargestellt. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.
Die Ausgleichsfläche und die festgesetzten Maßnahmen sind grundbuchrechtlich zu sichern.
Mit Rechtskraft des Bebauungs-/Grünordnungsplans ist die Ausgleichsmaßnahme an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG).
Vorgaben zur Artenanreicherung:
streifenweises Aufreißen der Vegetationsdecke und Aufbringen von samenhaltigem Heumulch-/ Heudruschmaterial aus der Region (Naturraumuntereinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes); die Spenderfläche muss mindestens den Kriterien einer artenreichen Flachlandmähwiese (LRT6510) entsprechen und frei von Neophyten sein; die Spenderfläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

§ 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) **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 m² 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) **Wintergärten sind nur unbeheizt und vom Gebäude thermisch isoliert oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integriert zugelassen.**
- 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) **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.
- l) **Grundwasserwärmepumpen**
einzelnen Bauparzellen untereinander können sich 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.




Grünordnerische Festsetzungen durch Planzeichen

-  Obstbaum zu pflanzen gemäß den textlichen Festsetzungen
-  standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen gemäß den textlichen Festsetzungen; Lage auf dem Baugrundstück variabel, außerhalb festgesetzter Pflanzzonen
-  Pflanzung einer zweireihigen Hecke auf mind. 75% der Pflanzzonlänge; Breite der Pflanzzone 4 m; Pflanzweite 1,0-1,5 m; es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden, die einzelnen Straucharten sind gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren zu pflanzen; Baumanteil mind. 5%
-  private Grünfläche; es sind keine baulichen Anlagen zulässig; Breite der Zone: 4 m
-  private, gliedernde Freifläche; es sind keine baulichen Anlagen, keine Geländeänderungen und keine Einfriedungen zulässig; Breite der Zone: 5 m
-  Erhalt der vorhandenen Gehölze; für die Bauphase ist entlang der festgesetzten Zufahrt eine vorübergehende Inanspruchnahme der Gehölzfläche in einem 2 m breiten Streifen zulässig; mit Abschluss der Bauphase sind eventuell vorhandene Befestigungen zurückzubauen und natürliche Gehölzentwicklung wieder zu ermöglichen;

weitere Festsetzungen durch Planzeichen

-  Geltungsbereich der Satzung
-  Baugrenze
-  Zufahrt (4 m breit)

Hinweise durch Planzeichen

- P01 Parzellennummer
- 1500 m² Parzellengröße geplant
-  Bauparzelle

Projekt:
Einbeziehungssatzung Landorf II
Gemeinde Stallwang

Datum:
16.09.2021

M 1:1000

Planung:

**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**

**Team G+S
Umwelt
Landschaft**

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

III. VERFAHREN (vereinfachtes Verfahren)

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Stallwang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.11.2020 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

2. BÜRGERBETEILIGUNG


Stallwang, 16.09.21


Dietl, 1. Bürgermeister

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.06.2021 bis 12.07.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. FACHSTELLENBETEILIGUNG:


Stallwang, 16.09.21


Dietl, 1. Bürgermeister

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.06.2021 bis 12.07.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. ERNEUTE VERKÜRZTE BÜRGERBETEILIGUNG


Stallwang, 16.09.21


Dietl, 1. Bürgermeister

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.08.2021 bis 23.08.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

5. ERNEUTE BESCHRÄNKTE FACHSTELLENBETEILIGUNG:


Stallwang, 16.09.21


Dietl, 1. Bürgermeister

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2021 bis 23.08.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

6. SATZUNG:


Stallwang, 16.09.21


Dietl, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Stallwang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.09.2021 die Satzung beschlossen.

7. AUSFERTIGUNG:

Stallwang, 17.09.21


Dietl, 1. Bürgermeister

8. BEKANNTMACHUNG:

Stallwang, 20.09.21


Dietl, 1. Bürgermeister

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am 20.09.2021 bekannt gemacht.



Planung:

**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**

Stand: 16.09.2021