

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

Stand: 01.10.2019

**GEMEINDE:** STALLWANG  
**ORT:** STALLWANG/ WETZELSBERG - OST  
**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. 320 am östlichen Ortsrand von Wetzelsberg.

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 Wetzelsberg zugeordnet.

## **3. Erschließung**

### **Verkehr:**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den Gemeindeweg (Fl.-Nr. 321), der in die Gemeindeverbindungsstraße Wetzelsberg-Haidhof (Fl.-Nr. 312/2) mündet.

### **Wasser:**

Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgungsanlage des Ortsteiles Wetzelsberg.

### **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 östlichen Ortsrand von Wetzelsberg im Anschluss an das bestehende Allgemeine Wohngebiet auf dem Flurstück Nr. 320 der Gemarkung Schönstein die Schaffung einer Bauparzelle für den örtlichen Bedarf. 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 Landesplanung stuft die Gemeinde Stallwang als allgemeinen ländlichen Raum, Raum mit beschränktem Handlungsbedarf ein.

Laut Regionalplan Donau-Wald liegt die Ortschaft Wetzelsberg am Rand des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

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

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Stallwang von 1995 stellt den Vorhabensbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Südlich grenzt ein allgemeines Wohngebiet mit Erfordernis der Ortsrandeingrünung an. Im Westen liegen „Ortsgliedernde, -gestaltende oder -abschirmende Grünflächen, z.T. mit Obstbäumen. Das Dorfgebiet von Wetzelsberg und die westlich angrenzende Landschaft werden als kleinstruktureiches Gebiet dargestellt.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Gemeinde Stallwang

### **Schutzgebiete, geschützte Flächen**

Der Bereich der geplanten Bebauung liegt in überwiegenden Teilen im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald (siehe Plan Bestand und Eingriffsermittlung).

Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Flächen gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

### **Amtliche Biotopkartierung Bayern**

Im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung erfasste Lebensräume sind im Vorhabensbereich und dessen Umgriff nicht vorhanden.

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

Zielvorgabe des Kartenteils:

Erhalt und Wiederausdehnung blütenreicher Magerrasen, Magerwiesen, -weiden und Säume des Bayerischen Waldes.

### **Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)**

Die Waldfunktionskarte weist für den Vorhabensbereich keine relevanten Darstellungen auf.

### **Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz**

Laut Informationsdienst des Bayerischen Landesamtes liegt der Vorhabensbereich weder in einem wassersensiblen Bereich, noch in einer Hochwassergefahrenfläche oder einem Überschwemmungsgebiet. Wasserschutzgebiete liegen ebenfalls nicht vor.

### **Denkmalschutz**

Gemäß den Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege befinden sich im Vorhabensbereich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

### 3. Natürliche Grundlagen

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Falkensteiner Vorwald (Untereinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes).

Das geologische Ausgangsmaterial ist Gneis, migmatisch, Diatexit, Anatexit (granitisch bis granodioritisch). Als Boden liegt fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand vor.

Die potentiell natürliche Vegetation ist der Hainsimen-Tannen-Buchenwald (FIS-Natur).

Kühle Sommer und kalte, schneereiche Winter bestimmen das Klima. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 6-8° Celsius. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 800-1000mm.

## 4. Bestand und Bewertung

### **4.1 Bestandsbeschreibung**

Die Bestandssituation ist im beigefügten Plan Bestand und Eingriffsermittlung dargestellt.

Der Vorhabensbereich liegt auf etwa 430m ü. NN. Der für die Wohnbebauung vorgesehene Bereich wird überwiegend als Grünland genutzt. Die westliche Grenze des Geltungsbereichs bildet ein Ranken, der in der südlichen Hälfte mit einer lockeren Haselhecke bestockt ist. Im Süden des Geltungsbereichs ist ebenfalls ein Ranken ausgebildet, der zum Teil locker mit Initialgehölzen bewachsen ist. Entlang des Rankens verläuft ein Grünweg nach Osten.

Im Westen schließt weiteres Grünland mit Ranken und Gehölzstrukturen an den Vorhabensbereich an. Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen werden ebenfalls als Grünland genutzt.

Im Süden befindet sich weitere Wohnbebauung.

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

#### **Arten und Lebensräume**

Der für die Wohnbebauung vorgesehene Bereich wird überwiegend als Grünland genutzt (mesotrophe Extensivwiese). Ein Randstreifen von 4-5m Breite ist mager mit aspektbildend Feld-Hainsimse. Im Westen begrenzt ein ca. 1,5m hoher Ranken, der in der südlichen Hälfte mit einer lockeren Haselhecke bestockt ist, den Vorhabensbereich. Im Süden des Geltungsbereichs ist ebenfalls ein Ranken ausgebildet (Höhe bis 1m). Angelagert befindet sich hier eine Erdmiete. Dieser Ranken ist zum Teil locker mit Initialgehölzen bewachsen. Entlang des Rankens verläuft ein Grünweg nach Osten.

Der Vorhabensbereich besitzt keine übergeordnete Bedeutung im Sinne des Biotopverbunds. Im Vorhabensbereich ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen ein Vorkommen von bodenbrütenden Ackervögeln auszuschließen.

Es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

#### **Boden**

Der vorliegende Boden aus fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand weist eine geringe natürliche Ertragsfähigkeit auf (UmweltAtlas Boden 2019). Es handelt es sich um anthropogen überprägten Boden mit Dauerbewuchs und damit insgesamt um Flächen von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden.

#### **Wasser**

Der Geltungsbereich befindet sich weder in einem wassersensiblen Bereich noch in einem Überschwemmungsgebiet oder einem Wasserschutzgebiet. Für die Flächen ist ein hoher intakter Grundwasserflurabstand anzunehmen.

Dauerhaft wasserführende Gewässer werden nicht berührt.

Es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

#### **Klima und Luft**

Im Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Region 12 wird die Kaltluftproduktion in der Umgebung des Vorhabens durch die Offenlandstruktur (Acker, Grünland, Mischnutzung) als hoch eingestuft (FIS-Natur). Durch den Anschluss an vorhandene Bebauung wird die Funktion durch die zusätzliche Bebauung nicht eingeschränkt.

Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen werden nicht berührt.

Es handelt sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.

#### **Landschaftsbild**

Es handelt sich um einen bisherigen Ortsrandbereich mit bestehenden Eingrünungsstrukturen.

Durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald ist der Vorhabensbereich als Gebiet mit hoher Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild einzustufen.

## 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 <sup>2</sup>	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	gesamt	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf in m <sup>2</sup>
magerer Wiesenrandstreifen	113	II+	II-	II-	I+	III	II	0,7	79
mesotrophe Extensivwiese	1074	II+	II-	II-	I+	III	II	0,7	752
Erdmiete	54	I+	II-	II-	I+	III	II	0,6	32
Grünweg	328	I+	II-	II-	I+	III	II	0,6	197
<b>Kompensationsbedarf</b>									<b>1.060</b>

Der Vorhabensbereich wird als Gebiet mit 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 BII der Leitfadensmatrix (Spanne des Kompensationsfaktors 0,5-0,8).

Unter Berücksichtigung von Biotopwertigkeit und festgelegten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (vgl. nachfolgende Kapitel) wird als Kompensationsfaktor der Wert 0,6 bei Bereichen mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume gewählt bzw. 0,7 bei Bereichen mit mittlerer Bedeutung. Damit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 1.060 m<sup>2</sup>.

## 6. Bilanzierung und Ausgleichsflächenplanung

Der Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe erfolgt auf dem Flurstück Nr. 329 der Gemarkung Schönstein.

Vorgesehen ist die Entwicklung einer 2-schürigen Obstwiese mit Mahd in der zweiten Junihälfte und im August. Die Maßnahme dient der Erhöhung der Strukturvielfalt.

Die Anrechnungsfaktoren werden wie folgt gewählt:

- Bereich des als Hühnerhof genutzten Flächen: 1,0
- mesotrophe Extensivwiese mit Laubbäumen/Obstbäumen: 0,5

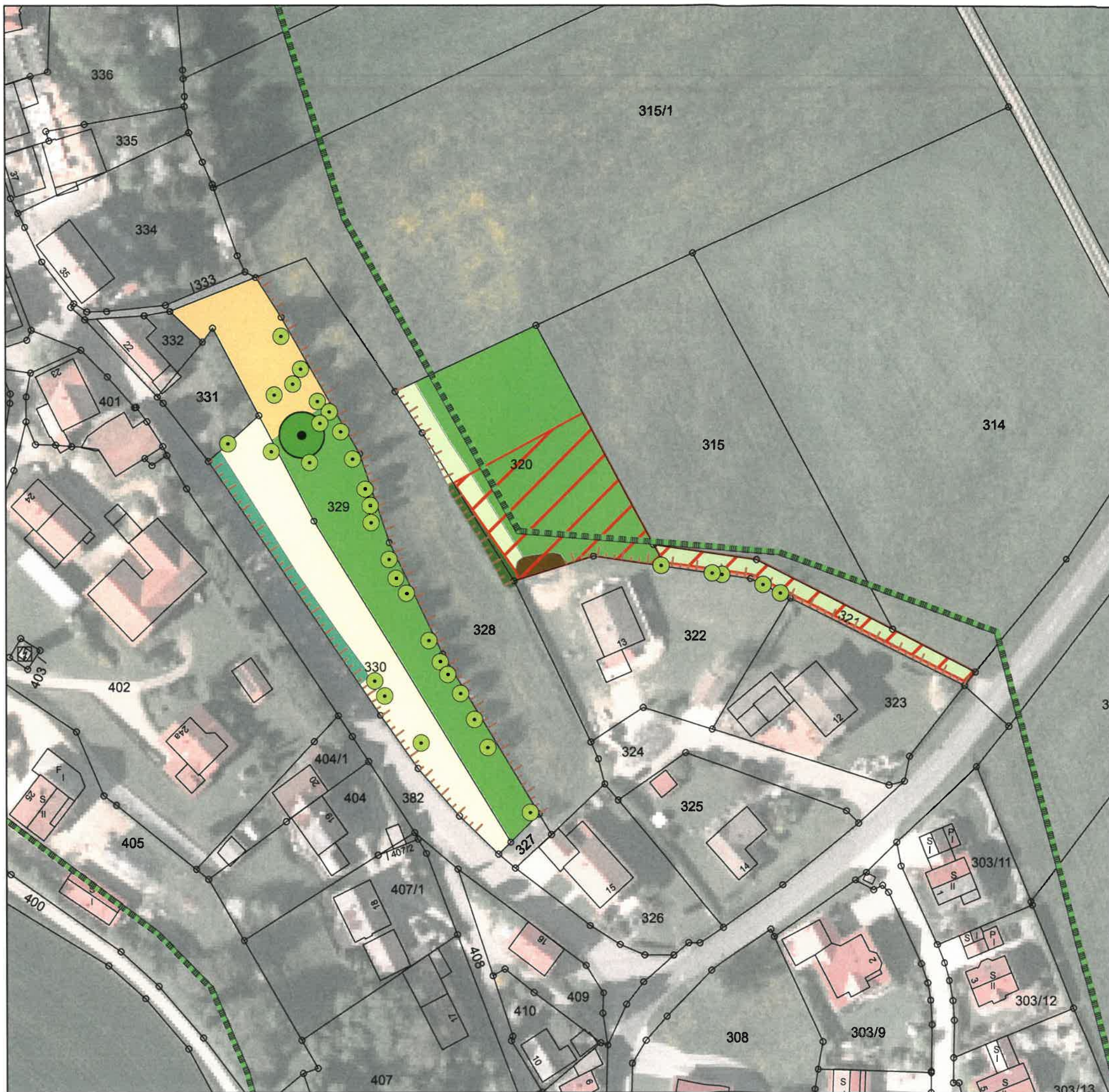
Ausgangszustand	Zielzustand	Fläche in m <sup>2</sup>	Anrechnungsfaktor	Anrechenbare Fläche in m <sup>2</sup>
Hühnerhof mit einzelnen Obstbäumen	extensive Streuobstwiese	304	1,0	304
mesotrophe Extensivwiese	extensive Streuobstwiese	1511	0,5	756
<b>gesamt</b>		<b>1.815</b>		<b>1.060</b>

Es ergibt sich eine notwendige Ausgleichsflächengröße von 1.815 m<sup>2</sup>. Eine entsprechend große Ausgleichsfläche (abgegrenzte Größe: 1.815 m<sup>2</sup>) wird im Flurstück Nr. 329 festgesetzt. Die Fläche wird in den Geltungsbereich integriert. Ergänzend ist eine grundbuchrechtliche Sicherung erforderlich.

## 7. Maßnahmen zur Eingriffsermittlung

- Erhalt der biologischen Durchlässigkeit durch Ausschluss durchgehender Zaunsockel
- Sicherung einer Mindestdurchgrünung und Einbindung in die Umgebung durch Pflanzfestsetzungen, Ausschluss landschaftsfremder Gehölze
- Vorgaben zur Geländegestaltung.
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Beschränkung der Grundflächenzahl auf max. 0,35
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung sickerfähiger Beläge bei Stellplätzen und Garagenzufahrten oder Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in begleitende, ausreichend dimensionierte und aufnahmefähige Grünflächen. Aufgrund der vorhandenen, ausgeprägten Randeingrünung wird auf eine Festsetzung von Pflanzzonen zur Baugebietseingrünung verzichtet.





**Planzeichen Bestand**

-  Laubbaum, Obstbaum
-  alter Nussbaum (Höhlenbaum)
-  Böschung, Ranken
-  magere Extensivwiese mit viel Feld-Hainsimse
-  magerer Wiesenrandstreifen mit aspektbildend Feld-Hainsimse
-  mesotrophe Extensivwiese
-  lockere Haselhecke an Ranken (Höhe ca. 1,5m)
-  Straßenböschung, locker mit Ziersträuchern bepflanzt
-  Ranken, Höhe bis 1m, Grasbewuchs
-  Erdmiete
-  Hühnerhof mit einzelnen Obstbäumen
-  Grünweg
-  Fußweg

**Planzeichen Eingriff**

-  Bemessungsfläche zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs

**weitere Planzeichen**

-  Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Projekt:  
 Einbeziehungssatzung "Wetzelsberg-Ost"  
 Gemeinde Stallwang

Planinhalt:  
 Bestand und Eingriffsermittlung

Datum:  
 18.04.2019

Planung:

Bearbeitung:  
 halser, augustin

Plannummer:  
 2783\_bestand2

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

fritz halser und christine pronold  
 dipl.ing°, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8  
 94469 deggen Dorf

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 liegende Flurstücke:  
320; 321; 329; Gemarkung Schönstein

### **§ 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 symmetrisch geneigten Sattel- oder Walmdach auszubilden (Dachneigungsspielraum 18°-30°). Als Dacheindeckung sind kleinformartige Dachplatten in roter oder antrazither 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. (sh. Anlage Schemadarstellung)

c) Bepflanzung

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

##### Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
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)

##### Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger 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	Gewöhnlicher Schneeball

Für die festgesetzte Bepflanzung ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial gemäß eab (Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern) aus der Herkunftsregion 9 (Tertiärhügelland, Schotterplatten) zu verwenden.

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:

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

Bäume in Hecken und flächigen Pflanzungen: Heister, 2 x v, 150-200cm.

Einzelbäume im privaten Grün: Hochstamm, 3 x v, StU 10-12cm oder vergleichbare Solitärqualität; Obstbäume auch als Halbstamm;

Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der

Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu entwickeln. Abgängige Pflanzen sind zeitnah zu ersetzen.

- d) **Unzulässige Pflanzen**  
An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen nicht zulässig.
- e) **Wiesenanlage und Pflege**  
Die Wiesenanlage im Bereich des Hühnerhofs erfolgt durch Aufbringen von Mähgut von der angrenzenden Wiesenfläche desselben Flurstücks (Flur Nr. 329). Die gesamte Ausgleichsfläche ist durch zweimalige Mahd zu pflegen. Der 1. Schnitt erfolgt in der zweiten Junihälfte, der 2. Schnitt im August. Das Mähgut ist abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern zulässig;
- f) **Einfriedigungen, Stützmauern**  
Als Einfriedigungen sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig.  
Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig).  
Niveauunterschiede sind an den Parzellengrenzen als flach geneigte Böschungen (Höhe: Breite mind. 1: 2) oder als Naturstein-Trockenmauern (Höhe max. 1 m) auszubilden). Im Bereich der festgesetzten Pflanzzonen sowie an den Parzellengrenzen sind keine Mauern zulässig.
- g) **Wegebeläge an Stellplätzen, Zufahrten, Geländegestaltung**  
Auf privaten Stellplätzen und Zufahrten sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z. B. Rasengittersteine, breutfugiges Pflaster, wassergebundene Decken). Alternativ ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ausreichend versickerungsfähige Grünflächen auf dem Baugrundstück möglich.  
Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 0,6 m und Aufschüttungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. (sh. Anlage Schemadarstellung)
- h) **Maßnahmenumsetzung, Freiflächengestaltungsplan**  
Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen.  
Für alle Maßnahmen der Eingriffsregelung, Randeingrünung, des Gehölzerhalts und der Ausgleichsmaßnahmen ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrags vorzulegen.
- i) **Ausgleichsflächen**  
Der ermittelte Kompensationsbedarf wird auf Flurstück Nr. 329 der Gemarkung Schönstein erbracht. Die festgesetzte Ausgleichsfläche umfasst 1.815 m<sup>2</sup>.  
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).

## § 5 Hinweise



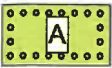
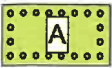
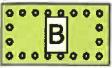


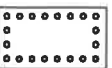

- a) **Landwirtschaft**  
Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden.
- b) **Abfallzweckverband**  
Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Durchgangsstraße 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 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) **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.

## § 6 Inkrafttreten

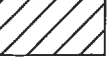


Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



**grünordnerische Festsetzungen durch Planzeichen**

-  Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen, Freizeitnutzung sind nicht zulässig. Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe (1.815 m<sup>2</sup>)
-  Pflege als 2-schürige Wiese; 1. Mahd in der zweiten Junihälfte 2. Mahd im August; das Mähgut ist abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern zulässig;
-  Entwicklung einer Wiese durch aufbringen von Mähgut aus der angrenzenden Wiesenfläche (FlurNr.329); Pflegevorgaben wie oben;
-  2-reihige Hecke zu pflanzen auf mind. 2/3 der Pflanzzonlänge mit standortheimischen Gehölzen
-  2-reihige Hecke zu pflanzen auf mind. 2/3 der Pflanzzonlänge mit standortheimischen Gehölzen oder Pflanzung einer Obstbaumreihe mit 4 Obsthoch- oder halbstämmen, Pflanzabstand ca. 8 m.
-  standortheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen; (Lage auf dem Baugrundstück variabel, außerhalb festgesetzter Pflanzzonen)
-  Obsthochstamm zu pflanzen
-  Erhalt vorhandener Gehölzbestand
-  Erhalt vorhandene Gehölze

**weitere Planzeichen**

-  bebaubare Baugrundstücksfläche
-  Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung
-  Grenze des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald

Einbeziehungssatzung "Wetzelsberg-Ost" 1:1.000  
 Gemeinde Stallwang Datum: 01.10.2019

Planung:

**HIW**  
 HORNERGER,  
 ILLNER, WENY  
 Gesellschaft von  
 Architekten mbH

**Team G+S**  
 Umwelt  
 Landschaft  
fritz haiser und christine pronold  
 dipl.ing<sup>i</sup>, 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. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG:

Stallwang, 2.3.10.19.....

*Dietl*  
.....

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 12.06.2019 bis 15.07.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2. BEHÖRDENBETEILIGUNG:

Stallwang, 2.3.10.19.....

*Dietl*  
.....

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 12.06.2019 bis 15.07.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

8. SATZUNG:

Stallwang, 2.3.10.19.....

*Dietl*  
.....

Dietl, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Stallwang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 2.2.10.19 die Satzung beschlossen.

9. AUSFERTIGUNG:

Stallwang, 2.3.10.19.....

*Dietl*  
.....

Dietl, 1. Bürgermeister

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

10. BEKANNTMACHUNG:

Stallwang, 2.4.10.19.....

*Dietl*  
.....

Dietl, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 2.4.10.19 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.



Planung:



Stand: 01.10.2019

