

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

Stand: 24.02.2022

GEMEINDE: STALLWANG
ORT: BECKERFELD DECKBLATT NR.1
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

I. BEGRÜNDUNG

1. Lage



2. Ziele, Zweck der Erweiterung der Satzung

Planungsanlass ist die beabsichtigte Erweiterung der bestehenden Einbeziehungssatzung durch die Aufnahme einer Zufahrt in den Geltungsbereiches im Norden des Grundstückes.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Zufahrt zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Stallwang daher die Einbeziehungssatzung zu erweitern. Durch diese Satzung wird der oben genannte Grundstücksteil dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Stallwang zugeordnet.

3. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die angrenzende Gemeindestraße Beckerfeld gesichert.

Wasser:

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an den Wasserbeschaffungsverband Stallwang gesichert.

Abwasser:

Die Abwasserentsorgung erfolgt zentral über die gemeindliche Kläranlage in Stallwang.

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

Für das Flurstück 1414 der Gemarkung Stallwang wurde mit Aufstellung einer Einbeziehungssatzung Baurecht geschaffen. Die Planungsfläche liegt westlich des Kinsachtals im Ortsteil Beckerfeld. Zur Verbesserung der Grundstückerschließung soll eine Zufahrt aus westlicher Richtung geschaffen werden. Hierfür wird die Einbeziehungssatzung durch Deckblatt Nr. 1 geändert.

Für die Deckblattänderung werden grünordnerische Festsetzungen getroffen und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgehandelt.

2. Planungsvorgaben und –grundlagen

Regionalplan Donau – Wald, Landesentwicklungsprogramm

Der Vorhabensbereich liegt am Rand des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets. Der Talraum der Kinsach (liegt außerhalb des Vorhabensbereichs) ist als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz dargestellt.

Auf Ebene der Landesplanung ist die Gemeinde Stallwang als allgemeiner Ländlicher Raum eingestuft.

Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Der Bereich der geplanten Bebauung liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Die Schutzgebietsgrenze verläuft nördlich des Vorhabensbereiches (siehe Plan Bestand und Eingriffsermittlung).

Amtliche Biotopkartierung Bayern

Am Nordostrand des Vorhabensbereichs stockt an der vorhandenen Böschung ein im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung erfasster Heckenbereich (Biotopnummer 6941-0199-008). Die amtliche Biotopkartierung ist in der Karte Bestand und Eingriffsermittlung dargestellt.

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

Die biotopkartierten Hecken sind als lokal bedeutsame Lebensräume erfasst.

Als flächiges Ziel werden Erhalt und Wiederausdehnung blütenreicher Magerrasen, Magerwiesen, -weiden und Säume formuliert.

Vorbereitende Bauleitplanung



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

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde stellt das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar und formuliert für den Bereich Hecken und Hohlwege südlich von Stallwang einen Vorschlag zur Ausweisung als geschützter Landschaftsbestandteil.

Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb überschwemmungsgefährdeter oder wassersensibler Bereiche (Datenabfrage am 17.11.2015 beim Informationsdienst des Bayerischen Landesamts für Umwelt).

Gemäß Bodeninformationssystem Bayern liegen im Vorhabensbereich keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

Denkmalschutz

Gemäß Bodeninformationssystem Bayern liegen im Vorhabensbereich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

3. Natürliche Grundlagen

(Quelle: Arten- und Biotopschutzprogramm, 2007)

Der Bearbeitungsbereich ist Teil der naturräumlichen Haupteinheit Falkensteiner Vorwald, Hügelland des Falkensteiner Vorwalds.

Die Potenzielle natürliche Vegetation(PNV) wird gebildet vom:

- Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald.

Klima:

Jahresmitteltemperatur 7 Grad Celsius. Jahresniederschlagssumme 750-850mm.

Geologischer Untergrund:

den geologischen Untergrund bilden ungegliederte Ablagerungen des Miozäns aus Ton, Sand, Kies.

Böden:

sandige Lehme (sL4V gemäß Bodenschätzungsübersichtskarte).

4. Bestandssituation

Der Vorhabensbereich (Höhe ca. 370m über NN) bildet eine Übergangszone vom bebauten Ortsbereich im Osten zu dem landwirtschaftlich genutzten und durch Hecken gegliederten Hangbereich oberhalb der Ortschaft. Der nordostexponierte Hang fällt zur nordöstlich vorbeiführenden Straße mit einer steilen, gehölzbestockten Böschung ab. Nach Norden setzt er sich als aufgelichteter Waldbestand mit hohem Fichtenanteil fort. Eine Strauchschicht fehlt weitgehend. Am Westrand begrenzt ein heckenartiger Baumbestand den Vorhabensbereich. Der zur Bebauung vorgesehene Hangbereich ist überwiegend als artenarme Gras-/Krautflur ausgebildet. Im Übergangsbereich zu Flurstück 1413 ist ein lockerer Baumbestand, teilweise mit Obstbäumen vorhanden. Am Nordrand wurde eine kleine Fichtenanpflanzung durchgeführt. Die für die Erschließung vorgesehene Trasse wird bereits im Ausgangszustand als Zufahrt genutzt (Grünweg).

Die Bestandsstrukturen sind im beigefügten Plan Bestand und Eingriffsermittlung dargestellt.

5. Eingriffsermittlung

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

Aufgrund der getroffenen Erhaltungsfestsetzungen beschränkt sich der Eingriffsbereich insgesamt auf die Bestandstypen „artenarme Gras-/Krautflur“, „Holzlagerung“ und „Obstwiese mit altem Baumbestand“ sowie „Grünweg“. Von der Deckblattänderung ist lediglich der Bestandstyp „Grünweg“ betroffen.

Erläuterung Wertstufen:

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

Bestandstyp	Fläche in m ²	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Land-schaftsbild	gesamt	Kompen-sations-faktor	Kompen-sations-bedarf in m ²
artenarme Gras-/Krautflur	1.143	I+	II-	II-	I+	II+	II	0,7	800
Holzlagerung	74	I+	I+	I+	I+	II+	I	0,4	30
Obstwiese mit altem Baumbestand	261	III	II-	II-	I+	III	III	1,5	392
Grünweg	81	I+	I+	I+	I+	II+	I	0,4	32
Kompensationsbedarf gesamt									1.254

Der Vorhabensbereich wird überwiegend als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Die Holzlagerfläche wird als Fläche von geringer Bedeutung eingestuft und die Obstwiese als Gebiet mit hoher Bedeutung. Es ist von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad auszugehen (GRZ < 0,35). Damit ergibt sich eine Zuordnung in die Felder BI, BII und BIII der Leitfadennmatrix (Spanne des Kompensationsfaktors 0,2 – 0,5 bzw. 0,5 – 0,8 bzw. 1,0-3,0).

Unter Berücksichtigung von Biotopwertigkeit und festgelegten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (vgl. nachfolgende Kapitel) werden als Kompensationsfaktoren die Werte 0,4, bzw. 0,7 bzw. 1,5 gewählt.

Damit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 1.254m².

6. Bilanzierung und Ausgleichsflächenplanung

Wie im vorhergehenden Kapitel dargelegt, ergibt sich ein Gesamtkompensationsbedarf von 1.254m².

Der Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe erfolgt im Westteil des Baugrundstücks. Die vorhandene Fichtenanpflanzung wird entfernt. Hier wird am südexponierten Waldrand ein Zauneidechsenhabitat angelegt. Nach Südosten hin wird der Waldrand durch Pflanzung eines Strauchmantels ergänzt. Der verbleibende Offenlandkorridor wird als periodisch gemähter Saumstreifen mit angrenzender Streuobstwiese entwickelt.

Es wird ein pauschaler Anrechnungsfaktor von 1,0 gewählt.

Die dargestellte Ausgleichsflächengröße beträgt 1.259m². Damit wird ein vollständiger Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe erbracht.

Infolge der Deckblattänderung erhöht sich der Kompensationsbedarf um 32 m² (Überbauung Grünweg). Aufgrund dieser geringen Flächengröße wurde die Erbringung des zusätzlichen Kompensationsbedarfs über eine externe Ausgleichsfläche nicht als zielführend eingestuft. Stattdessen erfolgte am Nordwestrand eine Verkleinerung des Baugrundstücks mit entsprechender Vergrößerung der Ausgleichsfläche in diesem Bereich.

7. Maßnahmen zur Eingriffsermittlung

Hier ergaben sich keine Änderungen gegenüber der bestehenden Satzung. Die festgelegten Maßnahmen sind nachfolgend nochmals aufgelistet:

- das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl geregelt (max. 0,35).
- 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)
- 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
- Baugebietsdurchgrünung durch Pflanzung von einem standortheimischen Laubbaum auf dem Baugrundstück
- die am Südrand vorhandenen Gehölzflächen werden als zu erhaltend festgesetzt
- für die zu erhaltenden Obstwiesenbereiche werden Pflegevorgaben festgesetzt.
- entlang der Hecken am West- und Ostrand wird ein 3m breiter privater Grünstreifen festgesetzt, der von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten ist, zur Ausgleichsfläche hin wird ein 5m breiter Streifen festgesetzt.

Aufgrund der vorhandenen, ausgeprägten Randeingrünung wird auf eine Festsetzung von Pflanzzonen zur Baugebietseingrünung verzichtet.



Planzeichen Bestand

-  Laubbaum Stammdurchmesser < 30cm
-  Laubbaum Stammdurchmesser ≥ 30cm
-  Obstbaum Stammdurchmesser ≥ 30cm
-  Obstwiese mit altem Baumbestand
-  Hecke an Böschung, in 2015 auf Stock gesetzt; derzeit in Teilbereichen nicht mehr vorhanden
-  heckenartige Baumreihe an Böschung
-  aufgelichteter Baumbestand an Böschung, eingelagert Waldweg
-  Fichtenaufforstung
-  artenarme Gras-/Krautflur
-  Holzlagerung
-  Grünweg

weitere Planzeichen

-  Geltungsbereich
-  im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasster Lebensraum
-  Grenze des Landschaftsschutzgebiets Bayerischer Wald

Eingriffsermittlung

-  Eingriffsfläche

Projekt:
Deckblatt 1 zur Einbeziehungssatzung Stallwang

Planinhalt:
Bestand und Eingriffsermittlung

Datum:
22.11.2021

Planung:

Bearbeitung:
halser

Plannummer:
2098_bestand6

Team **G+S**
Umwelt
Landschaft

fritz halser 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



N 1:1.000

Hinweis:
Die Bestandserfassung für den Vorhabensbereich erfolgte am 16.10.2015 (zum Beginn der Bauleitplanung); Für den geplanten Zufahrtsbereich erfolgte am 18.11.2021 eine Aktualisierung der Bestandsaufnahme.

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.

§ 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. 0,30 festgesetzt.
- b) - Hauptgebäude sind mit einem symmetrisch geneigten Satteldach auszubilden (Dachneigungsspielraum 18°-30°). Als Dacheindeckung sind kleinformatische Dachplatten in roter, brauner oder anthraziter Farbgebung zu verwenden.
- Nebengebäude und untergeordnete Anbauten können auch mit einem flacher geneigten Pultdach oder Flachdach versehen werden. In diesem Fall ist auch die Ausführung als Blechdach zulässig.
- Die zulässige Wandhöhe für alle Gebäude beträgt ab Urgelände max. 6,50 m.
- c) Gehölzpflanzungen

Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen durch Neupflanzungen 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.

Baumpflanzungen

Auf dem Baugrundstück ist ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Lage auf dem Baugrundstück ist variabel. Die Pflanzung hat außerhalb der festgesetzten Flächen für den Gehölzerhalt, der Pflanzzonen und der Ausgleichsflächen zu erfolgen. Für die Bepflanzung gilt folgende Auswahlliste:

Bäume

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbäume heimischer Arten und Sorten	

Mindestpflanzqualitäten:
Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 10-12cm.

Pflanzung Strauchmaterial

Pflanzung eines 2-reihigen Strauchmantels gemäß Plandarstellung.

Pflanzweite 1m x 1,5m.

Die Arten sind aus nachfolgender Liste auszuwählen. Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland, nach Möglichkeit Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge). Die einzelnen Straucharten sind in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art zu pflanzen. Es sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten zu verwenden.

Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Sträucher	
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cytisus nigrians	Dunkelnder Geißklee
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pendulina	Alpen-Heckenrose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Unzulässige Pflanzen

An den Grenzen des Baugrundstücks sowie in den festgelegte Flächen für den Gehölzerhalt sind landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen nicht zulässig.

d) Einfriedungen, Geländeänderungen

Als Einfriedungen 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).

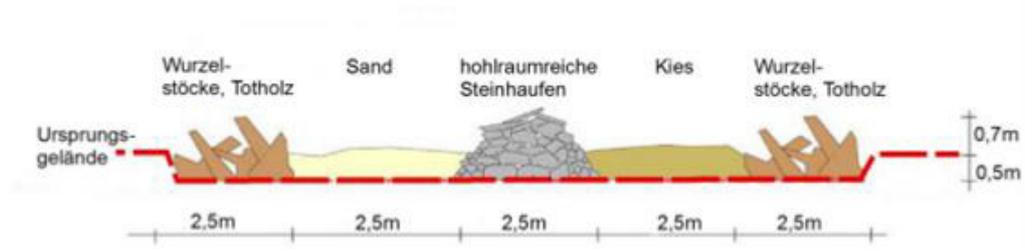
e) Wegebeläge an Stellplätzen, Zufahrten

Auf privaten Stellplätzen und Zufahrten sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z. B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, wassergebundene Decken). Alternativ ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ausreichend versickerungsfähige Grünflächen auf dem Baugrundstück möglich.

f) Anlage Reptilienhabitat

Anlage eines Reptilienhabitats gemäß Plandarstellung und nachfolgendem Schemaschnitt. Das Reptilienhabitat ist dauerhaft gehölzfrei zu halten. Entsprechende Entbuschungsmaßnahmen sind in 2-jährigem Turnus durchzuführen.

Schemaschnitt durch das anzulegende Reptilienhabitat
Strukturbreite 1,5m



g) Fledermausquartiere

Im verbleibenden Gehölzbestand sind 3x4 Fledermauskästen als Ausgleich für die Entfernung der alten Obstbäume anzubringen.

h) Vorgaben zur Gehölzrodung

Der Zeitraum für die Rodung von Gehölzen beschränkt sich auf die Monate Oktober bis Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit).

i) Maßnahmenumsetzung

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der an die Gebäudefertigstellung anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

k) Ausgleichsflächen

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird auf dem Flurstück 1414 der Gemarkung Stallwang erbracht. Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme umfasst eine Fläche von 1.259 m².

Gemäß Art. 9 Bayerisches Naturschutzgesetz ist die Gemeinde verpflichtet, die festgesetzte

Ausgleichsfläche mit Satzungsbeschluss an das Ökoflächenkataster zu melden. Das Landratsamt erhält

eine Kopie des Meldebogens.

i) Eingriffsvermeidung

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort, ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

§ 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 materiellrechtlichen 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
Auf Grund der geringen Abstände der 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.



Festsetzungen Grünordnung durch Planzeichen

Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe (Flächengröße 1.259 m²) Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeveränderungen, Freizeitnutzung, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig.

durchzuführende Maßnahmen im Bereich der Ausgleichsfläche:

Anlage Reptilienhabitat gemäß Schemaschnitt (siehe textliche Festsetzungen)

Entwicklung Saumstreifen; Pflege durch jährliche Mahd im September. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Schlegelmulchmähern, der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist unzulässig. Auf 50% der Fläche ist eine 2-schürige Mahd mit Abtransport des Mähguts möglich. Hier erster Schnitt ab Mitte Juni.

Entwicklung einer Obstwiese durch Pflanzung von Obsthochstämmen gemäß Plandarstellung; Pflege als 2-schürige Wiese, erster Schnitt ab Mitte Juni, zweiter Schnitt im September, das Mähgut ist abzutransportieren; keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern;

Pflanzzone Strauchmantel (Pflanzvorgaben siehe textliche Festsetzungen)

weitere grünordnerische Maßnahmen

Erhalt Gehölzbestand ausfallende/ entfernte Gehölze sind durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen; Pflege als 2-schürige Wiese, erster Schnitt ab Mitte Juni, zweiter Schnitt im September, das Mähgut ist abzutransportieren, keine Düngung, der Einsatz von Schlegelmulchmähern ist unzulässig.

standortheimischer Laubbaum zu pflanzen, Lage auf dem Baugrundstück variabel (außerhalb festgesetzter Ausgleichsflächen und festgesetzter Flächen zum Bestandserhalt)

private Grünfläche bauliche Anlagen sind unzulässig.

weitere Planzeichen

Geltungsbereich

Grenze des Landschaftsschutzgebiets Bayerischer Wald

Baumbestand

Baugrenze

Projekt:
Einbeziehungssatzung Stallwang
Beckerfeld - Deckblatt Nr. 1

Datum:
24.02.2022
1:500

Planung:

**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**

**Team Umwelt
Landschaft**
fritz halser und christine |
dipl.ing*, landschaftsarch
am stadtp.
94469 degger

III. VERFAHREN (vereinfachtes Verfahren)

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Stallwang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.04.2021 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 zur Einbeziehungssatzung beschlossen.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Stallwang

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.12.2021 bis 17.01.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

.....
Dietl, 1. Bürgermeister

3. FACHSTELLENBETEILIGUNG:

Stallwang

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.12.2021 bis 17.01.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

.....
Dietl, 1. Bürgermeister

4. SATZUNG:

Stallwang,

Die Gemeinde Stallwang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.02.2022 die Satzung beschlossen.

.....
Dietl, 1. Bürgermeister

5. AUSFERTIGUNG:

Stallwang,

.....
Dietl, 1. Bürgermeister

6. BEKANNTMACHUNG:

Stallwang,

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am bekannt gemacht.

.....
Dietl, 1. Bürgermeister

Planung: 24.02.2022

**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**