

# 0. VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEM BAURECHT

Die Änderungen und Ergänzungen durch die 1. Erweiterung der Einbeziehungssatzung "Scheibelsgrub" in der rechtskräftigen Fassung vom 12.05.2016 sind nachstehend in **"FETTDROCK"** markiert. Soweit durch die 1. Änderung nichts Abweichendes festgesetzt wird, sind die Inhalte der Fassung vom 12.05.2016 weiterhin unverändert gültig.

# I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1

2

3

4

5

6

7

1. Art der baulichen Nutzung

2. Bauweise

3. Max. zulässige Grundflächenzahl

4. Maximal zulässige Wandhöhe

5. Zulässige Dachformen und Dachneigungen

6. Max. zulässige Geländeoberhöhe bei Auffüllungen

7. Max. zulässige Schalleistungspegel

1. Art der baulichen Nutzung

1.1

MD

Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

Zulässig sind folgende Nutzungen:  
MD 1: Paddocks, einschl. deren Zuwegungen und Nebenanlagen.  
MD 2: Überdachte Reitanlage, einschl. deren Zuwegungen und Nebenanlagen.  
MD 3: Sandreitplatz, Rasenspringplatz, einschl. Zuwegungen, Nebenanlagen, Lager- und Nebengebäude, die dem Reitsport dienen.  
MD 4: Ganzjahresauslauf, einschl. Zuwegungen, Einfriedungen, Unterstände, Stall- und Nebengebäude.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1.

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ):

MD 1: maximal 0,30

MD 2: maximal 0,60

MD 3: maximal 0,40

MD 4: maximal 0,60

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1.

Baugrenze

4. Grünordnung

4.1.

Zu erhaltende Bäume

4.2.

Zu pflanzende Sträucher

Entlang der westlichen und südlichen Seite der Halle ist eine durchgehende zweireihige Strauchpflanzung mit Arten der Liste 1 anzulegen und zu erhalten.  
Mindestpflanzqualität:  
Strauch, 3 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzgut zu verwenden. Pflanzabstand 1,20 m, Abstand der Reihen 1,0 m.

Liste 1 Sträucher:

Cornus sanguinea

-

Blut-Hartriegel

Corylus avellana

-

Hasel

Crataegus laevigata

-

Zweigirriger Weißdorn

Crataegus monogyna

-

Eingirriger Weißdorn

Euonymus europaeus

-

Gewöhnliches Pfaffenhütchen

Frangula alnus

-

Faulbaum

Ligustrum vulgare

-

Liguster

Lonicera nigra

-

Schwarze Heckenkirsche

Lonicera xylosteum

-

Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa

-

Schlehe

Rhamnus cathartica

-

Kreuzdorn

Sambucus nigra

-

Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa

-

Roter Holunder

Viburnum opulus

-

Gewöhnlicher Schneeball

Viburnum lantana

-

Wolliger Schneeball

Die Pflanzung ist spätestens in der auf die Fertigstellung der Halle folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Die Fertigstellung der Pflanzung ist der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen anzuzeigen.  
  
Falls erforderlich ist die Hecke durch einen Wildschutzzaun vor Verbiß zu schützen.  
  
Die Hecke ist freiwachsend in ihrem natürlichem Aufbau zu erhalten. Eine Begrenzung der Höhe durch Einkürzen ist nicht zulässig.

5. Flächen für die Landwirtschaft

5.1.

Landwirtschaftliche Nutzfläche (Pferdekoppel)

6. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

6.1.

Ausgleichsfläche 1 (MD 1 und MD 2) Extensive Weideflächen

Maßnahmen:  
- Extensive Beweidung.  
- Frühester Zeitpunkt der Beweidung ab 15. Juni des Jahres.  
- Beweidung mit maximal 4 Pferden in einer Herde.  
- Keinerlei Düngung oder Anwendung von Pflanzenschutzmitteln.  
- Weideunkräuter wie Großer Ampfer oder Jakobskreuzkraut sind mechanisch zu entfernen

# LAGEPLAN 1 - SATZUNG M 1 : 1.000

- Beweidungsdauer richtet sich dem Zustand der Weidefläche. Es darf nicht überweidet werden.  
- Nach Ende der Beweidung ist eine Weideruhe von mindestens 6 Wochen einzuhalten.  
- Zu den angrenzenden Gehölzbeständen ist für die Beweidung ein ausreichender Abstand zu halten. Die Gehölze dürfen nicht durch Verbiß oder Schälungen beschädigt werden.  
- Die Gehölze dürfen nicht für die Zaunbefestigung oder als Weideeinzäunung verwendet werden.  
- Nach der Beweidung ist eine Nachmahd durchzuführen und das Mähgut abzutransportieren.  
Der Abstandsbereich zwischen Weidezaun und bestehenden Gehölzen ist in die Nachmahd einzubeziehen.

6.2. Kompensationsfläche 2 (MD 3 und MD 4) Streuobst auf extensiver Wiese

Die Kompensation erfolgt auf einer Teilfläche der Flurnummer 1368, Gmk. Mitterfels, mit einem anteiligen Grundstücksfläche von 680 m². Lage und Umfang sind im Lageplan B 1.1 Anlage 1 zur Satzung im Maßstab 1:500 dargestellt. Die Kompensationsflächen und die festgesetzten Maßnahmen sind grundbuchrechtlich zu sichern.

7. Sonstige Planzeichen

7.1.

6.0

Maßangaben

7.2.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

7.3.

Böschung

7.4.

Grenze des im Zusammenhang bebauten Bereiches (MD Scheibelsgrub)

7.5.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

7.6.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Erweiterung der Satzung

# II. PLANLICHE HINWEISE

1. Darstellungen der Bayerischen Vermessungsverwaltung

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Stand 01/2016)

1.1.

Flurgrenze

1.2.

635

Flurstücksnummer

1.3.

Gebäudebestand

1.4.

1m - Höhenschichtlinie (Digitales Geländemodell DGM 1, Stand 01/2016)

2. Sonstige Planzeichen

2.1.

Planung Ganzjahresauslauf mit Einfriedung (unverbindliche Skizze)

2.2.

Planung Gebäude Ganzjahresauslauf mit Einfriedung (unverbindliche Skizze)

# III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauweise und Baukörpergestaltung

1.1.

Bauweise

Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

1.2.

Baugestaltung Hauptgebäude

1.2.1.

Gebäudehöhen

MD 2: Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,00 m, bezogen auf das Urgelände. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der traufseitige Schnittpunkt der nördlichen Außenwand mit der Dachhaut.  
MD 3: Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 5,00 m, bezogen auf das Urgelände. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände talseits, als oberer Bezugspunkt gilt der traufseitige Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.  
MD 4: Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 3,50 m, bezogen auf das Urgelände. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände talseits, als oberer Bezugspunkt gilt der traufseitige Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

1.2.2.

Firstrichtung

MD 2: Die Firstrichtung der Halle ist in Ost-West-Richtung festgelegt.  
MD 3, MD 4: Die Firstrichtung ist frei wählbar.

1.2.3.

Dachformen / Dachneigung

MD 2: Satteldach (SD) mit 5° - 8° Dachneigung.  
MD 3 / MD 4: Satteldach (SD) mit 15° - 35° Dachneigung.  
Pultdach (PD) mit 10° - 20° Dachneigung.  
Flachdach (FD) maximal 5°

1.2.4.

Dacheindeckung:

MD 2: Trapezblecheindeckung in rot- bis rotbrauner Farbe.  
MD 3 / MD 4: Ziegel oder Pfannen, Metaldachdeckungen in rot- bis rotbrauner Farbe.  
Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

1.3.

Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen aus Metall, Holz, Kunststoff, Metall- oder Holzpfähle mit Gummibändern oder Elektrobändern bzw. -drähten zu einer Höhe von 1,50 m. Sofern notwendig sind für eine Fundamentierung ausschließlich Punktfundamente zulässig.

2. Flächenbefestigungen

2.1.

Betriebsflächen, Paddocks, Ganzjahresausläufe, Wege und Nebenflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Schotterbelag, Sandbelag, tierschutzgerechte Aufbauten mit Trag- und Tretschicht).

3. Geländemodellierungen

MD 1: Abgrabungen und Geländeauffüllungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m bezogen auf das Urgelände zulässig.  
MD 2: Abgrabungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig.  
Geländeauffüllungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 5,0 m bezogen auf das Urgelände und maximal bis zu einer Höhe von 391,50 m ü. NN zulässig. Auftragsböschungen sind nicht steiler als im Verhältnis 1:1 auszubilden.  
  
MD 3 / MD 4: Abgrabungen und Geländeauffüllungen sind bis maximal 1,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig.

4. Niederschlagswasser

Unverschmutzt anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die Fläche örtlich zu versickern. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

5. Immissionsschutz

MD 2: Als maximal zulässige, immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel je m² Grundstücksfläche (Lw') werden festgesetzt:  
  
Tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 60 dB (A)  
Nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr): 45 dB (A)

# IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Bodenfunde

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Artikel 8 Absatz 1 - 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen.

2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände bei Bepflanzungen

Durch die Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsstätten ist temporär mit Staub-, Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese sind im ländlichen Raum zu dulden. Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

3. Wasserwirtschaft

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.  
  
Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metaldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.  
  
Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasserzutritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

4. Recyclingbaustoffe

Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden. Die Anforderungen gemäß § 19 ff. Ersatzbaustoffverordnung sind zu beachten.

5. Hinweise des Stromversorgers

Im Planbereich befinden sich Versorgungsleitungen der Bayerwerk Netz GmbH. Beidseitig von Erdkabeln ist eine Zone von 2,5 m von Baumpflanzungen und 1,0 m von Bebauungen freizuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayerwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merklblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen" der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

6. Hinweise zum Bodenschutz

Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ ist zu beachten, um u. a. geeignete Erosionsschutzmaßnahmen zur ergreifen und den Verlust von Bodenfunktionen der später nicht überbauten Fläche zu vermeiden.  
  
Bodenmanagement: Aus Zeit- und Kostenersparnisgründen wird ein Bodenmanagement angeraten, um für den vorhandenen überschüssigen Boden eine Verwertungsmöglichkeit zu finden bzw. die Beseitigung/Deponierung zu planen. Es ist zu beachten, dass Bodenmaterial, welches für keinen unmittelbar neuen Verwendungszweck (Verwertung) bestimmt ist zu Abfall wird. Oberboden kann ggf. für Geländeauffüllungen auf Ackerflächen bis 60 Bodenkante verwendet werden – max. Auffüllhöhe 20 cm. Informationen dazu sind im Flyer "Durchwurzelbare Bodenschicht" auf der Internetseite des Landkreises Straubing-Bogen zu finden.

# ÜBERSICHTSLAGEPLAN

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Markt Mitterfels hat in der öffentlichen Sitzung vom 23.04.2026 die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.06.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Markt Mitterfels hat am 12.05.2026 den Entwurf sowie die Begründung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 12.05.2026 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

3. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Einbeziehungssatzung wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.06.2026 bis einschließlich 03.07.2026 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 02.06.2026 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

4. Satzungsbeschluss

Der Markt Mitterfels hat die Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 30.07.2026 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.07.2026 als Satzung beschlossen.

Mitterfels, den 29.07.2026

(A. Liebl, 1. Bürgermeister)

5. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Mitterfels, den 07.09.2026

(A. Liebl, 1. Bürgermeister)

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß §10 Absatz 3 BauGB am 07.09.2026 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Mitterfels, den 07.09.2026

(A. Liebl, 1. Bürgermeister)

mks

Architekten – Ingenieure GmbH

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

MARKT MITTERFELS - EINBEZIEHUNGSSATZUNG "SCHEIBELSGRUB" - 1. ÄNDERUNG - nach § 34 Abs. 4. Satz 1 Nr. 3 BauGB

PLANART SATZUNG

BAUORT | PROJEKT

Einbeziehungssatzung "Scheibelsgrub" n. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB - 1. ÄNDERUNG -

BEARBEITET al

PLANNUMMER B 1.0

PROJEKTNUMMER 2026-13

LANDKREIS | STADT Straubing-Bogen

REGIERUNGSBEZIRK Niederbayern

MAßSTAB 1:1.000

PLANGRÖßE 58 x 75 cm

DATUM Satzung vom 30.07.2026