

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

Stand: 18.03.2021

ORT: GAISHAUSEN SÜD
GEMEINDE: HUNDERDORF
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

I. BEGRÜNDUNG

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung



Luftbild

Mit der vorliegenden Satzung plant die Gemeinde Hunderdorf die Bereitstellung von Bauland für den geringen örtlichen Eigenbedarf.

Es ist beabsichtigt am südlichen Ortsrand von Gaishausen auf einer Teilfläche der Flurnummern 110, und 34, Gemarkung Gaishausen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Für die Einbeziehungsflächen wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung behandelt und es werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

2. Erschließung

2.1 Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über eine private Zufahrt von der bestehenden Ortsdurchfahrtsstraße aus.

2.2 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem über das gemeindliche Kanalsystem in die gemeindliche Kläranlage.

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück gesammelt und möglichst als Brauchwasser genutzt. Der Rest wird dem gemeindlichen Mischwasserkanal gedrosselt zugeleitet.

2.3 Wasserversorgung:

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt zentral über die den Zweckverband zur Wasserversorgung Bogenbachtalgruppe.

2.4 Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

2.5 Abfallentsorgung:

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land gesichert. Die Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Durchfahrtsstraße bereitzustellen.

3. Grünordnung

3.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Hunderdorf plant im Süden des Ortsteils Gaishausen auf den Flurstücken 110/0 (Teilfläche) und 34/0 (Teilfläche), beide Gemarkung Gaishausen, die Schaffung einer zusätzlichen Bauparzelle für den örtlichen Bedarf.

Zu diesem Zweck wird eine Einbeziehungssatzung angrenzend an die bestehende Einbeziehungssatzung Gaishausen aufgestellt.

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

3.2 Planungsvorgaben und –grundlagen

Landes- und Regionalplanung

Der Ortsbereich Hunderdorf ist im Landesentwicklungsprogramm als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft.

Gemäß Regionalplan befindet sich der Vorhabensbereich in der Randzone des Vorranggebietes für Hochwasserschutz - Bogenbach (H8). Der Ostteil des Satzungsgebietes befindet sich außerdem in einer naturschutzfachlich hinreichend gesicherten Fläche (Landschaftsschutzgebiet).

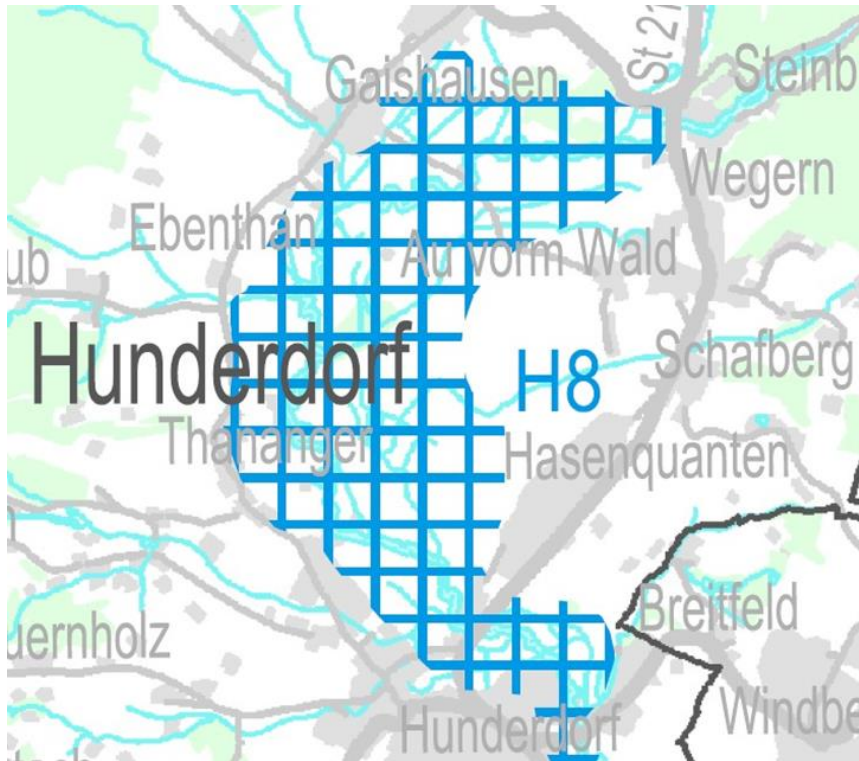


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Tekturkarte Hochwasserschutz des Regionalplanes Region Donau-Wald (12) vom 19.10.2006 (Quelle: Website des Regionalen Planungsverbandes Donau-Wald).

Zitate aus dem Regionalplan:

„3.1.4 (Z) [...] Vorranggebiete für Hochwasserschutz werden zum vorbeugenden Hochwasserschutz ausgewiesen. In diesen Vorranggebieten kommt dem vorbeugenden Hochwasserschutz Vorrang gegenüber anderen raumbedeutsamen Nutzungen zu. Lage und Abgrenzung der Vorranggebiete bestimmen sich nach der Tekturkarte Hochwasserschutz (zu Karte 2 Siedlung und Versorgung).“

„Um gefahrlos über die Ufer treten zu können, benötigen Flüsse Raum. Mit der Ausweisung von Vorranggebieten für Hochwasserschutz sollen die Überschwemmungsgebiete, die noch nicht amtlich festgesetzt sind, zukünftig von raumbedeutsamen Nutzungen, die dem vorbeugenden Hochwasserschutz entgegenstehen, freigehalten und somit gesichert werden. Damit soll ein möglichst schadloser Hochwasserabfluss gewährleistet werden. Bestehende Nutzungen (z.B.

ordnungsgemäße Landwirtschaft) sind von der Ausweisung der Vorranggebiete für Hochwasserschutz nicht betroffen. In den Vorranggebieten bleiben auch künftig Nutzungen (z.B. Bau, Betrieb und Unterhalt von Infra-strukturanlagen) möglich, soweit diese mit den Erfordernissen des Hochwasserschutzes vereinbar sind.

Für die räumliche Abgrenzung der Vorranggebiete für Hochwasserschutz ist das 100-jährliche Hochwasserereignis (HQ100) maßgebend, die Ausweisung im Regionalplan erfolgt aber – dem Maßstab des Regionalplans angepasst – nur gebietsscharf.

Bestehende, in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und Satzungen ausgewiesene Bauflächen sowie planfestgestellte Vorhaben (z.B. Straßenplanungen), die im Bereich der Vorranggebiete zu liegen kommen, sind davon ausgenommen. Eine Überlagerung ist lediglich durch die maßstabsbedingten Darstellungsmöglichkeiten des Regionalplans begründet. [...]"

Der Satzungsbereich am Rand des Vorranggebietes für Hochwasserschutz ist also nur dann von den Vorgaben der Regionalplanung betroffen, wenn er innerhalb der Gefahrenfläche für 100-jährliche Hochwasserereignisse liegt.

Flächennutzungs- und Landschaftsplanung



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Hunderdorf

Schutzgebiete, geschützte Flächen

Der Bereich der geplanten Bebauung liegt im Naturpark Bayerischer Wald und zum Teil innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Bayerischer Wald.

Im Vorhabensbereich liegen keine geschützten Flächen gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

Amtliche Biotopkartierung Bayern

Im Vorhabensbereich befinden sich keine im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfassten Flächen. Im näheren Umgriff befinden sich folgende amtlich erfasste Biotope:

Biotopnummer 7042-0334-005 und -006: Bogenbach mit begleitenden Gehölz- und Staudensäumen südlich Haigrub bis Bogen.

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

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt am Rand des Schwerpunktgebietes des Naturschutzes „Bogenbach und Einzugsgebiet“.

Der östlich des Vorhabensgebiets verlaufende Bogenbach ist als Lebensraum von regionaler Bedeutung eingestuft. Ebenfalls östlich des Geltungsbereiches liegt das überregional bedeutsame Wiesenbrüteregebiet der „Bogenbachwiesen zwischen Hunderdorf und Gaishausen“.

Ziele und Maßnahmen im Bereich des Satzungsgebietes und nahem Umfeld gemäß Kartenteil des ABSP sind:

- Sicherung und Optimierung der Lebensraumqualität von Bogenbach und aus Westen zufließendem Seitenbach
- Erhalt und Optimierung überregional bedeutsamer Wiesenbrüterlebensräume
- Optimierung von Feuchtwiesen- und Auelebensräumen in Talräumen des Bayerischen Waldes, die durch ihre Artausstattung besonders bedeutsam sind (hier: Bogenbach)
- Erhalt und Wiederausdehnung blütenreicher Magerrasen, Magerwiesen, -weiden und Säume des Bayerischen Waldes.

Waldfunktionskartierung

Im Vorhabensbereich liegen keine Wälder mit besonderen Funktionen vor.

Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Laut Informationsdienst des Bayerischen Landesamts liegt der Vorhabensbereich außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und dem wassersensiblen Bereich des Bogenbaches.



Abbildung 3: Hochwassergefahrenfläche HQ100 (dunkelblau) und HQextrem (hellblau) bei Gaishausen (Quelle: BayernAtlas 2020)



Abbildung 4: Wassersensibler Bereich (grün) in der Umgebung des Vorhabens (Quelle: BayernAtlas 2020)

3.3 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.

Potentielle natürliche Vegetation: Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald mit talraumbegleitendem Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald sowie örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald.

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

Der Untergrund wird aus der geologischen Einheit polygenetische Talfüllung, pleistozän bis holozän, gebildet (Lehm oder Sand, z.T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet).

Als Boden liegt überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) mit mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit vor.

3.4 Bestand und Bewertung

3.4.1 Bestandsbeschreibung

Der Vorhabensbereich liegt in ebenem Gelände auf einer Höhe von ca. 335 m über NN. Er wird derzeit als Wirtschaftswiese genutzt (kein gesetzlich geschützter Bestand).

Im Norden grenzen ein Asphaltweg und Wohnbebauung an. Im Osten befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen mit Hofumfeld. Etwa 40 m südwestlich des Satzungsgebietes stockt eine Baum-Strauchhecke mit einzelnen Altbäumen entlang einem Graben. Im Westen wird das vorhandene Grünland durch ein Feldgehölz von der Gemeindeverbindungsstraße abgeschirmt.

Das Grünland westlich des Satzungsgebietes ist bereits durch eine Einbeziehungssatzung als Baufläche mit angrenzender Ausgleichsfläche festgesetzt, jedoch noch unbebaut und die Ausgleichsfläche noch nicht hergestellt.

Die Bestandsstrukturen sind im beigefügten Plan Bestand und Eingriffsermittlung dargestellt.

3.4.2 Bestandsbewertung gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Bewertet werden die Bestandsstrukturen innerhalb des geplanten Satzungsgebietes.

Arten und Lebensräume

Eine Wirtschaftswiese ohne gesetzlichen Schutz ist als Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume einzustufen.

Der Satzungsgebiet liegt außerhalb des Wiesenbrütergebietes und ist aufgrund der bestehenden Nutzung und Bestandsausprägung nicht als Wiesenbrüterlebensraum einzustufen. Das Wiesenbrütergebiet liegt östlich bzw. südlich der vorhandenen Hofstelle und wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Auch für andere europarechtlich geschützte Arten sind aufgrund der Biotop- und Nutzungsstruktur keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

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.

Wasser

Im Planungsgebiet kann überwiegend von einem hohen Grundwasserflurabstand ausgegangen werden. Durch die Lage nahe am wassersensiblen Bereich können vereinzelt niedrigere Grundwasserflurabstände auftreten. Durch die Lage außerhalb der Hochwassergefahrenflächen befindet sich der Satzungsgebiet auch außerhalb des Vorranggebietes für Hochwasserschutz.

Der Satzungsgebiet ist als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser einzustufen.

Klima und Luft

Das Vorhaben liegt außerhalb des Talraumes des Bogenbaches. Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen werden unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung nicht berührt. Das Gebiet hat eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.

Landschaftsbild

Der Vorhabensbereich weist keine raumwirksamen Strukturen auf.

Aufgrund der Lage direkt angrenzend an bzw. im Landschaftsschutzgebiet ist der Vorhabensbereich als Gebiet mit hoher Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild einzustufen.

3.5 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).

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
Wirtschaftswiese	914	I+	II-	II-	I+	III	II	0,5	457
Kompensationsbedarf									457

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 Leitfadenmatrix (Spanne des Kompensationsfaktors 0,5-0,8).

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

Es werden insgesamt 914 m² beansprucht. Damit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 457 m².

3.6 Bilanzierung und Ausgleichsflächenplanung

Der Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe erfolgt im Süden des Satzungsgebietes auf Flurnummer 110/0 und 34/0, Gemarkung Gaishausen.

Das aktuell relativ artenarme Wirtschaftsgrünland soll zu einer Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung entwickelt werden. Dazu werden Obsthochstämme, vorzugweise aus standorttypischen Sorten, gepflanzt und die Wiese zweimal pro Jahr gemäht (1. Schnitt 15. Juni bis 15. Juli, 2. Schnitt im September). Das Mähgut wird abtransportiert. Auf den Einsatz von Schlegelmulchgeräten, Düngemitteln und Pestiziden ist zu verzichten.

Es wird ein Anrechnungsfaktor von 1,0 gewählt. Mit der Größe der Ausgleichfläche von 457 m² ist der Kompensationsbedarf erfüllt (es entfallen 362 m² auf Flurstück 110/0 und 95 m² auf Flurstück 34/0).

3.7 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

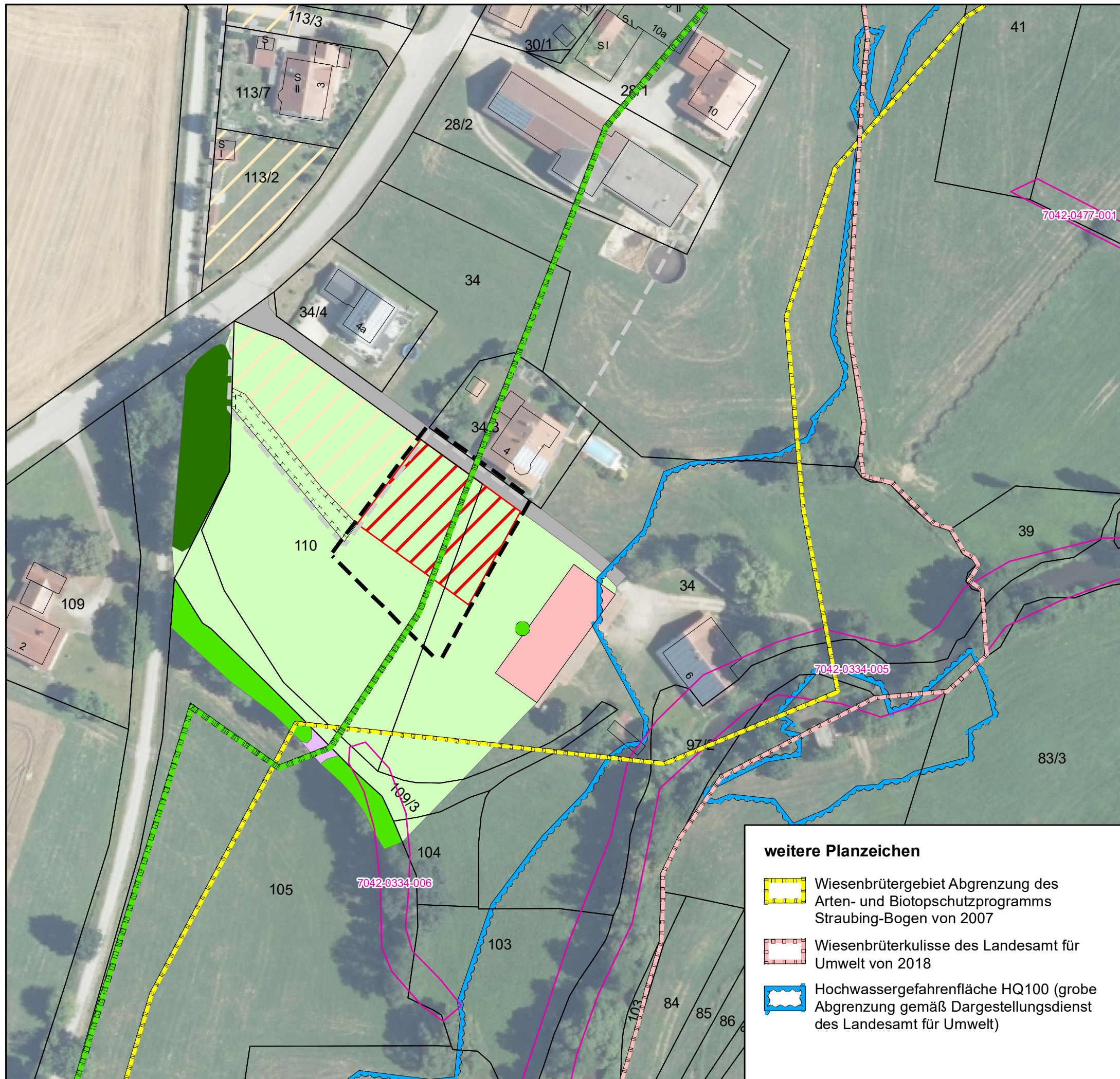
- das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl geregelt (max. 0,35)
- Einfriedungen sind nur in sockelloser Bauweise (ohne durchgehenden Zaunsockel) zulässig, um die biologische Durchlässigkeit zu erhalten
- eine Errichtung von Stützmauern ist an den Parzellengrenzen nicht zulässig (außer Naturstein-Trockenmauern), 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
- Festsetzung einer Pflanzzone (zweireihige Hecke) am östlichen Rand des Baugrundstückes
- Baugebietsdurchgrünung durch Pflanzung von mindestens einem standortheimischen Laubbaum oder Obstbaum auf dem Baugrundstück außerhalb der Pflanzzone.

3.8 8 Vorliegen einer Befreiungslage bezüglich dem Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Folgende Gründe für eine Befreiungslage im Hinblick auf die Schutzgebietsverordnung liegen vor:

- Es handelt sich um eine nur kleinflächige Ausweitung der baulichen Entwicklung in das Landschaftsschutzgebiet hinein (ca. 400 m²).
- Die geplante bauliche Entwicklung schließt unmittelbar an vorhandene Bebauung an
- Bei den berührten LSG-Flächen handelt es sich um Intensivgrünland.
- Mit der nur kleinflächigen Inanspruchnahme obiger Schutzgebietsflächen werden die Schutzgebietsziele nicht nachhaltig beeinträchtigt.
- Nach Süden hin wird eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Damit schafft die geplante Entwicklung in diese Richtung einen Abschluss zum Schutzgebiet hin. Nach Osten ist in Richtung des Schutzgebietes bereits Bebauung vorhanden; aufgrund dieser vorgelagerten Bebauung wirkt das geplante Satzungsgebiet weder ökologisch-funktional noch optisch in das Schutzgebiet hinein.
- Durch die geplanten Ausgleichs- Eingrünungsmaßnahmen im / im Übergang zum LSG wird den Belangen des Landschaftsschutzgebiets in besonderer Weise Rechnung getragen.



Planzeichen Bestand

- Feldgehölz
- Baum-Strauch-Hecke
- Rohrglanzgrasröhricht (gesetzlich geschützt gemäß §30 BNatSchG)
- Wirtschaftswiese
- Asphaltweg
- Gebäude
- Einzelstrauch

Planzeichen Eingriffsermittlung

- Bemessungsfläche zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs

weitere Planzeichen

- Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Gaishausen Süd
- Geltungsbereich der bestehenden Einbeziehungssatzung Gaishausen
- bereits einbezogene Parzellen
- bereits festgesetzte Ausgleichsfläche
- Grenze des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald
- im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayerns erfasster Lebensraum

Projekt:
Einbeziehungssatzung Gaishausen Süd
Gemeinde Hunderdorf

Planinhalt:
Bestand und Eingriffsermittlung

Datum:
02.12.2020

Planung:

Bearbeitung:
halser, augustin

Plannummer:
3105_bestand2

Team G+S
Umwelt
Landschaft

fritz halser und christine pronold
dipl.ing*, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggendorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de



1:1.000

weitere Planzeichen

- Wiesenbrütergebiet Abgrenzung des Arten- und Biotopschutzprogramms Straubing-Bogen von 2007
- Wiesenbrüterkulisse des Landesamt für Umwelt von 2018
- Hochwassergefahrenfläche HQ100 (grobe Abgrenzung gemäß Dargestellungsdienst des Landesamt für Umwelt)

II. SATZUNG

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

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan M 1:1000. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.
Flur Nr. 34 (TF) und 110 (TF); Gemarkung Gaishausen

§ 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) Für die gemäß Planzeichen einbezogenen Außenbereichsflächen gilt:

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,35 festgesetzt.
- Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer, abgesetzte Pultdächer und Walmdächer mit roter bis brauner oder anthrazitfarbener Dacheindeckung in kleinformatischen Dachplatten; bei untergeordneten Gebäudeteilen und Garagen sind Flachdächer mit Blechdeckung zulässig;
- Zulässige Wandhöhe max. 6,50 m, gemessen ab bestehendem Gelände.
- Das anfallende Oberflächenwasser ist überwiegend über Rückhalte- und Sickereinrichtungen auf dem privaten Grundstück zu versickern. Der öffentlichen Niederschlagswasserableitung darf lediglich eine Menge von max. 0,3 l/s pro 100 m² Grundstücksfläche zugeleitet werden. Für die Behältergröße gilt: mindestens 0,4 m³ Fassungsvermögen je 100 m² Grundstücksfläche

b) Textliche Festsetzung zur Grünordnung

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

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Pfaffenhut
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

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

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:

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

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

Einzelbäume: Hochstämme mit StU 10-12 cm oder vergleichbare Solitärqualität.

Die Pflanzweite in der festgesetzten **Pflanzzone** beträgt 1,0 - 1,5 m. Die Pflanzung ist mindestens 2-reihig auszuführen. Die Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (in Gruppen von 3-5 Exemplaren je Art). Die Pflanzung ist als freiwachsende Hecke zu entwickeln (keine Schnitthecke, ein periodischer Rückschnitt ist möglich).

Für **Obstbaumpflanzungen** (nur außerhalb der Pflanzzone) werden nachfolgende regional typische Sorten empfohlen (Empfehlungsliste LRA Straubing-Bogen).
Mindestpflanzqualität Obstbäume: Hochstamm.

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

Teile des bestehenden Gartens mit Gehölzen sowie der Böschungsbereiche mit Hecke sind gemäß planlichen Festsetzungen zu erhalten.

c) Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Ferner sind freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen und Ziersträuchern zulässig. Einfriedungen sind zur Erhaltung der biologischen Durchlässigkeit nur in sockelloser Bauweise (ohne durchgehenden Zaunsockel) zulässig. Der Abstand von der Zaununterkante zum Boden muss mindestens 15 cm betragen.

d) Stützmauern, Geländeänderungen

Niveauunterschiede sind an den Parzellenaußengrenzen als flach geneigte Böschungen (Höhe: Breite mind. 1 : 3) oder als Naturstein-Trockenmauern (Höhe max. 1 m) 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

Zufahrt und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen oder alternativ Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in angrenzenden Grünflächen auf dem Baugrundstück.

f) Maßnahmenumsetzung

Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugsfertigkeit 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 wird im Satzungsgebiet südlich des Baugrundstückes erbracht. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 457 m² (davon 362 m² auf Fl.nr. 110/0 Gemarkung Gaishausen und 95 m² auf Fl.nr. 34/0 Gemarkung Gaishausen).

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).

h) Freiflächengestaltungsplan

Mit dem jeweiligen Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen nachzuweisen ist. Art, Anzahl und Pflanzqualität der verwendeten Gehölze sowie Aussagen zur Oberflächenbefestigung und Einzäunungen sind zu treffen.

§ 5 Textliche 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) **Niederschlagswasserableitung**
Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENGW).
- c) **Mineraldünger und Pestizide, Streusalz**
Auf öffentlichen und privaten Flächen ist der Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger zum Schutz von Boden und Grundwasser zu unterlassen. Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen ist der Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser, angrenzender Vegetation und zum Schutz der Pfoten von Haustieren, insbesondere Hunden und Katzen, unzulässig.
- d) **Archäologie**
Bei archäologischen Bodenfinden ist gemäß § 8 DSchG umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) zu verständigen.
- e) **Abfallentsorgung**
Die Abfallbehältnisse der neu geplanten Grundstücke sind an den Abfuhrtagen an der Gemeindestraße bereitzustellen.
- f) **Bepflanzung**
Die Grenzabstände von Bepflanzungen bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 45 AGBGB sind zu beachten.
- g) **Sicherheitsabstand Baumpflanzungen**
Die Trassen der unterirdischen Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Ein Schutzabstand von 2,50 m zur Trassenachse ist einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten sind Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen“ ist zu beachten.
- h) **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.
- i) **Metalldächer**
Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 (Schutzdauer: lang) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter der Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall vorzulegen. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.
- j) **Altlasten**
Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Hunderdorf altlastenfrei. Bei Aushubarbeiten ist dennoch 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 verwerten dem 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.



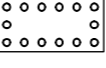




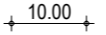
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

§ 6 Satzung


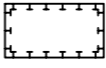



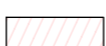
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

-  Geltungsbereich der Einziehungssatzung
-  Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen, Freizeitnutzung, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; Ausgleichfläche für vorhabensbedingte Eingriffe (Größe: 457 m²); Entwicklung einer Obstwiese durch Pflanzung von Obsthochstämmen gemäß Plandarstellung und Vorgaben in den textlichen Festsetzungen; Pflege als 2-schürige Wiese, 1. Schnitt 15. Juni bis 15. Juli, 2. Schnitt im September; das Mähgut ist abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern;
-  Pflanzung einer 2-reihigen Hecke aus standortheimischen Gehölzen gemäß Artenliste und Vorgaben im Erläuterungsbericht auf 2/3 der Pflanzzonenzlänge; Pflanzweite 1,0 - 1,5m, Breite der Pflanzzone 4 m; Mindestpflanzgrößen: Sträucher 2xv, 60-100 cm, 4 Triebe; Bäume als Heister, 2xv, 150-200 cm
-  standortheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen; StU 10-12 cm, 3xv, m.B; Lage auf dem Baugrundstück variabel, außerhalb festgesetzter Pflanzzonen;
-  private Grünfläche; es sind keine baulichen Anlagen zulässig;
-  Baugrenze
-  private Erschließungsstraße
-  festgesetzte Maßangabe in Meter

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

-  Geltungsbereich der bestehenden Einziehungssatzung
-  bereits festgesetzte Ausgleichsfläche mit folgenden Vorgaben aus dem Plan der Einziehungssatzung Gaishausen: "Pflanzung einer 2-reihigen Hecke oder einer Obsthochstammreihe mit Baumabstand ca. 7,0 m; Artvorgaben und Mindestpflanzgrößen siehe textl. Festsetzungen. Die Obstwiesenfläche ist 2x jährlich zu mähen, erster Schnitt ab Mitte Juni, das Mähgut ist abzutransportieren, keine Düngung, keine Kalkung, kein Pestizideinsatz. Bei Wahl der Variante Heckenpflanzung Entwicklung als freiwachsende Hecke."
-  Grenze des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald
-  im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayerns erfasster Lebensraum
-  bestehende Gebäude
-  bereits einbezogene Parzellen

Projekt:
EINBEZIEHUNGSSATZUNG GAISHAUSEN SÜD
 Gemeinde Hunderdorf
 18.03.2021
 M 1:1000

Planung:

**GUT
 THANN
 HIW
 ARCHI
 TEKTE**

**Team G+S
 Umwelt
 Landschaft**
 fritz haiser 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 Hunderdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.11.2020 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

2. BÜRGERBETEILIGUNG:

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2021 bis 03.03.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hunderdorf, **08. Sep. 2021**

.....
Höcherl, 1. Bürgermeister



3. FACHSTELLENBETEILIGUNG:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2021 bis 03.03.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hunderdorf, **08. Sep. 2021**

.....
Höcherl, 1. Bürgermeister



4. SATZUNG:

Die Gemeinde Hunderdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.03.2021 die Satzung beschlossen.

Hunderdorf, **08. Sep. 2021**

.....
Höcherl, 1. Bürgermeister



5. AUSFERTIGUNG:

Hunderdorf, **08. Sep. 2021**

.....
Höcherl, 1. Bürgermeister



6. BEKANNTMACHUNG:

Die Einbeziehungssatzung wurde am **09. Sep. 2021** bekannt gemacht.

Hunderdorf, **09. Sep. 2021**

.....
Höcherl, 1. Bürgermeister

