

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

ORT: RAMMERSBERG 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 Rammersberg eine Teilfläche der Flurnummer 831, 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

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße Rammersberg über eine private Zufahrt.

Abwasserbeseitigung:

Schmutzwasser:

Die Abwasserbeseitigung des Schmutzwassers erfolgt in den Schmutzwasserkanal (Schmutzwasserdruckleitung) über das gemeindliche Kanalnetz in die Kläranlage in Hunderdorf. Die Anschlussnahme an den Schmutzwasserkanal ist durch den Abschluss einer Kostenerstattungsvereinbarung mit der Gemeinde Hunderdorf vor Satzungsbeschluss zu regeln.

Niederschlagswasser:

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück gesammelt und versickert oder ist als Brauchwasser zu nutzen.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserzweckverband zur Wasserversorgung der Bogenbachtalgruppe.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

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 am südlichen Ortsrand von Rammersberg auf dem Flurstück 831 der Gemarkung Gaishausen die Schaffung einer zusätzlichen 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.

3.2 Planungsvorgaben und –grundlagen

Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Hunderdorf ist regionalplanerisch als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft. Der Regionalplan trifft keine einschränkenden Aussagen zum Vorhabensbereich.

Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

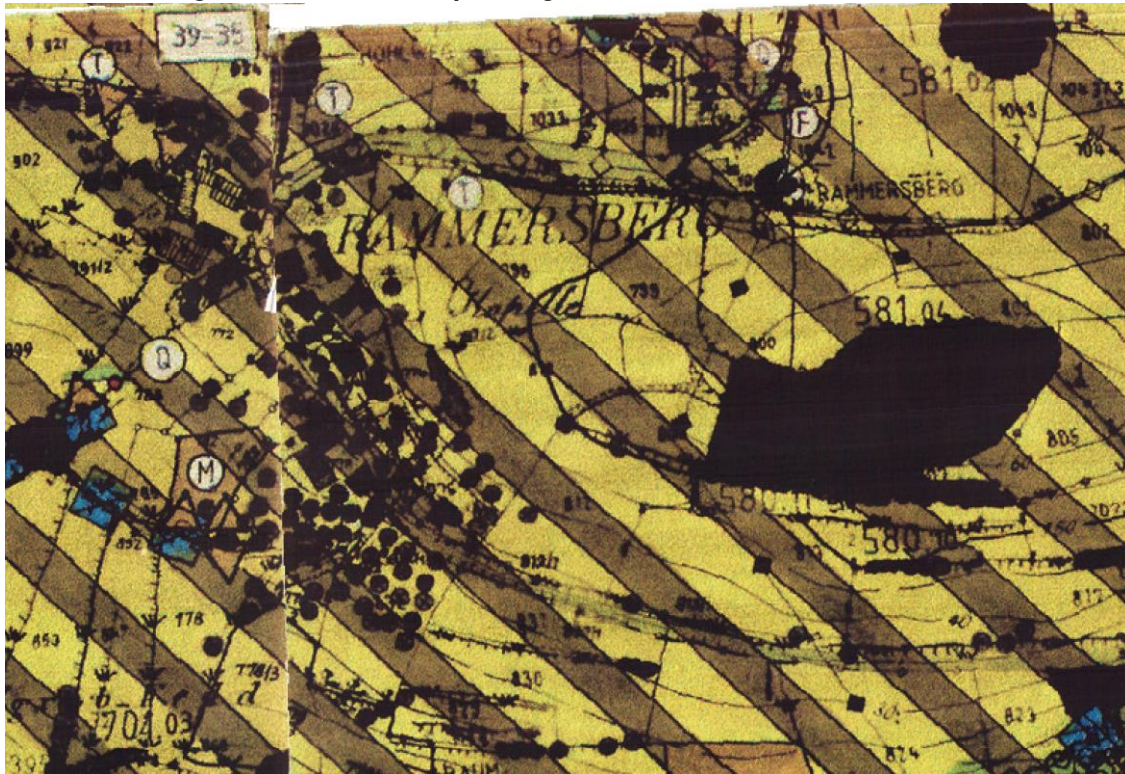


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Hunderdorf

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Vorhabensgebiet für die geplante Wohnbebauung als Fläche für die Landwirtschaft dar. Als überlagerndes Planzeichen (braune Schrägschraffur) ist formuliert:

- Freihalten von Aufforstungen
- Sicherung vorhandener und Schaffung neuer Ranken, Hecken, Obstgehölze, Trocken- und Magerrasen

Schutzgebiete, geschützte Flächen

Der Bereich der geplanten Bebauung liegt im Naturpark Bayerischer Wald sowie im gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet.

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

Amtliche Biotopkartierung Bayern

Im Vorhabensbereich der geplanten Wohnparzelle und deren unmittelbaren Umfeld liegen keine Biotope der amtlichen Biotopkartierung Bayern.

Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Straubing-Bogen:

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im Schwerpunktgebiet „Vorland des Vorderen Bayerischen Waldes“. Folgende Ziele und Maßnahmen werden formuliert (im Folgenden auf relevante Ziele und Maßnahmen gekürzt):

1. Erhalt der reich strukturierten Kulturlandschaft; Optimierung des Netzes an naturnahen bzw. extensiv genutzten Flächen (Gehölze, Hecken, Raine, Extensivgrünland trockener und feuchter Ausprägung, Abbaustellen); Beibehaltung oder Wiederaufnahme einer extensiven Nutzung in allen typischen Lebensräumen.
3. Erhalt und Wiederausdehnung von extensiv oder nur periodisch genutzten, mageren Saumzonen an Ranken, Rainen, Waldrändern, Wegrändern und Gehölzsäumen als Übergangsbiotope zwischen den Nutzungsflächen (Sicherung über Randstreifenprogramme oder ein Beweidungssystem).
5. Vorrangiger Erhalt und Optimierung der noch artenreichen, regional bis überregional bedeutsamen Ausprägungen der Magerrasen und Extensivwiesen (vgl. obige Auflistung); Erstellung eines Schutz-, Pflege- und Entwicklungskonzeptes für den überregional bedeutsamen Magerwiesenkomplex bei Mühlbogen-Haigrub (7042 B1214) unter besonderer Beachtung der überregional bedeutsamen Artvorkommen (*Psophus stridulus*, *Stenobothrus stigmaticus*, *Dactylorhiza sambucina*).

Im Kartenteil sind für den Vorhabensbereich folgende Ziele formuliert:

- Erhalt der für Mittelgebirgslandschaften typischen, auf extensive Nutzungsformen angewiesene Lebensräume in den Offenlandbereichen des Vorderen Bayerischen Waldes und in strukturreichen Gebieten des Falkensteiner Vorwaldes; Erhalt und weitere Förderung kleinräumiger, extensiver Landnutzungsformen

Waldfunktionskarte

Die Waldfunktionsplanung enthält für den Vorhabensbereich keine Zielaussagen.

Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Laut Informationsdienst des Bayerischen Landesamts liegt der Vorhabensbereich außerhalb von wassersensiblen Bereichen und von Hochwassergefahrenflächen. Wassersensible Bereiche kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.



Abbildung2: Wassersensible Gebiete (Quelle: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete 2022)

3.3 Natürliche Grundlagen

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit (Ssymank) Oberpfälzer und Bayerischer Wald, in der Naturraum-Einheit (Meynen, Schmithüsen et al.) Falkensteiner Vorwald und in der Untereinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes. Es handelt sich um ein strukturreiches Kuppen- und Riedelland mit verebneten Hochflächen und teilweise tief eingeschnittenen Bachtälern.

Potentiell natürliche Vegetation: Hainsimsen-Tannen-Buchenwald, örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald.

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

Der Untergrund wird aus Mitterfelfer Diatexit des Moldanubikum im engeren Sinne gebildet.

Als Boden liegt fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vor. Die natürliche Ertragsfähigkeit wurde für den Vorhabensbereich als gering eingestuft.

3.4 Bestand und Bewertung

3.4.1 Bestandsbeschreibung

Der Vorhabensbereich für die geplante Wohnbebauung (Höhe ca. 430m über NN) wird derzeit im Überwiegenden als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland bewirtschaftet. Die Randbereiche zur Straße hin stellen sich insgesamt artenreicher dar. Aufgrund des Erfassungszeitpunktes im November kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich auch im Südteil noch mehrere Arten finden. Im Sinne einer Worts-Case-Betrachtung wird daher flächig von einem Bestand von G211 (Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland) ausgegangen. Gesetzlich geschütztes Extensivgrünland kann jedoch mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Es befinden sich außerdem zwei Einzelgehölze (Kirschbaum und Salweide) auf dem Grundstück. Sie weisen keine Höhlungen oder Spaltenquartiere auf. Nach Nordwesten schließt Wohnbebauung an, während nach Süden und Osten landwirtschaftliche Flächen angrenzen.

Die Bestandsstrukturen sind im beigefügten Plan Bestand und Eingriffsbewertung dargestellt.

3.4.2 Bestandsbewertung gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Flächen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurden nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2021) bewertet:

Arten und Lebensräume

Artenarmes Grünland;

Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume;

Boden

Wiese:

anthropogen überprägter Boden teilweise unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen;

Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden

Wasser

Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand;

Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser;

Klima und Luft

Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen;

Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft;

Landschaftsbild

bisheriger Ortsrandbereich mit wenigen Eingrünungsstrukturen in exponierter Hanglage;

Gebiet mit mittlerer bis hoher Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild;

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 Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) nach der Bayerischen Kompensationsverordnung. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an den o.g. Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums.

| Bestandstyp | Wertpunkte | Eingriffsfläche (m ²) | Eingriffsschwere/ Beeinträchtigungsfaktor | Ausgleichsbedarf (Wertpunkte) |
|--|------------|-----------------------------------|---|-------------------------------|
| Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211) | 6 | 814 | 0,3 | 1.465 |
| Kompensationsbedarf gesamt | | | | 1.465 |

Bei den geplanten Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich teilweise um Maßnahmen, die die Anwendung eines Planungsfaktors begründen. Der Ausgleichsbedarf kann entsprechend reduziert werden.

Es werden Maßnahmen folgender im Leitfaden (2021) genannter Kategorien festgesetzt:

- naturnahe Gestaltung der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

Aufgrund des Umfangs der Vermeidungsmaßnahmen im Verhältnis zur Bauentwicklung wird ein Planungsfaktor von 5% zum Ansatz gebracht. Dies entspricht 72 Wertpunkten.

Es ergibt sich also insgesamt ein Ausgleichsbedarf von **1.318 Wertpunkten**.

3.6 Bilanzierung und Ausgleichsflächenplanung

Der Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe erfolgt auf dem Baugrundstück (Flurstück 831 Gmkg. Gaishausen) östlich der geplanten Bebauung.

Vorgesehen ist die Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstwiese.

Berechnung des Ausgleichsumfangs:

| Maßnahme | Ausgangszustand | | Prognosezustand | | Ausgleichsmaßnahme | | |
|----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------|------------|------------------------|
| | Code | Bewertung in WP | Code | Bewertung in WP | Größe in m ² | Aufwertung | Ausgleichsumfang in WP |
| Entwicklung Streuobstwiese | G211 | 6 | B432 | 10-1 | 440 | 3 | 1.320 |
| gesamt | | | | | 440 | | 1.320 |

Erläuterung Codes:

G211 = Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland

B432 = Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland

Der Ausgleichsbedarf von 1.318 Wertpunkten wird dadurch vollständig erbracht.

Hinweise zum angesetzten Zielzustand und zur geplanten Maßnahme:

Im Bereich der geplanten Streuobstwiese wird auf einen Umbruch mit Neuansaat verzichtet, da zumindest in Teilbereichen wiesentypische Krautarten bereits vorhanden sind (Wiesen-Schafgarbe, Großblütiges Wiesen-Labkraut, Geflecktes Ferkelkraut etc.). Zudem ist aktuell noch kein Regiosaatgut für den Naturraum verfügbar. Ein Aufbringen von Naturgemischen wäre aufgrund der geringen Flächengröße unverhältnismäßig aufwändig (Organisation, Beschaffung, Umsetzung).

Auf die Formulierung eines spezifischen, hochwertigen Entwicklungsziels für die Wiesenvegetation wird verzichtet, da sich nach planerischer Einschätzung durch Verschattung, Laubfall, Fruchtfall etc. im Umfeld der Bäume (zumindest bei fortschreitender Entwicklung des Streuobstbestands) meist nährstoffreichere Wiesengesellschaften mit mäßigem Anteil wiesentypischer Krautarten entwickeln. Nitrophyten wie Giersch etc. nehmen dabei häufig höhere Deckungswerte ein und führen damit zu einem Ausschluss als artenreiches Extensivgrünland (wenn Deckung größer 25%). Die extensive Bewirtschaftung auch der Bodenvegetation ist per Festsetzung geregelt (2-malige Mahd etc.).

3.7 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

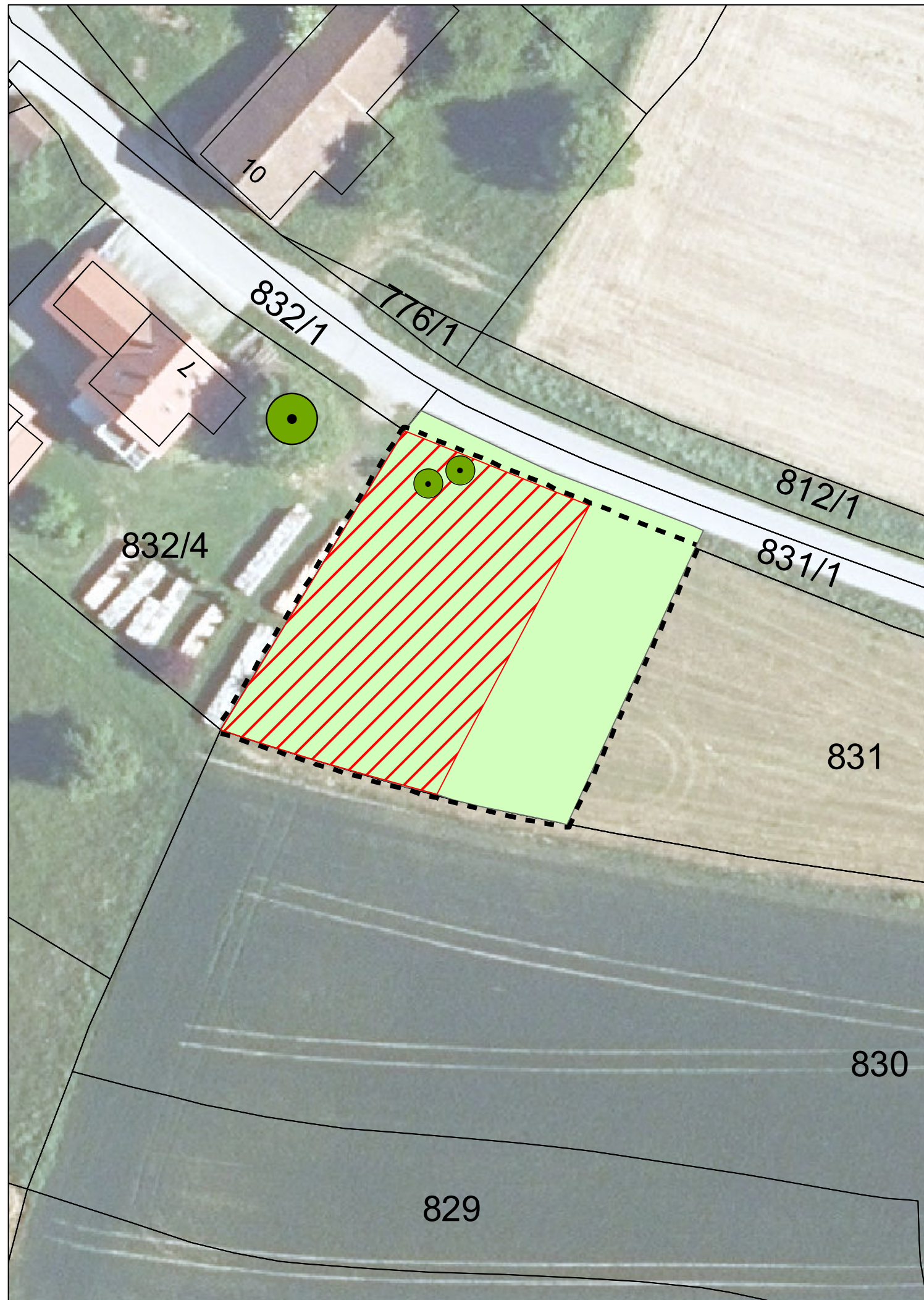
- das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl geregelt (max. 0,3).
- Einfriedungen sind nur in sockelloser Bauweise (ohne durchgehenden Zaunsockel) zulässig, um die biologische Durchlässigkeit zu erhalten
- eine Errichtung von Stützmauern ist an den Parzellengrenzen nicht zulässig, sonstige Niveauunterschiede sind an den Parzellenaußengrenzen als flach geneigte Böschungen (Höhe: Breite mind. 1 : 3) auszubilden
- Geländeänderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind max. bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinandergrenzen.
- Zufahrt und Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt oder alternativ Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in angrenzende Grünflächen auf dem Baugrundstück
- Festsetzung einer Pflanzzone (zweireihige Hecke mit standortheimischen Gehölzen)
- Baugebietsdurchgrünung durch Pflanzung von mindestens einem standortheimischen Laubbaum
- Ausschluss der Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen an den Grundstücksgrenzen
- nicht überbaute Flächen des Baugrundstücks werden wasserdurchlässig belassen bzw. hergestellt und begrünt bzw. bepflanzt
- Ausschluss reiner Kies- und Schotterflächen.

3.8 Befreiung Landschaftsschutzgebiet


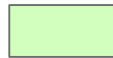
Aufgrund der Überlagerung von Geltungsbereich und Landschaftsschutzgebiet (LSG) wird ggf. eine Befreiung von der LSG-Verordnung erforderlich.

Durch die Randeingrünung am Ost- und Südrand des Baugebiets wird der Lage im LSG in besonderem Maße Rechnung getragen. Damit sind nach planerischer Einschätzung die Voraussetzungen für eine Befreiungslage gegeben:


- die geplante Bebauung und die geplante Ortsrandeingrünung schaffen einen Abschluss der baulichen Entwicklung in Richtung des Schutzgebietes
- das Schutzgebiet bleibt in seiner Substanz unberührt
- der Schutzzweck bleibt auch weiterhin erreichbar.




Planzeichen Bestand

-  Einzelbaum
-  Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211, 6 Wertpunkte)

Planzeichen Eingriffsermittlung

-  Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Weitere Planzeichen

-  Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Projekt:
Einbeziehungssatzung Rammersberg Süd
Gemeinde Hunderdorf

Planinhalt:
Bestand und Eingriffsbewertung

Datum:
09.12.2022

Planung:

Bearbeitung:
halser

Projektnummer:
5214

Plannummer:
5214_bestand_1

**Team
Umwelt
Landschaft**

fritz halser und christine pronold
dipl.ing[®], landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggenorf

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



1:500

II. SATZUNG

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Hunderdorf folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan M 1:500. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.
Flur Nr.831(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 1:500

§ 4 Textliche Festsetzungen

a) **Für die gemäß Planzeichen einbezogenen Außenbereichsflächen gilt:**

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,30 festgesetzt.
- Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer, abgesetzte Pultdächer oder Walmdächer mit roter bis brauner oder anthrazitfarbener Dacheindeckung in kleinformatischen Dachplatten; ausschließlich bei untergeordneten Gebäudeteilen ist eine Blechdeckung zulässig.
- Zulässige Wandhöhe max. 6,50 m, gemessen ab bestehendem Gelände.
- Das anfallende Oberflächenwasser ist über Rückhalte- und Sickereinrichtungen auf dem privaten Grundstück zu versickern.

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 |
| 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 | Zweigrieffliger 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, 3 xv m. B.

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 2-5 Exemplaren je Art). Baumanteil mindestens 10 %. Die Pflanzung ist als freiwachsende Hecke zu entwickeln (keine Schnitthecke, ein periodischer abschnittweiser Rückschnitt ist möglich). Es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden.

Zu festgesetzten Gehölzen ist mit baulichen Anlagen und Flächenversiegelungen ein Mindestabstand von 2m einzuhalten.

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).

Nicht überbaute Flächen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des bebauten Grundstückes sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Kies- und Schotterflächen

Nicht überbaute Flächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen. Sogenannte Kies-/Schottergärten, lose Steinschüttungen oder sinngemäße Oberflächengestaltungen sind insgesamt nur bis zu einer Fläche von 3m² zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5m zulässig.

Einfriedungen, Stützmauern, Geländeänderungen

Als Einfriedungen sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen und Ziersträuchern zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Der Abstand Unterkante Zaun – Boden muss mindestens 15 cm betragen, um die biologische Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten. Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Baugebiets nicht zulässig.

Niveauunterschiede sind an den Parzellenaußengrenzen als flach geneigte Böschungen (Höhe: Breite mind. 1 : 2) auszubilden.

Geländeänderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind max. bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinandergrenzen.

Wegebeläge an Stellplätzen, Zufahrten

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

Maßnahmenumsetzung, Entwicklungspflege

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.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird im Satzungsgebiet östlich des Baugrundstückes erbracht. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 440 m² (Flur Nr. 831, Gemarkung Gaishausen).

Die Ausgleichsfläche und die festgesetzten Maßnahmen sind grundbuchrechtlich zu sichern.

Mit Rechtskraft der Satzung ist die Ausgleichsmaßnahme an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

§ 5 Textliche 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) **Niederschlagswasserableitung**
Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten.
- 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 Bodenfunden 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 Lindenstraße bereitzustellen.
- f) **Bepflanzung**
Die Grenzabstände von Bepflanzungen bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 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 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. 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.

l) Grundwasserwärmepumpen

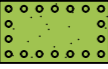
Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Genehmigung, erteilt durch das Landratsamt Straubing-Bogen, erforderlich. Grundwasserwärmepumpen können sich gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.


§ 6 Satzung


Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.





FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN


- 
 Pflanzung einer zweireihigen Hecke gemäß Artenliste und textlichen Festsetzungen auf mindestens 75% der Pflanzzonlänge; Mindestbreite der Pflanzzone 5m; im Bereich der Pflanzzone sind keine baulichen Anlagen zulässig (außer zulässige Einfriedungen);

- 
 Standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum gemäß textlichen Festsetzungen zu pflanzen; Lage auf dem Baugrundstück variabel, außerhalb von festgesetzten Pflanzzonen und Ausgleichsflächen, Mindestabstand zu Gebäuden 4m

- 
 Entwicklung einer Streuobstwiese (Typ B432 gem. BayKompV); Pflanzung von Obsthochstämmen gemäß Plandarstellung, StU mind. 10-12 cm; Pflege durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes, erster Schnitt ab 15.06., zweiter Schnitt im September; keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern.

- 
 Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen, Freizeitnutzung, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe; Größe 440 m²

- 
 Baugrenze

- 
 Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Einbeziehungssatzung Rammersberg Süd
 Gemeinde Hunderdorf

Maßstab 1:500

Datum:
 15.12.2022

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

**GUT
 THANN
 HIW
 ARCHI
 TEKTEN**

III. VERFAHREN

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Hunderdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.12.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG:

Hunderdorf

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

.....
Höcherl, erster Bürgermeister

3. FRÜHZEITIGE FACHSTELLENBETEILIGUNG:

Hunderdorf,

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

.....
Höcherl, erster Bürgermeister

4. BÜRGERBETEILIGUNG:

Hunderdorf,

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

.....
Höcherl, erster Bürgermeister

5. FACHSTELLENBETEILIGUNG:

Hunderdorf,

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

.....
Höcherl, erster Bürgermeister

6. SATZUNG:

Hunderdorf,

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

.....
Höcherl, erster Bürgermeister

7. AUSFERTIGUNG:

Hunderdorf,

.....
Höcherl, erster Bürgermeister

8. BEKANNTMACHUNG:

Hunderdorf,

Die Einbeziehungssatzung wurde am bekannt gemacht.

.....
Höcherl, erster Bürgermeister

Planung:
15.12.2022

**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**

Team **G+S**
Umwelt
Landschaft

fritz hälsler 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