



---

# EINBEZIEHUNGSSATZUNG „HOFDORF 1“

GEMEINDE HUNDERDORF  
LANDKREIS STRAUBING

ENTWURF VOM 11.05.2023

---



## INHALT

<b>1. Satzung</b> .....	3
<b>2. Begründung</b> .....	7
2.1. Ziel und Zweck der Planung .....	7
2.2. Räumliche und strukturelle Situation .....	8
2.3. Planungsrechtliche Situation.....	9
2.4. Erläuterung des Planungskonzepts .....	10
2.5. Prüfung der Umweltbelange .....	12
2.6. Eingriffsregelung .....	15
2.6.1. Beschreibung der Methodik.....	15
2.6.2. Ausgangssituation .....	15
2.6.3. Eingriffsbereich.....	16
2.6.4. Bestandserfassung und -bewertung des Ausgangszustands .....	17
2.6.5. Ermittlung der Eingriffsschwere .....	19
2.6.6. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung.....	19
2.6.7. Ausgleich .....	21
<b>3. Verfahrensvermerke</b> .....	23

BEARBEITUNG:

**Nicole Nicklas**  
Büro für Landschaftsarchitektur  
Hessensteinstr. 17  
94261 Kirchdorf i. Wald  
Tel. 09928 300  
[info@nicklas-plan.de](mailto:info@nicklas-plan.de)

  
GmbH ■  
**weinmann**  
ARCHITEKTEN

Weinmann Architekten GmbH  
Regener Str. 3 a - 94259 Kirchberg  
Tel.: 0 99 27/9 50 83 - 12  
Fax: 0 99 27/9 50 83 - 16  
Mobil: 01 60/96 83 37 36

[info@architekt-weinmann.de](mailto:info@architekt-weinmann.de)  
[www.architekt-weinmann.de](http://www.architekt-weinmann.de)



## 1. Satzung

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Hunderdorf folgende Satzung:

### Einbeziehungssatzung „Hofdorf 1“

#### § 1 Geltungsbereich

- (1) Ein Teilbereich des Flurstücks mit der Flurnummer 972 der Gemarkung Hunderdorf wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hofdorf (§ 34 Abs. 1 BauGB) einbezogen.
- (2) Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der in beigefügter Planzeichnung M 1 : 1000 ersichtlichen Darstellung. Die Planzeichnung mit planlichen Festsetzungen und Hinweisen ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 dieser Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

#### § 3 Bauliche textliche Festsetzungen

##### (1) Abstandsflächen

Die Geltung der (regulären) Abstandsflächenanforderung des Art. 6 BayBO wird angeordnet. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

##### (2) Bauliche Festsetzungen

Neben den durch Planzeichen auf dem Lageplan getroffenen Festsetzungen gelten folgende Festsetzungen:

	Wohnbaufläche	Gewerbliche Baufläche
GRZ	0,35	0,6
Traufhöhe in m über geplantem Gelände	6,5	7,5
Bauweise	Nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig	
Zulässige Dachformen	Satteldächer  Ausschließlich bei untergeordneten Gebäudeteilen sind Pult- oder Flachdächer und eine Blechdeckung zulässig.	
Zulässige Dacheindeckung	roter Dacheindeckung in kleinformatigen Dachplatten	
Fassadengestaltung	Kräftige Fassadenfarben und Neontöne unzulässig	Kräftige Fassadenfarben und Neontöne unzulässig  Blechfassaden nur in einem untergeordneten Anteil von max. 30% der Wandflächen zulässig



### **(3) Anbauverbotszone entlang Staatsstraße**

Hauptgebäude haben einen Mindestabstand zum Fahrbahnrand der Staatsstraße von 20 m einzuhalten, entsprechend der durch Planzeichen eingetragenen Anbauverbotszone.

Nebengebäude können innerhalb der Anbauverbotszone errichtet werden, haben allerdings einen Mindestabstand von 8 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße einzuhalten.

## **§ 4 Geländeänderungen**

Das Urgelände im Bereich der Wohnbaufläche ist im Zuge der Erschließungsmaßnahme auf das Niveau der Fahrbahn Staatsstraße abzusenken und nach Süden eben bis leicht zur Ortsstraße abfallend auszumodellieren. Abgrabungsmaterial kann im Bereich der geplanten Lagerfläche zur Auffüllung verwendet werden. Als geplantes Gelände wird der in den Geländeschnitten gem. § 7 Abs. 2 dargestellte Geländeverlauf festgesetzt.

## **§ 5 Rückhaltung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser**

Anfallendes Niederschlagswasser 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zugeleitet werden. Für die Behältergröße gilt: mindestens 0,4 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

## **§ 6 Grünordnerische Festsetzungen**

- (1) Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a, Abs. 2 BauGB). Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (Art. 7 BayBO). Dies gilt auch für gewerbliche Lagerplätze. Die Anlage eines pflegeintensiven Schottergartens bzw. geschotterte Böschungen sind unzulässig.
- (2) Im Grundstücksbereich sind heimische, standortgerechte Sträucher zu verwenden. Nicht zulässig sind ferner alle nicht heimischen Koniferenarten und Sorten (z.B. Zypressen, Thujen, Blaufichten, ...).
- (3) In den privaten Gartenbereichen der Bauparzellen ist pro 300 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein Obstbaum zu pflanzen.
- (4) Als Einfriedung sind in dem für Wohnnutzung vorgesehenen Bereich nur senkrechte Holzzäune mit einer Höhe von maximal 1 Meter ohne Zaunsockel und mit mind. 10 cm Abstand der Zaunlatten zum Boden zulässig. In dem für gewerbliche Nutzung vorgesehene Bereich sind Holz- oder Metallzäune mit einer Höhe von maximal 2 m ohne Zaunsockel und mit mind. 10 cm Abstand zum Boden zulässig.

## **§ 7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

- (1) Der ermittelte Kompensationsbedarf wird im östlichen Bereich desselben Flurstücks Nummer 972 der Gemarkung Hunderdorf durch Pflanzung von 6 bis 8 Obstbäumen auf einer Fläche von ca. 658 m<sup>2</sup> erbracht. Ziel ist die Entwicklung einer Streuobstwiese als artenreicher Lebensraum sowie als kulturraumtypische Dorfrandgestaltung. Die Lage der Ausgleichsfläche ist im Festsetzungsplan durch Planzeichen festgesetzt.



- (2) Es sind klimafeste, geeignete Sorten, einschließlich Wildobstsorten, nach Wahl und Empfehlungsliste des Kreisfachberaters für Gartenkultur und Landschaftspflege am LRA Straubing-Bogen zu verwenden.
- (3) Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v. mB, StU 10 - 12 oder 12 - 14 cm
- (4) Zur Entwicklung einer artenreichen extensiv genutzten Streuobstwiese wird auf dem Pflanzstreifen eine regelmäßige 1-2-malige Mahd/Jahr nach dem 16.06. und der Verzicht auf Kalkung, Düngung sowie Pflanzenschutzmittel festgesetzt. Das Mähgut ist jeweils nach der Mahd bzw. dem Heuen von der Fläche zu entfernen.
- (5) Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme/-beginn des Bauvorhabens herzustellen, ausreichend vor Wildverbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend den Vorgaben zu ersetzen.

## § 8 Hinweise

### (1) 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.

### (2) 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.

### (3) Archäologie

Bei archäologischen Bodenfunden ist gemäß § 8 DSchG umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) zu verständigen.

### (4) Abfallentsorgung

Die Abfallbehältnisse der neu geplanten Grundstücke sind an den Abfuhrtagen an der Gemeindestraße bereitzustellen.

### (5) Bepflanzung

Die Grenzabstände von Bepflanzungen bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 ABGB sind zu beachten. 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.

### (6) Hang- und Schichtwasser



Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild Abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. S 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

(7) Metaldächer

Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie ca nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.

Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m<sup>2</sup> sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.

(8) Altlasten

Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde 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.

(9) 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, S 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.

(10) Grundwasserwärmepumpen

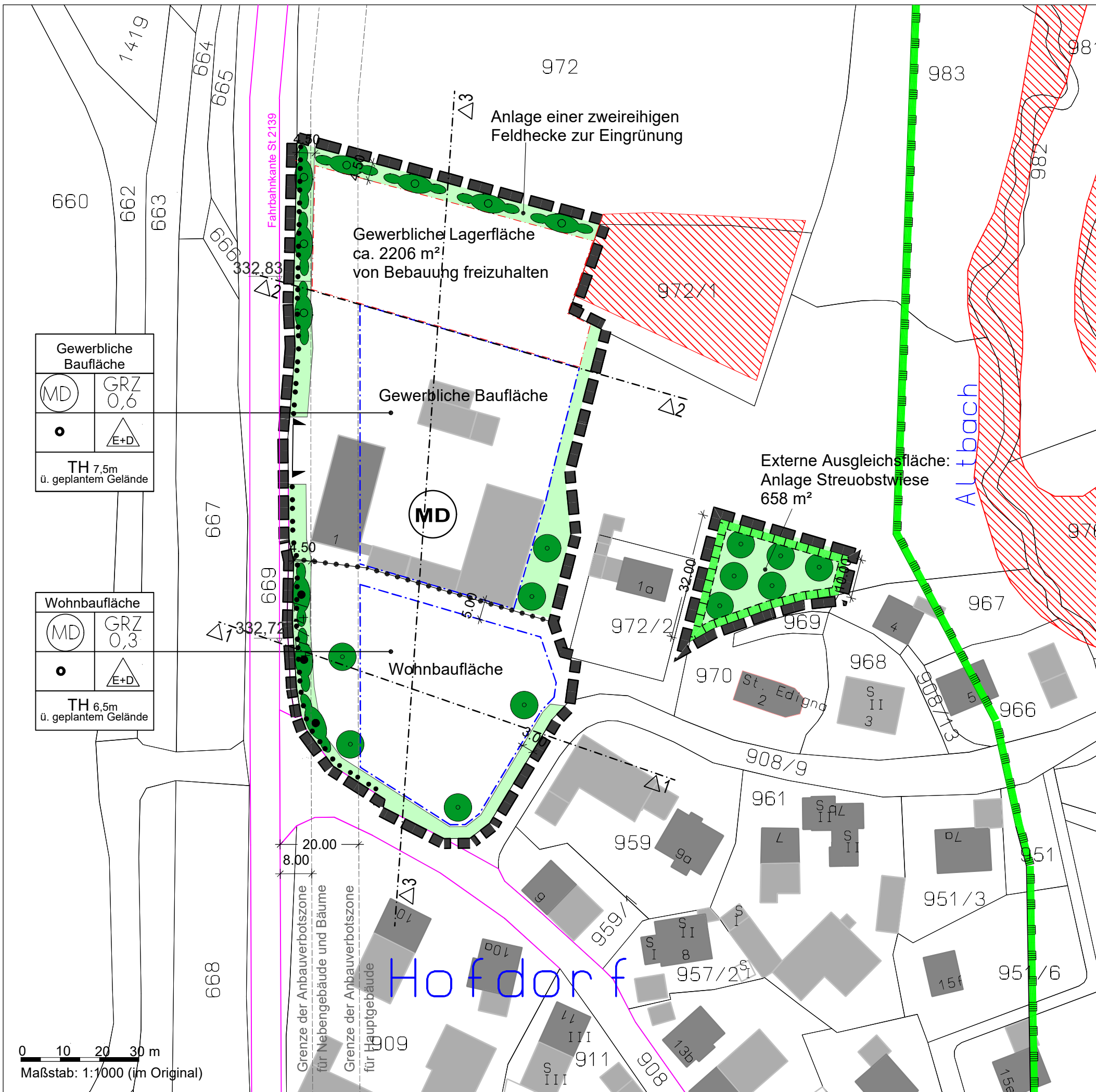
Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Genehmigung, erteilt durch das Landratsamt Straubing-Bogen, erforderlich. Grundwasserwärmepumpen können sich gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch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

## § 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## § 10 Planzeichnung

- (1) Der Festsetzungsplan im Maßstab 1 : 1000 ist verbindlicher Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Die Plan mit den Geländeschnitten im Maßstab 1 : 500 ist verbindlicher Bestandteil dieser Satzung.



### A. Planliche Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung
- MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- GRZ** Maximal zulässige Grundflächenzahl
- offene Bauweise
- E+D nur Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser zulässig
- TH** Traufhöhe in ... m über Bezugspunkt (= Oberkante Staatsstraße)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Baugrenze
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtsbereich
- Grenze der Anbauverbotszone entlang Staatsstraße (mit Maßangabe)
- private Grünfläche - keine baulichen Anlagen zulässig
- bestehende Hecke, zu erhalten
- Hecke, zu pflanzen
- Obstbäume, zu pflanzen  
Standorte können abweichen
- Grenze der Ausgleichsflächen

### B. Planliche Hinweise / Zeichenerklärung

- Biotopkartierung, nachrichtlich übernommen
- Grenze Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen
- bestehendes Hauptgebäude/Nebengebäude mit Hausnummer
- 332,83 Höhenkote Oberkante Staatsstraße
- 966 bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- Δ3 Schnittlinie (Darstellung unter § 7 Abs. 2)

### EINBEZIEHUNGSSATZUNG

#### "HOFDORF 1"

Gemeinde Hunderdorf  
Landkreis Straubing

Entwurf i.d.F. vom  
11.05.2023

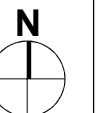
§ 7 (1) Festsetzungsplan - M. 1 : 1000

#### Planung:

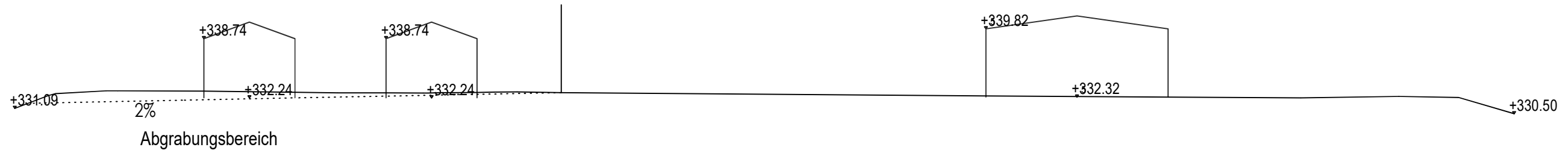
**Nicole Nicklas**  
Dipl.-Ing. Univ.  
Landschaftsarchitektin  
Hessensteinstraße 17  
94261 Kirchdorf i. Wald  
info@nicklas-plan.de

**weinmann**  
ARCHITECTEN  
Weinmann Architekten GmbH  
Hingert 30, D-94239 Kirchberg  
Tel: 099 27/9 50 83 - 12  
Fax: 099 27/9 50 83 - 16  
Mobil: 01 40 99 83 37 36  
mailto:architekt@weinmann.de  
www.architekt-weinmann.de

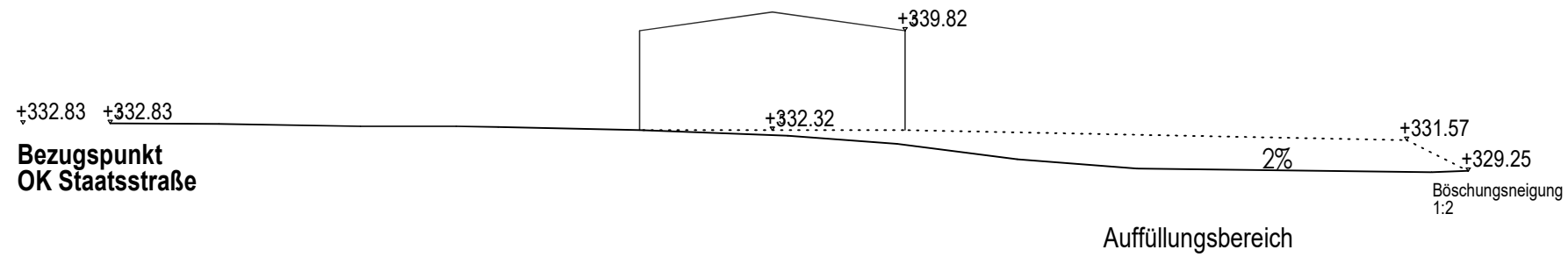
0 10 20 30 m  
Maßstab: 1:1000 (im Original)



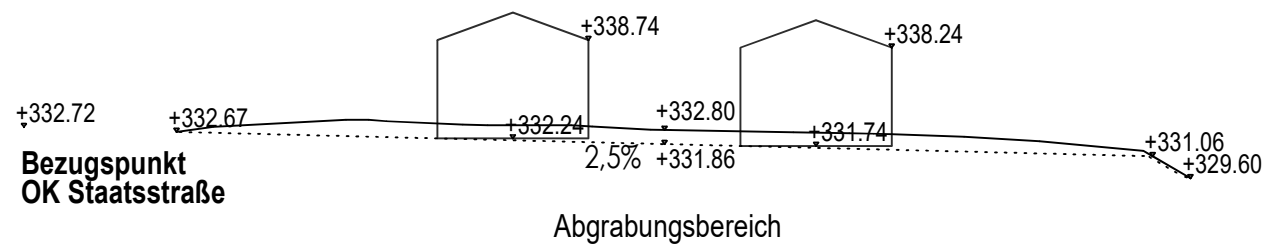
**Schnitt 3-3**



**Schnitt 2-2**



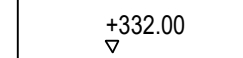



**Schnitt 1-1**



**Schnitt 1-1**

die Lage der Schnittlinien ist im Festsetzungsplan dargestellt

-  bestehendes Gelände
-  geplantes Gelände
-  Höhenkote ü.NN
-  mögliche Gebäudestellung

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG**

**"HOFDORF 1"**

Gemeinde Hunderdorf  
Landkreis Straubing



Entwurf i.d.F. vom  
11.05.2023

§ 7 (2) Geländeschnitte - M. 1 : 500

**Planung:**

**Nicole Nicklas**  
Dipl.-Ing. Univ.  
Landschaftsarchitektin  
Hessensteinstraße 17  
94261 Kirchdorf i. Wald  
info@nicklas-plan.de



weinmann  
ARCHITECTEN  
Weinmann Architekten GmbH  
Regener Str. 3 a - 94259 Kirchberg  
Tel: 0 99 27 9 50 83 - 12  
Fax: 0 99 27 9 50 83 - 16  
Mobil: 01 80 94 83 37 36  
info@architekt-weinmann.de  
www.architekt-weinmann.de





## 2. Begründung

### 2.1. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Satzung will die Gemeinde Hunderdorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen für die Nachnutzung einer leerstehenden Hofstelle am Ortsrand des Außendorfs Hofdorf. Konkret geplant ist hier eine gewerbliche Nutzung mit Abstellhallen für Baumaschinen sowie Baustofflagerflächen in verkehrstechnisch günstiger Lage unmittelbar an Staatsstraße und Autobahnzubringer. Auf der Freifläche zwischen der Hofstelle und Siedlungsbereich soll Wohnbebauung für Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser mit insg. ca. 4 Wohneinheiten ermöglicht werden. Die Gemeinde sieht die geplante Wiedernutzbarmachung und die damit verbundene Sanierung des verfallenen Anwesens als Gewinn für das Ortsbild.

Bei dem Satzungsbereich handelt es sich um eine Fläche in Ortsrandlage, die im Süden und Osten an bestehende Siedlungsflächen angebunden ist und im Westen von der Staatsstraße St 2139 begrenzt wird. Mit der Satzung soll das Areal des ehem. Wirtshauses dem Innenbereich zugeordnet und damit eine grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstücks für Wohn- und Gewerbliche Nutzung ermöglicht werden.

Mit der Satzung erfolgt der Anschluss an im Umfeld bestehenden im Zusammenhang homogen bebaute Ortsteile. Die direkt angrenzenden Ortsteile sind geprägt von Wohnbebauung aus überwiegend Einfamilienhäusern mit zwei Vollgeschoßen. Die Einbeziehung der bisher im Außenbereich gelegenen Fläche ist somit vereinbar mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Gemeinde Hunderdorf ist bemüht, gemäß dem Innenentwicklungsziel des Landesentwicklungsplans (LEP Ziel 3.2) vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven und Brachflächen, vorrangig vor einer weiteren Außenentwicklung zu nutzen. Durch die Nutzbarmachung kleinräumig verfügbarer Flächen in Siedlungsbereichen bzw. an deren Rändern für Wohnbebauung kann die Gemeinde die Ausweisung großflächiger Neubaugebiete vermeiden.



## 2.2. Räumliche und strukturelle Situation



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas Plus)

Hofdorf liegt im Übergang zwischen zwei Naturräumen am Rande der Donauebene. Die Grenze bildet der Bogenbach, der westlich von Hofdorf in Richtung Donau fließt und jenseits dessen sich die Berglandschaft des Falkensteiner Lands erhebt. Das Straßendorf mit der leicht S-förmig geschwungenen Dorfstraße, flankiert von Drei- bis Vierseithöfen weist eine wunderschöne Kirche auf, die untypischerweise in der Peripherie, im Nordosten des Ortskerns steht und zusammen mit einer 25 m hohen Linde ein eindrucksvolles Esemble darstellt. Das alte Anwesen im Satzungsbereich war einst ein Wirtshaus an der ehemaligen Bahnlinie zwischen Straubing/Bogen und Kötzing. Die heutige Staatsstraße umgeht den Ortskern westlich von Hofdorf. Auf Höhe des Satzungsbereichs befinden sich beidseits Bushaltestellen. Entlang der Bahntrasse verläuft heute der Donau-Regen-Radweg. Der Fernwanderweg „Baierweg“ führt direkt entlang des Satzungsbereichs vorbei über die Filialkirche.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 972 der Gemarkung Hunderdorf und hat eine Fläche von ca. 10.990 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück liegt am nordwestlichen Ortsrand des Außendorfs Hofdorf und grenzt unmittelbar an den historischen Ortskern des von Drei- und Vierseithöfen geprägten Straßendorfs. Östlich des Satzungsbereichs befindet sich die in der Peripherie des historischen Ortskerns befindliche denkmalgeschützte Kirche St. Edigna.

Der Satzungsbereich ist im Süden und Südosten begrenzt von Ortsstraßen, im Westen von der vorbeiführenden Staatsstraße 2139. Über die Staatsstraße ist Hofdorf an die Anschlussstelle zur Autobahn A3 (Entfernung ca. 1 km), den Hauptort Hunderdorf (ca. 2 km) sowie die Stadt Bogen (ca. 5 km) angebunden.

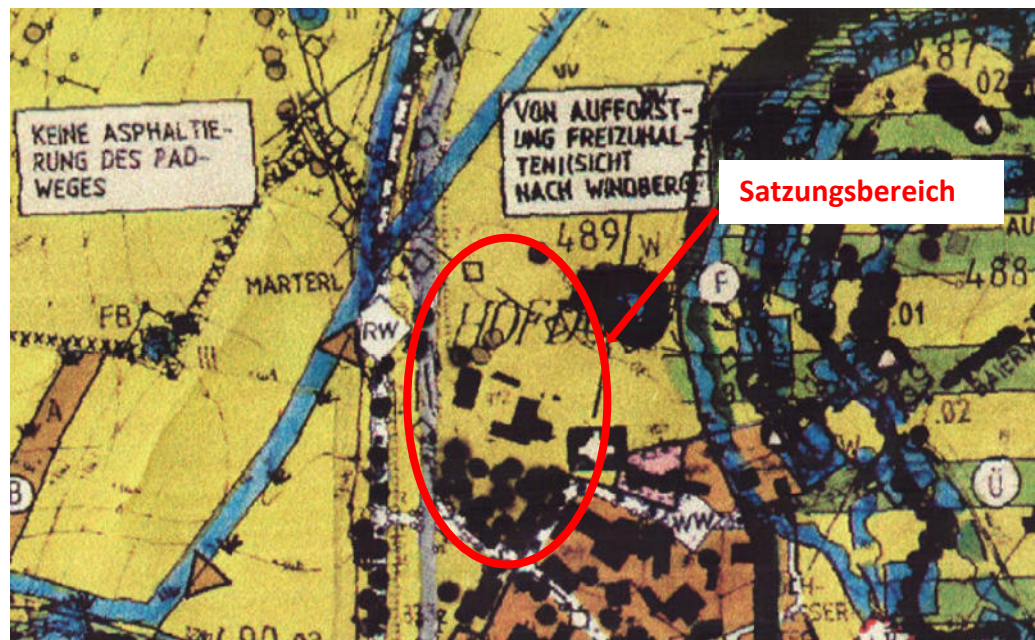
Auch für nichtmotorisierten Verkehr ist Hofdorf gut angebunden über den westlich der Staatsstraße verlaufenden überkommunalen Donau-Regen-Radweg auf der Trasse der ehemaligen Bahnlinie Straubing-Bogen-Kötzing.



### 2.3. Planungsrechtliche Situation

**Flächennutzungsplan:** Für die Gemeinde Hunderdorf liegt ein Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vor. Der Einbeziehungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Bestandsgebäude sind in der zum Zeitpunkt der Erstellung des Flächennutzungsplans vorliegenden Form im Außenbereich dargestellt. Der auf der Freifläche südlich der Gebäude eingetragene Bestand an Einzelbäumen/Obstgehölzen existiert nicht mehr. Im Restbestand stockt eine ca. 2 m hohe Schnitthecke aus Laubgehölzen (Buche) entlang der westlichen Grundstücksgrenze.

Südöstlich grenzt der Satzungsbereich an das Dorfgebiet des Ortskerns. Das im Osten angrenzende Einfamilienhaus sowie die Dorfkirche liegen gemäß Flächennutzungsplan im Außenbereich.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Hunderdorf

#### Bebauungspläne

Für den Einbeziehungsbereich sowie in dessen Umfeld besteht derzeit keine verbindliche Bauleitplanung.

#### Satzungen

Die örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Hunderdorf gilt nur im unbeplanten Innenbereich und ist im Satzungsbereich somit nicht wirksam.

#### Naturschutzrecht

Der Geltungsbereich liegt im Naturpark Bayerischer Wald, nicht jedoch im Schutzbereich des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes. Im Geltungsbereich befinden sich keine kartierten Biotope.



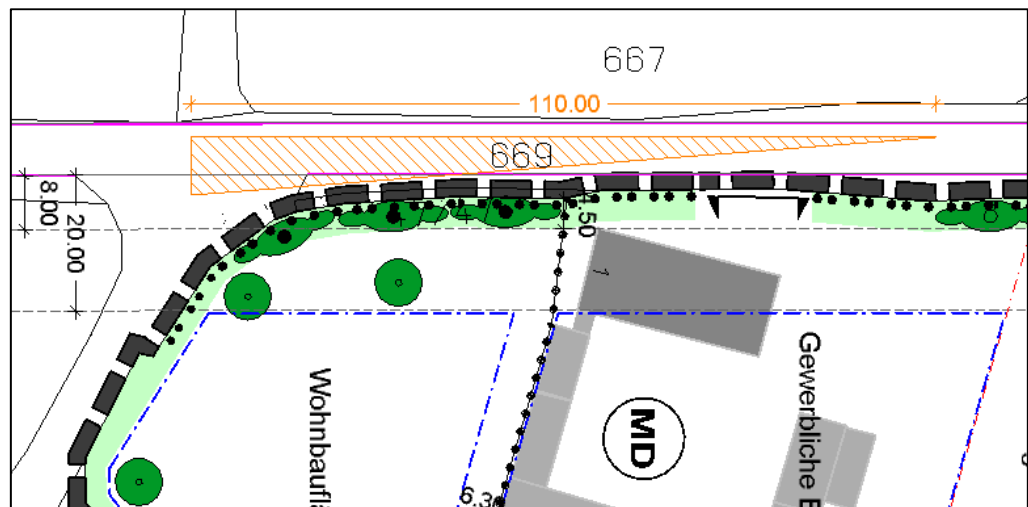
## 2.4. Erläuterung des Planungskonzepts

Diese städtebauliche Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB bezieht eine einzelne unbebaute Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein und schafft hier erstmalig Baurecht. Die mögliche bauliche Entwicklung des Satzungsbeereich ergibt sich aus der prägenden Wirkung der an das Satzungsgebiet angrenzenden homogenen baulichen Nutzung.

### Erschließung:

Die **Zufahrt zu dem gewerblich genutzten nördlichen Teil des Geltungsbereichs** erfolgt nach Abstimmung mit dem Straßenbauamt über einen durch zeichnerische Festsetzung definierten Einfahrtsbereich direkt von der Staatsstraße aus. Die bestehende Zufahrtssituation zum Altbestand wird durch die Überplanung optimiert. Derzeit befinden sich auf großer Länge unbefestigte Zufahrten. Diese Zufahrten werden gebündelt zu einer befestigten Hauptzufahrt. Ansonsten wird auf gesamter Länge der Staatsstraße sowie im Einmündungsbereich der Ortsstraße eine von Zufahrten freizuhalende Zone festgesetzt und mit Grünstreifen optisch vom Straßenraum abgesetzt.

An den Zufahrten ist das notwendige Sichtdreieck in den Einmündungsbereichen in die Straße freizuhalten. Im Einmündungsbereich der Ortsstraße in die Staatsstraße ist das notwendige Sichtdreieck durch die Planung nicht beeinträchtigt.



Darstellung des notwendigen Sichtdreiecks im Einmündungsbereich zur S 2139 (unmaßstäbl.)

Die **Zufahrt zu dem als Wohnbaufläche festgesetzten südlichen Teil des Geltungsbereichs** soll von Süden oder Südosten über die bestehenden Ortsstraßen erfolgen.

### Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist über das Versorgungsnetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Bogenbachtalgruppe gesichert. Für die Schmutzwasserentsorgung kann an den bestehenden Kanal im Bereich der Ortsstraße südlich des Geltungsbereichs angeschlossen werden. Die Kostentragung für die Anschlussnahme für die gemeindlichen Schmutz- bzw. Regenwasserkanäle sind im Rahmen einer Sondervereinbarung zu regeln. Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken weitestgehend zurückzuhalten. Der notwendige Notüberlauf kann an den Regenwasserkanal



im Bereich der südlich vorbeiführenden Ortsstraße angeschlossen werden. Ein Anschluss an die bestehenden Stromleitungen der Bayernwerk Netz GmbH, die im Bereich der Ortsstraßen verlaufen ist möglich. Die ehemalige Hofstelle verfügt bereits über einen Stromanschluss.

#### **Geplante Geländeänderung:**

Im Bereich der geplanten Wohnbaufläche ist das bestehende Gelände derzeit gegenüber allen vier Seiten überwölbt, zur Staatsstraße um ca. 1 – 1,5 m, zu bestehenden alten Wirtshaus im Norden um ca. 1 m. Nach Süden und Osten ergeben sich dadurch hohe steile Böschungen zu den tiefer gelegenen Ortsstraßen hin. Das Areal wirkt dadurch künstlich aufgeschüttet, insbesondere die Ortsstraße zur Kapelle (Flurnummer 908/9) wirkt beengt und eingetieft.

Zugunsten eines natürlicher wirkenden Geländeverlaufs, einer Entschärfung der hohen Steilböschungen und einem ansprechenderen Ortsbild insgesamt ist daher geplant, die überhöhten Bereiche abzutragen und das Gelände an das Niveau der Staatsstraße anzugleichen, eventuell nach Süden und Osten hin in einem leicht geneigten Hang den vorbeiführenden Ortsstraßen anzunähern. Der Grundstückseigner plant, das Abraummaterial zu nutzen, um Bodenmulden nördlich der gewerblichen Lagerfläche im Bereich der geplanten Lagerfläche aufzufüllen sowie um nördlich von Haus-Nr. 1a einen ebenen rückwärtigen Gartenbereich zu modellieren.

Die Ausführung der Abgrabung wird durch einen gesonderten Plan mittels Geländeschnitten dargestellt und als geplantes Gelände textlich sowie planlich festgesetzt.

#### **Bebauung:**

**Im nördlichen Satzungsbereich** ist ein Teilabbruch des baufälligen Hauptgebäudes geplant. Aufgrund der Nähe zur Staatsstraße ist hier kein Ersatzbau, sondern der Zufahrtsbereich vorgesehen. Im Bereich des nördlichen Nebengebäudes ist ein Ersatzbau, eine größere Lagerhalle geplant.

Die Gebäudehöhen der Neubauten sollen die der Bestandgebäude nicht übersteigen. Daher wird im gewerblichen Baufeld eine maximale Traufhöhe von 7,5 m festgesetzt, was der Höhe des bestehenden alten Wirtshauses entspricht.

**Auf der ausgewiesenen Wohnbaufläche** sind entweder 4 Einfamilienhäusern oder 2 bis 3 Doppelhäusern geplant. Größere Wohnblöcke sind nicht zugelassen. Es wird eine Traufhöhe von maximal 6,5 m über geplantem Gelände festgesetzt, wodurch zweigeschossige Häuser möglich sind. Die nördliche Baugrenze hält zu der bestehenden Hofstelle hin einen Brandabstand von 5 m ein. Die westliche Baugrenze wird durch die Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße (20 m) bestimmt. Nebengebäude dürfen auch in einem Abstand bis zu 8 m zur Staatsstraße errichtet werden.

#### **Ortsrandeingrünung:**

An den Rändern des Geltungsbereichs werden auf allen Seiten Eingrünungstreifen festgesetzt. Im Bereich des Sichtdreiecks haben diese von aufstehender Bepflanzung in Form von Gehölzen freizubleiben, in den übrigen Bereichen ist eine Bepflanzung mit heimischen Laubgehölzen vorgesehen. Die bestehende Hainbuchenhecke bleibt als Sicht- und Staubschutz zwischen Staatsstraße und Wohngrundstücken erhalten.



## 2.5. Prüfung der Umweltbelange

**Verkehrslärm:** Im Satzungsbereich besteht eine erhebliche Vorbelastung durch den Straßenverkehrslärm der vorbeiführenden Staatsstraße St 2139. Es handelt es sich um einen langen geraden Straßenabschnitt. Die Fahrgeschwindigkeit ist auf Höhe des Geltungsbereichs aufgrund der hier gelegenen Bushaltestellen auf 70 km/h beschränkt. In der Verkehrszählung von 2015 wurde hier ein durchschnittlicher täglicher Verkehr von 5557 Fahrzeugen (DTV\_Kfz) ermittelt, davon 5129 Leichtverkehr (DTV\_LV) und 428 Schwerverkehr (DTV\_SV). „Quelle: BAYGIS Verkehrsdaten im Bayernatlas). Eine überschlägige Berechnung des zu erwartenden Verkehrslärm kann mit dem „dB-Rechner: lange Straße/DTV (staedtebauliche-laermfibel.de)“ durchgeführt werden. Diese Berechnung liefert folgendes Ergebnis:

	Ihre Eingabe	Beitrag (Tag)
DTV :	5557	65.1 dB(A)
Straßengattung: Gemeindefstraßen		
Höchstgeschwindigkeit	70 km/h	-2 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gußasphalte, Asphaltbetone		0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	25 m	1.6 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	0 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-4.5 dB(A)
<b>Mittelungspegel (Tag/Nacht)</b>	<b>T</b> 60.2 dB(A)	<b>N</b> 50.2 dB(A)

Die Grenzwerte der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung – für Dorfgebiete von 64 Dezibel am Tag und 54 Dezibel in der Nacht können damit eingehalten werden.

**Gewerbelärm:** Im Satzungsbereich grenzen geplante Wohnnutzung sowie geplante gewerbliche Nutzung aneinander. Festgesetzt ist ein Dorfgebiet, wodurch grundsätzlich höhere Grenzwerte für Schallimmissionen als gegenüber Allgemeinen Wohngebieten einzuhalten sind. Im nördlichen Satzungsbereich ist eine gewerbliche Nutzung als Fahrzeughalle für größere Baufahrzeuge und Baustofflager mit Lagerhalle und Lagerfreifläche geplant. Lärmemissionen entstehen vor allem an Werktagen in den Morgen- sowie Abendstunden durch Abholung bzw. Abstellen der Baufahrzeuge sowie Ladetätigkeiten. Durch den weitgehenden Erhalt der alten Hofstelle besteht ein Gebäuderiegel, der Lärmemissionen aus dem Gewerbebereich gegenüber der Wohnbebauung abschirmt. Die Gemeinde geht daher nicht von einer Konfliktlage aus.

**Emissionen aus der Landwirtschaft:** In dem südlich des Satzungsbereichs anschließenden Dorfgebiet grenzt unmittelbar ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb an die geplanten Einfamilienhäuser. Im MD sind zwischen landwirtschaftlichen Geruchsschwerpunkten und nicht der Landwirtschaft zuordenbaren Wohngebäuden 30 m Abstand einzuhalten, um schädliche Umwelteinwirkungen dauerhaft ausschließen zu können. Relevante Emittenten der angrenzenden Hofstelle sind der Schweinestall sowie die Mistlagerstätte. Diese sind abgeschirmt durch die dazwischen bestehenden Wohngebäude des Anwesens in einer Entfernung von mind. 70 m zum Satzungsbereich. Die Gemeinde geht somit diesbezüglich nicht von dem Vorliegen einer Konfliktlage aus.



**Altlasten:** Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte für das Auftreten von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen im Satzungsbereich und der unmittelbaren Umgebung bekannt.

**Elektromagnetische Felder:** Die nächstgelegene Sendeanlage befindet sich an der A3, Höhe Raststätte Bayerischer Wald, in einem Abstand zum Vorhabenbereich von ca. 1,8 km. Die in der 26. BImSchV festgesetzten Grenzwerte für elektromagnetische Felder werden im Vorhabenbereich nicht überschritten.

**Kultur- und Sachgüter:** Östlich des Geltungsbereichs in einem Abstand v. ca. 50 m befindet sich die Filialkirche St. Edigna, die in der Bayerischen Denkmalliste als Bau- und Kulturdenkmal mit der Aktennummer D-2-7042-0102 eingetragen ist.

Von Norden, Westen und Süden ist das reizvolle Ensemble aus Kirchlein und einer großen alten Linde eingerahmt von Gebäuden oder Baumbewuchs. Die ansteigenden Hänge westlich der Kirche sind dicht bewaldet und bieten keine Aussicht auf die Kirche. Die einzige Blickbeziehung aus der Umgebung auf die Filialkirche ergibt sich von der Einmündung der Staatsstraße (s.a. Darstellung im Luftbild unten). In diesem Blickfeld ist allerdings eine gewisse Vorbelastung durch ein in unmittelbarer Nähe bestehendes Einfamilienhaus mit wenig dorfgemäßer Bauform und Farbgebung zu verzeichnen.

Die Blickbeziehung von der Staatsstraße auf die denkmalgeschützte Kirche wird durch die geplante Wohnbebauung verstellt. Da es sich lediglich um ein kleines Blickfenster entlang der Staatsstraße handelt, ist davon auszugehen, dass die doch weit im Hintergrund gelegene kleine Kirche hier kaum wahrgenommen wird.

Aufgrund der oben beschriebenen Vorbelastung und der geringen anzunehmenden Wahrnehmung werden die Beeinträchtigungen durch die Planung im Bezug auf den Denkmalschutz als vertretbar gewertet. Durch die Festsetzung einer dorfgemäßen Bauweise (z.B. Satteldächer) sowie traditionellen Farb- und Materialwahl in Fassaden und Dachdeckung werden Beeinträchtigungen des historischen Ensembles minimiert.

Es bestehen keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Für das baubedingte Auftreten möglicher Bodendenkmäler wird folgender Hinweis aufgenommen: Bei archäologischen Bodenfindungen ist gemäß § 8 DSchG umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) zu verständigen.



### Darstellung der Blickbeziehungen auf das Baudenkmal:

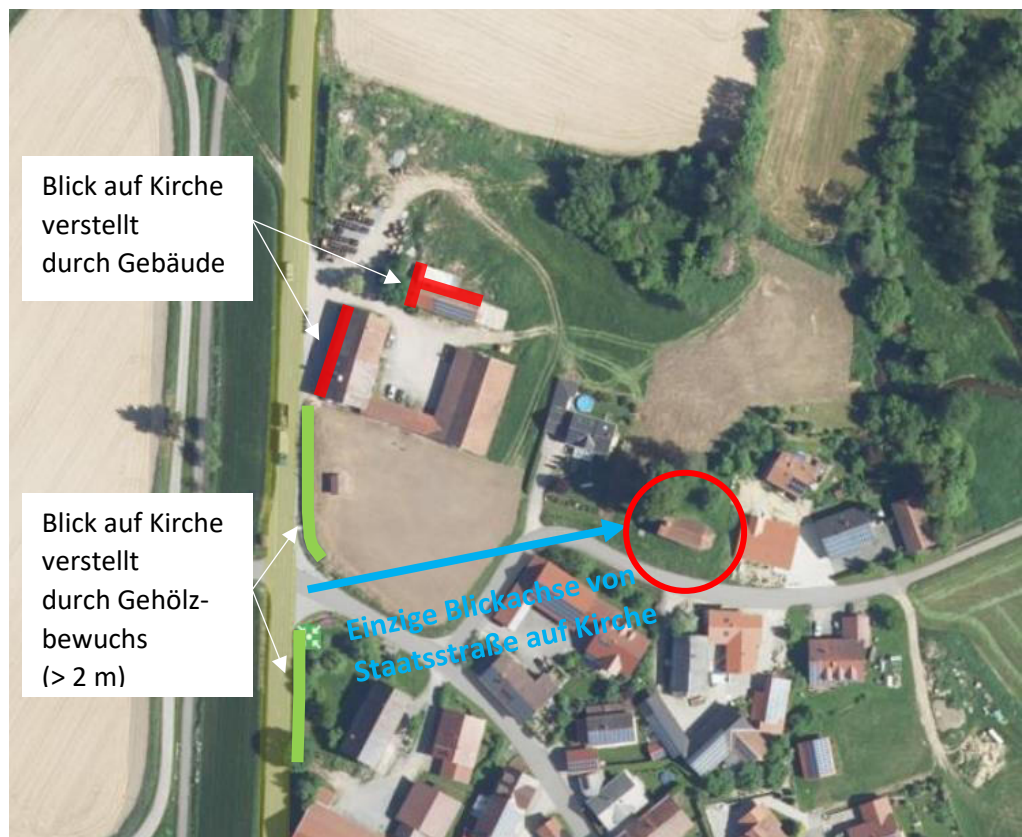


Foto links: Blick von der Einmündung zur Staatsstraße auf das Ensemble aus Filialkirche und Linde

Foto unten: Vorbelastung im Blickfeld auf Baudenkmal durch Neubauten und Photovoltaikanlagen







## 2.6. Eingriffsregelung

Für eine Einbeziehungssatzung ist kein Umweltbericht erforderlich, es ist jedoch die Eingriffsregelung abzuarbeiten. Hierfür wird das Regelverfahren nach dem bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in der Neuauflage vom Dez. 2021 angewandt.

### 2.6.1. Beschreibung der Methodik

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird das Regelverfahren nach dem bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in der Neuauflage vom Dez. 2021 angewandt.

Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt anhand eigener Erhebungen sowie folgender Unterlagen:

- FIN-Web (Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz)
- Geodaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Bayernatlas)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Hunderdorf

### 2.6.2. Ausgangssituation

	
Straßenseitige Gebäudekante der bestehenden Hofstelle, Blickrichtung Norden	Südlicher Abschluss der Hofstelle im Übergang zur geplanten Wohnbaufläche, Blickrichtung von Staatsstraße in Richtung Osten
	
Blick vom Einmündungsbereich Staatsstraße über die geplante Wohnbaufläche, Blickrichtung Nordosten	Ortsstraße östlich des geplanten Wohnbaubereichs mit hoher Böschungskante, Blickrichtung Norden



	
Ortsstraße südlich des geplanten Wohnbaubereichs – Blickrichtung Westen auf Einmündung Staatsstraße	Blick vom Einmündungsbereich in Richtung Norden auf Staatsstraße
	
Blick von der Staatsstraße auf die Zufahrt in die Hofstelle und das nördliche Nebengebäude	Blick von Osten auf die geplante Lagerfläche

### 2.6.3. Eingriffsbereich

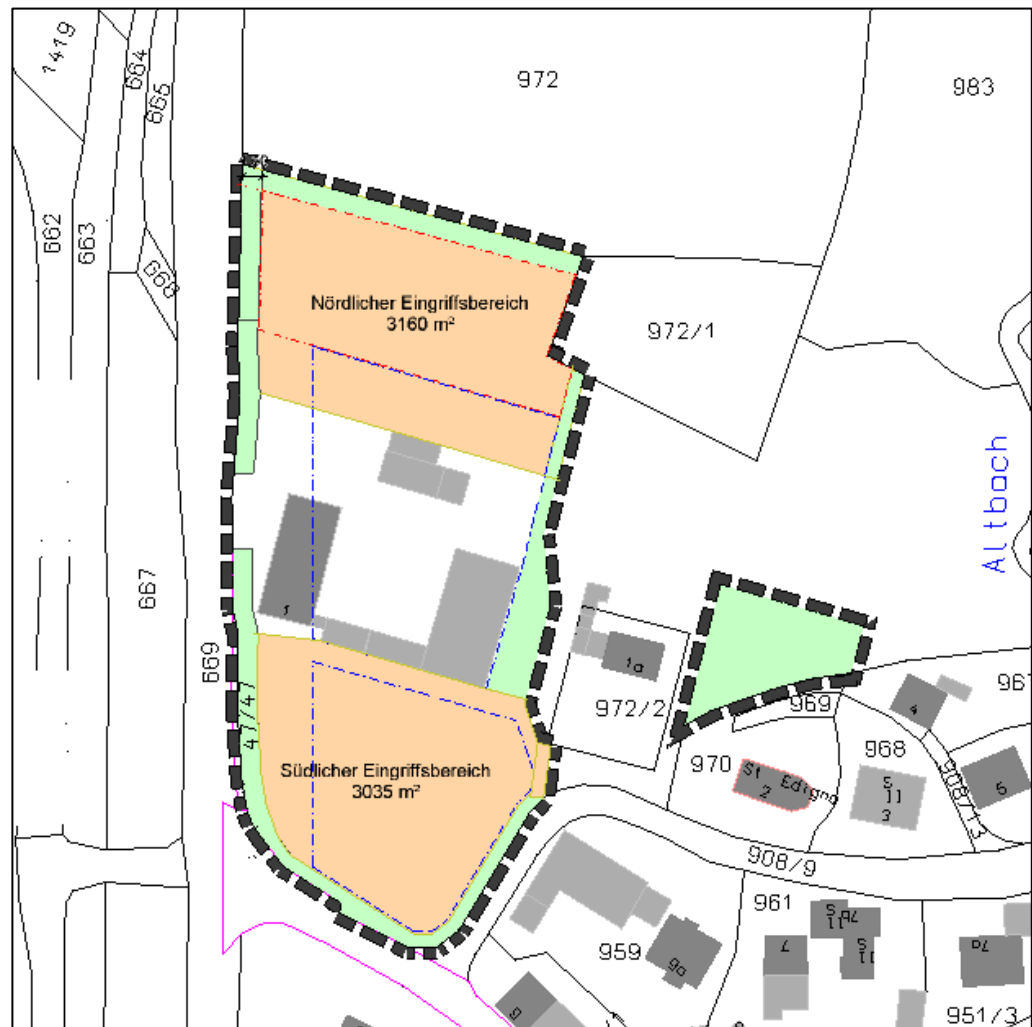
Als Eingriffsbereich werden die Flächen in Ansatz gebracht, auf denen gegenüber dem Istzustand Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten sind (s. untenstehende Grafik).

Als Eingriffsfläche angerechnet werden daher

- Der Bereich nördlich der Hofstelle für geplante Nutzung als gewerbliche Lagerfläche mit 3639 m<sup>2</sup>
- Der Bereich südlich der Hofstelle für geplante Wohnbebauung mit 3035 m<sup>2</sup>

Nicht als Eingriff gewertet werden

- die zu erhaltenen und neu geplanten Grünflächen, da hier gegenüber dem Bestand (Privatgarten und unbefestigte Lagerflächen) keine naturschutzfachliche Abwertung stattfindet.
- Der Bereich der bestehenden Hofstelle, da es sich hierbei im Istzustand bereits um bebaute und versiegelte Flächen handelt und die Planung somit keine Veränderung verursacht.



Darstellung der Eingriffsfläche (unmaßstäblich)

#### 2.6.4. Bestandserfassung und -bewertung des Ausgangszustands

Das Plangebiet liegt im Naturpark Bayerischer Wald, allerdings außerhalb des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes.

Die Flächen werden folgenden Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste zugeordnet (s. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014):

P432 Ruderalflächen im Siedlungsbereich (teilweise als Baustofflager genutzte, gewerbliche Brache mit stark verdichtetem Boden mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren (geringe Wertigkeit, WP 4)

X132 Einzelgebäude im Außenbereich (z.B. landwirtschaftliche Betriebsanlagen, Einzelgehöfte, Scheunen, Stallungen, Speichergebäude) WP1

P21 Privatgarten, strukturarm WP5 (gering)

**Die Bewertung der weitere Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ:**

**Schutzgut Boden**



Anthropogen überprägter Boden, nur im südlichen Geltungsbereich unter Dauerbewuchs.

-> Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: gering bis mittel

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht betroffen. Bereich mit gewissen Beeinträchtigungen des Grundwasserstandes durch benachbarte Bebauung sowie Straßenbauwerk. Westlich von Hofdorf fließt der Bogenbach, der Geltungsbereich liegt jedoch außerhalb wassersensibler Bereiche.

-> Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: gering

### **Schutzgut Klima und Luft**

Baulücken mit verdichtet bebautem Umfeld ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen

-> Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: gering

### **Schutzgut Arten und Lebensräume**

Die **Hofstelle** selbst ist im Bereich des geplanten Baufeldes nahezu vollständig bebaut oder befestigt und damit ohne nennenswerte Wertigkeit für dieses Schutzgut. Im Übergangsbereich zwischen Hauptgebäude und nördlichem Nebengebäude stehen noch ein einzelner Bergahorn sowie eine Baumgruppe (auch Bergahorn) mit Laubsträuchern im Unterwuchs. Da an der Stelle des nördliche Nebengebäudes ein größerer Ersatzbau geplant ist, ist der Erhalt der Einzelbäume nicht möglich. Die Wiesenflächen östlich der Hofstelle werden durch die Festsetzung als Grünfläche auch künftig von Bebauung freigehalten.

Der als gewerbliche Lagerfläche geplante Bereich **nördlich der Hofstelle** wird derzeit bereits als Baustofflager genutzt. Hier wechseln sich stark verdichtete vegetationsfreie Bereiche (Fahrspuren) mit Aufschüttungen, Lagerflächen und Ruderalflächen mit artenarmer Wiesen- oder Hochstaudenvegetation. Das Gelände ist durch zahlreiche ältere Erdreichablagerungen stark bewegt.

**Südlich der Hofstelle** in dem ehemals als Obstgarten genutzten Bereich sind im Flächennutzungsplan noch erhaltenswerte Gehölze eingetragen. Im Istzustand handelt es sich heute um eine privat genutzte Wiesenfläche mit Gartenhäuschen. Entlang der Staatsstraße im Westen steht eine ca. 2 m hohe Hainbuchenschnitthecke. Bei den im Luftbild aus dem Jahr 2020 erkennbaren Gehölzen handelte es sich laut Grundeigner vor allem um spontan aufgewachsene junge Feldgehölze und eine Christbaumkultur. Die ehemaligen Obstbäume wurden aufgrund von Überalterung (und hohlen, morschen Stämmen) schon vor längerer Zeit entfernt.

Im Änderungsbereich selbst sind keine naturschutzrechtlich geschützten Bereiche betroffen. Nordöstlich des Geltungsbereichs verzeichnet die Biotopkartierung das Biotop mit der Nr. 7042-0489-001 „Aufgelassener Weiher nördlich Hofdorf“ mit den Biotoptypen Gewässer-Begleitgehölze (50% der Fläche), Initalvegetation, naß (45%) und Unterwasser- und Schwimmblattvegetation (5%). Die benachbarten Biotope werden



durch die Planung nicht beeinträchtigt. Durch die Pflanzung einer Feldhecke und einer Obstwiese ist eher eine Erhöhung der Lebensraumvielfalt sowie von Vernetzungsstrukturen zu erwarten.

-> Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: gering

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine im Hinblick auf Landschafts- und Ortsbild vorbelasteten Siedlungsrand an der Staatsstraße. Die Nachnutzung des leerstehenden und sonst dem Verfall preisgegebenen Hofstelle wird als Gewinn für Orts- und Landschaftsbild gesehen.

-> Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: gering

#### **Zusammenfassung**

Durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter ist der Ausgangszustand des Änderungsbereichs nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft in einen Bereich mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

- Gebiete mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung gem. Biotopwertliste (hier BNT X132, P432 und P21) werden pauschal mit **3 WP** bewertet. (s. Leitfaden S. 15)

#### **2.6.5. Ermittlung der Eingriffsschwere**

Für die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft durch das Vorhaben kann gemäß Leitfaden (S. 18) folgende Beeinträchtigungsfaktoren angewandt werden:

**Wohnbaufläche:** Bei Eingriffen in BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung ergibt sich gemäß Leitfaden die Eingriffsschwere aus der GRZ: Beeinträchtigungsfaktor = **0,35**.

**Gewerbliche Lagerfläche:** Da in diesem Bereich keinerlei Bebauung und lediglich eine versickerungsfähig Befestigungen zulässig ist und es sich im Ausgangszustand um naturschutzfachlich vorbelastete Flächen handelt wird ein niedriger Beeinträchtigungsfaktor von **0,2** angesetzt.

#### **2.6.6. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung**

Um die Beeinträchtigungen durch eine Wohnbebauung auf Natur und Landschaft möglichst gering zu halten, werden in den planlichen und textlichen Festsetzungen wirkungsvolle Minimierungsmaßnahmen rechtlich verbindlich festgesetzt:

- **Schutzgut Landschaftsbild sowie Schutzgut Flora und Fauna:** Als Abgrenzung zur freien Landschaft soll eine freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern sowie eine Baumreihe aus standortgerechten heimischen Laub- oder Obsthochstammbäumen (auch Wildobst) gepflanzt werden.



- **Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser:** Zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens werden versickerungsfähige Befestigungen festgesetzt.
- **Schutzgut Landschaftsbild, Schutzgut Arten und Lebensräume:** Auf eine naturnahe Gartengestaltung wird hier im Übergang zur freien Landschaft Wert gelegt, daher sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gartenpflanzen zu verwenden.
- **Schutzgut Wasser:** Das von Dach- und Verkehrsflächen ablaufende Niederschlagswasser wird durch den Einbau von Rückhalte- und Sickereinrichtungen auf den privaten Grundstücken (wie z.B. einer Zisterne, eines Teiches oder einer Rigole) zurückgehalten.
- **Schutzgut Wasser, Schutzgut Boden, Schutzgut Arten und Lebensräume:** Schottergärten werden aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie für Tier- und Pflanzenarten ausdrücklich ausgeschlossen.
- **Schutzgut Tiere und Pflanzen:** Zum Schutz von Kleinsäugetern und Amphibien wird der Abstand von möglichen Einzäunungen zum Boden auf mindestens 10 cm festgesetzt.

**2.6.7. Ausgleich****ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS**

<b>Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume</b>				
<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bewertung (WP)</b>	<b>Beeinträchtigungsfaktor</b>	<b>Ausgleichsbedarf (WP)</b>
P432 Ruderalflächen im Siedlungsbereich	3160	3 <sup>1</sup>	0,2	1896
P21 Privatgarten, strukturarm WP5 (gering)	3035	3	0,35	3187
<b>Summe</b>				<b>5083</b>
<b>Planungsfaktor</b>				
	<b>Begründung</b>	<b>Sicherung</b>		
Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke durch folgende Festsetzungen: Verwendung ausschließlich heimischer Gehölze	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	<i>Festsetzung in der Satzung als textliche Festsetzung.</i>		
Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünflächen durch Pflanzung von mind. 6 Hochstamm-Obstbäumen im Änderungsbereich	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	<i>Festsetzung in der Satzung als Planzeichen und als textliche Festsetzung.</i>		
Summe (je Vermeidungsmaßnahme 5 %, max. 20 %)				10 %
<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b> (nach Abzug von 10 %)				<b>4575</b>

<sup>1</sup>Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt gemäß Leitfaden bei geringer und mittlerer Bedeutung (1 bis 10 WP) nach pauschalisierten Ansätzen und nur bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste. D.h. die hier vorliegenden Gebiete geringer naturschutzfachlicher Bedeutung gem. Biotopwertliste werden pauschal mit 3 WP bewertet (s. Leitfaden S. 15).



Gemäß § 15 Abs. 2, Sätze 2 und 3 BNatSchG sind dem Kompensationsbedarf entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Der Ausgleich soll auf gleicher Flurnummer nördlich der Kapelle erbracht werden. Auf der Fläche befand sich bis vor ca. 2 Jahren eine Christbaumkultur. Nach Rodung der Wurzelstöcke wurden Nutzgräser angesät. Die Wiese wird 4- bis 5-mal im Jahr gemäht und gedüngt. Wiesentypische krautige Blütenpflanzen oder Magerkeitszeiger treten keine auf. Die Fläche wird gemäß Biotopwertliste als Intensivgrünland (G11) eingestuft.

Als Ausgleich für den ermittelten Kompensationsbedarf sollen nördlich der Kapelle auf einer Fläche von ca. 658 m<sup>2</sup> 6 bis 8 Obstbäume gepflanzt werden. Ziel ist die Entwicklung einer Streuobstwiese als artenreicher Lebensraum sowie als kulturraumtypische Dorfrandgestaltung.

**ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DES AUSGLEICHSUMFANGS FÜR FLÄCHENBEZOGEN BEWERTBARE MERKMALE UND AUSPRÄGUNGEN DES SCHUTZGUTES ARTEN UND LEBENSÄUME NACH WERTPUNKTEN:**

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensiv genutztes artenarmes Grünland	3	B441	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	10*	658	7	0	4606
<b>Summe</b>										<b>4606</b>

\* Berücksichtigung des Timelags: Die Entwicklungszeit des Zielbiotops, vom Ausgangsbiototyp bis zum Erreichen des Zielbiototyps, ist >25 Jahre -> aufgrund der geringen Wiederherstellbarkeit des Zielbiotops W<sup>2</sup> wurde ein Abschlag von 2 Wertpunkten vorgenommen (*timelag*).

Durch die in der Planzeichnung und diesem Schriftstück detailliert festgesetzten Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen erfolgt somit eine relative Aufwertung um 4606 Punkten. Der Kompensationsbedarf liegt bei 4575 Wertpunkten. Durch die beschriebenen Maßnahmen ist somit ein vollständiger Ausgleich für alle Schutzgüter erbracht. Ein weiterer Ausgleich ist nicht notwendig.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme/-beginn des Bauvorhabens herzustellen, ausreichend vor Wildverbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend den Vorgaben zu ersetzen.





### 3. Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Hunderdorf hat in der Sitzung vom \_\_. \_\_. 2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Hofdorf 1“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_. \_\_. 2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom \_\_. \_\_. 2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_. \_\_. 2023 bis \_\_. \_\_. 2023 beteiligt.

3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom \_\_. \_\_. 2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_. \_\_. 2023 bis \_\_. \_\_. 2023 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Hunderdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_. \_\_. 2023 die Einbeziehungssatzung „Hofdorf 1“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_. \_\_. 2023 als Satzung beschlossen.

Hunderdorf, den

Max Höcherl (Erster Bürgermeister)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(Siegel)

5. Ausgefertigt

Hunderdorf, den

Max Höcherl (Erster Bürgermeister)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss der Einbeziehungssatzung „Hofdorf 1“ wurde am \_\_. \_\_. 2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Hunderdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hunderdorf, den

Max Höcherl (Erster Bürgermeister)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(Siegel)