

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

**ORT:** WINDBERGER STRASSE  
**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 östlichen Ortsrand von Hunderdorf an der Windberger Straße das Flurstückes Nr. 1529 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 Windberger Straße.

#### Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über das gemeindliche Kanalsystem in die Kläranlage von Hunderdorf.

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

#### Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über die Wasserversorgung 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 südöstlichen Ortsrand von Hunderdorf auf dem Flurstück 1529 der Gemarkung Hunderdorf 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**

Der Ortsbereich Hunderdorf ist regionalplanerisch als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft. Der Planungsbereich liegt im Vorranggebiet für Hochwasserschutz des Bogenbachs.

##### **Flächennutzungs- und Landschaftsplanung**

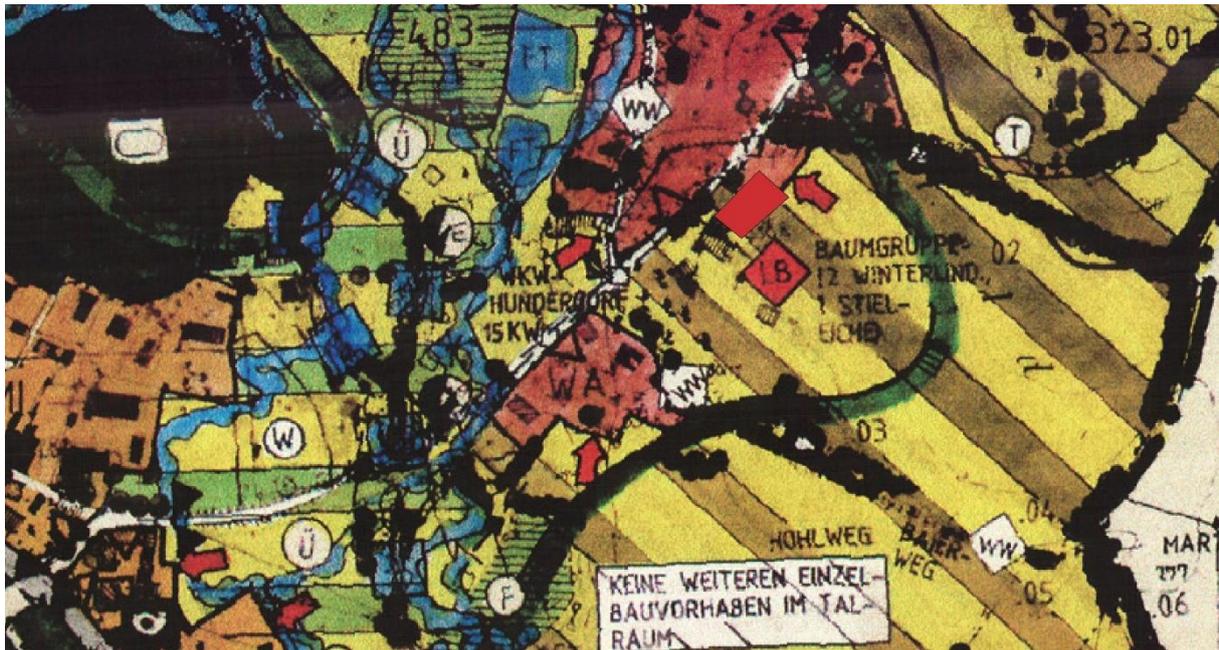


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Hunderdorf

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Vorhabensgebiet als allgemeines Wohngebiet dar.

Nördlich schließt ein bereits ausgewiesenes allgemeines Wohngebiet an, während die südliche Umgebung als Versorgungsfläche bzw. Fläche zum Entgegenwirken gegen Klimawandel festgelegt ist.

### **Schutzgebiete, geschützte Flächen**

Der Bereich der geplanten Bebauung liegt im Naturpark Bayerischer Wald, außerhalb des Landschaftsschutzgebiets Bayerischer Wald. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets verläuft südlich in ca. 50m Entfernung.

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

### **Amtliche Biotopkartierung Bayern**

Die Ufergehölze des Bogenbaches wurden in unmittelbarer Nähe zum Vorhabensbereich in der amtlichen Biotopkartierung Bayern 1985 als Biotop kartiert (7042-0334-008: Bogenbach mit begleitenden Gehölz- und Staudensäumen südlich Haigrub bis Boden). Neben den Gehölzbeständen enthält die Biotopfläche auch magere Altgrasbestände und Grünlandbrache.

### **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).

4. Erhalt und Optimierung der Lebensraum- und Verbundfunktionen der zahlreichen Kerbtäler, Bachauen und Quellgebiete (vgl. Abschn. 3.1.3)

- Aufnahme bzw. Fortsetzung der extensiven Bewirtschaftung bzw. Pflegemahd auf allen Nass- und Feuchtwiesen, besonders in den o. g. regional bis überregional bedeutsamen Kernflächen;

- Umbau von Fichtenbeständen an den Gewässern zu standorttypischen Bachau- und Feuchtwäldern;

- Erhalt nicht bewaldeter Talräume als Offenlandauen mit extensiver Grünlandnutzung, Verzicht auf Aufforstung bei Nutzungsaufgabe, stattdessen Einsatz der Agrarumweltprogramme zum Erhalt einer offenen Talaue (Pflegemahd, ggf. Beweidung);

- Renaturierung der Quellbereiche (Freilegen der Quellen, Rückbau von Quellfassungen, Entfernung von Drainagen, grundwasserschonende Nutzung), vgl. hierzu Abschn. 3.1.1;

- Verbesserung der Habitatstrukturen an den Bächen, z. B. durch Zulassen der Eigendynamik, Einbringung von Störelementen oder durch gezielte Schaffung von Uferanbrüchen;

- Schaffung mindestens 10 m breiter, sehr extensiv oder gar nicht genutzter Randstreifen an allen Bächen, die durch landwirtschaftliche Flur verlaufen.

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 das Gebiet des Bogenbaches sowie sein Umfeld insbesondere folgende Ziele formuliert:

- Vorrangige Sicherung und Pflege hochwertiger Feuchtgebiete mit Mooren, Streu- und Nasswiesen als Lebensräume regional vom Aussterben bedrohter bzw. stark gefährdeter Arten sowie als Zentren des zu schaffenden Biotopverbundes
- Optimierung von Feuchtwiesen- und Auelebensräumen in Talräumen des Bayerischen Waldes, die durch ihre Artausstattung besonders bedeutsam sind
- Sicherung und Optimierung der Lebensraumqualität von Mittelgebirgsflüssen und –bächen nördlich der Donau, die durch ihre Naturnähe und/oder Artausstattung besonders bedeutsam sind
- 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 an der Grenze zu einem wassersensiblen Bereich und von Hochwassergefahrenflächen. Wassersensible Bereiche kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

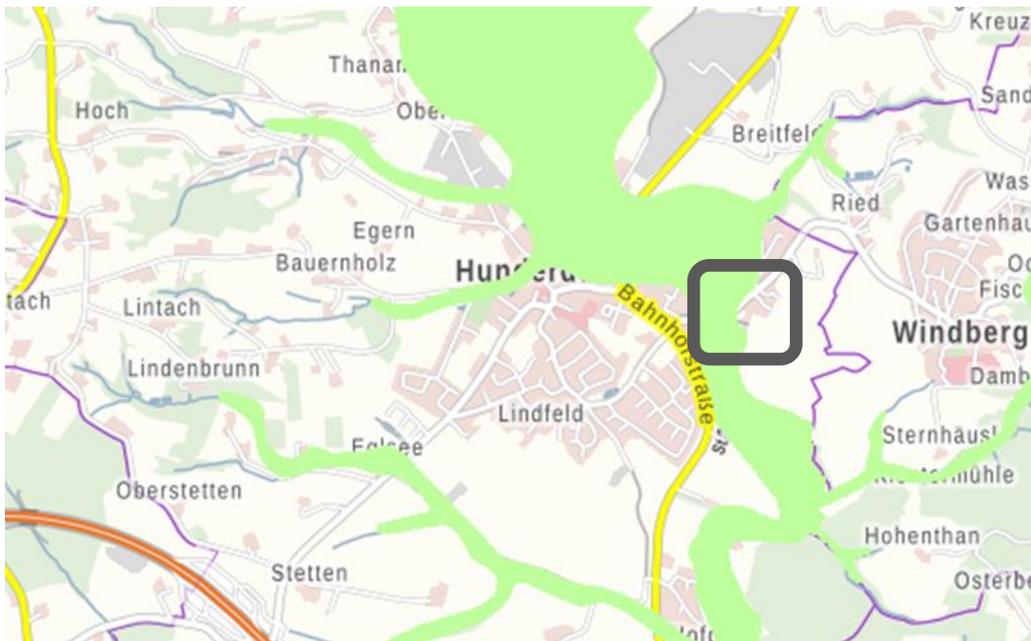


Abbildung 2: Wassersensible Gebiete (Quelle: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete 2020)

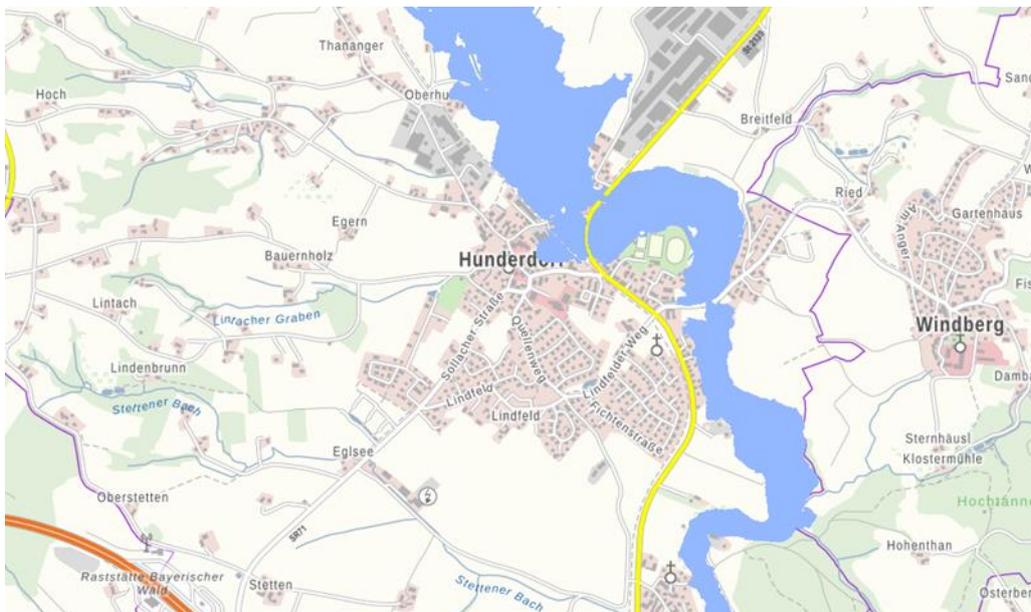


Abbildung 3: Hochwassergefahrenfläche HQ100 (Quelle: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete 2020)

### 3.3 Natürliche Grundlagen

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Falkensteiner Vorwald (Untereinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes). Es handelt sich um ein strukturreiches Kuppen- und Riedelland mit verebneten Hochflächen und teilweise tief eingeschnittenen Bachtälern.

Potenziell 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 700-900mm.

Der Untergrund wird aus der geologischen Einheit Löss bzw. Lösslehm gebildet. Es handelt sich um feinsandigen, karbonatischen, stellenweise auch tonigen, feinsandigen, karbonatfreien Schluff.

Als Böden liegen überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) vor. Die natürliche Ertragsfähigkeit wurde für den Bereich nicht bewertet.

### 3.4 Bestand und Bewertung

#### 3.4.1 Bestandsbeschreibung

Der Vorhabensbereich (Höhe ca. 328m über NN) wird derzeit im Überwiegenden als Rasenfläche genutzt. Im nördlichen Randbereich befindet sich eine gepflasterte Zufahrt zu den dort angrenzenden Gebäuden sowie ein Lagerplatz für Baumaterial. Nach Süden und Osten schließen Gehölzbereiche mit Bergahorn und Hasel sowie eine Fichtenreihe an. Das südlich angrenzende Flurstück (Ausgleichsfläche) stellt sich als Wirtschaftswiese dar. Entlang des Bogenbachs stockt ein gewässerbegleitendes Gehölz.

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 bewertet:

Arten und Lebensräume

Rasenfläche mit befestigter Fläche und Lagerplatz, Fichtenreihe;

Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume;

#### Boden

Befestigte Zufahrt und Lagerplatz:

Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Boden

Rasenfläche und Fichtenreihe:

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

Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden

#### Wasser

Standort am Auenrand;

Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser;

#### Klima und Luft

Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen;

Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft;

#### Landschaftsbild

bisheriger Ortsrandbereich mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen;

Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild;

die befestigten Flächen / Lagerflächen werden als Gebiete mit geringer Bedeutung eingestuft

### 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 <sup>2</sup>	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Land-schafts-bild	gesamt	Kompensations-faktor	Kompensations-bedarf in m <sup>2</sup>
Rasenfläche	808	I+	II-	II+	II-	II-	II	0,5	404
Lagerfläche	106	I-	I-	II+	I-	II-	I	0,2	21
Befestigte Zufahrt	159	I-	I-	II+	I-	II-	I	0,0	0
Fichtenreihe	82	I+	II-	II+	II-	II-	II	0,5	41
<b>Kompensationsbedarf</b>									<b>466</b>

Der Vorhabensbereich wird als Gebiet mit geringer bis 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 BI bzw. BII der Leitfadenmatrix (Spanne des Kompensationsfaktors 0,2-0,5 bzw. 0,5-0,8).

Für die Rasenfläche und die Fichtenreihe (mittlere Wertigkeit) wird aufgrund der eingriffsminimierenden Maßnahme (Umbau der Fichtenreihe in eine standortheimische Hecke auf einem Teilbereich) der Faktor 0,5 gewählt. Der aktuell als Lagerfläche genutzte Bereich wird mit 0,2 bilanziert, da hier bereits eine Vorbelastung gegeben ist. Die befestigte Zufahrt wird mit dem Faktor 0 bilanziert, da diese weiterhin als private Verkehrsfläche genutzt wird. Die zu erhaltenden bzw. umzubauenden Gehölzbestände außerhalb des einzäunbaren Baugrundstücks werden nicht bilanziert.

Es werden insgesamt 1.107 m<sup>2</sup> beansprucht. Damit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 466 m<sup>2</sup>.

### 3.6 Bilanzierung und Ausgleichsflächenplanung

Der Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe erfolgt auf einem benachbarten Grundstück (Fl.nr.: 1489/7, Gemarkung Hunderdorf).

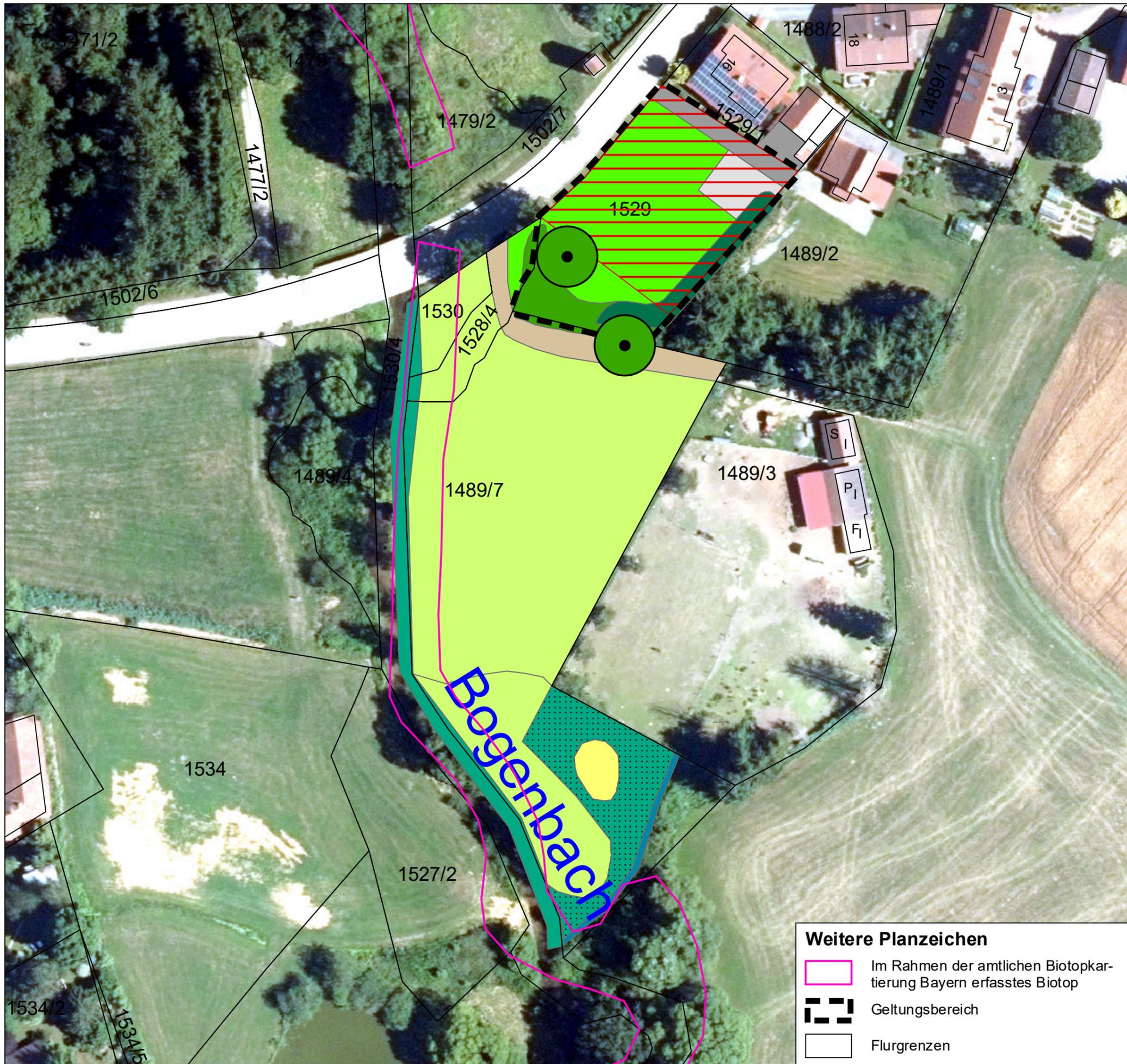
Vorgesehen ist die Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese entlang des Bogenbaches. Neben der Puffer- und Lebensraumfunktion gegenüber Einträgen in das Gewässer erfüllt der Wiesenstreifen außerdem eine Verbundfunktion.

Es wird ein Anrechnungsfaktor von 1,0 gewählt. Damit ergibt sich eine notwendige Ausgleichsflächengröße von 466 m<sup>2</sup>. Eine entsprechend große Ausgleichsfläche wird festgesetzt. Die Fläche wird in den Geltungsbereich integriert. Ergänzend ist eine grundbuchrechtliche Sicherung erforderlich.

Die Fläche ist durch zweischürige Mahd mit 1. Schnitt ab 15.06. zu pflegen. Auf den Einsatz von Schlegelmulchgeräten, Düngemitteln und Pestiziden ist zu verzichten. Das Mähgut ist nach jedem Mähgang abzutransportieren. Bei jedem Mähgang sind 10% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen (rotierender Brachestreifen).

### **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, sonstige Niveauunterschiede sind an den Parzellenaußengrenzen als flach geneigte Böschungen (Höhe: Breite mind. 1 : 3) auszubilden
- 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



### Planzeichen Bestand

-  Prägender Einzelbaum
-  Auwald an Bachböschung
-  Erlen-Birkenbestand mit Seggenunterwuchs
-  Fichtenreihe
-  Gehölzgruppe (Berg-Ahorn, Hasel)
-  Wirtschaftswiese
-  Rasenfläche
-  Brenneselflur
-  Graben mit Schilfröhricht
-  Weg
-  Lagerfläche
-  befestigte Fläche

### Planzeichen Eingriffsermittlung

-  Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes:  
Einstufung als Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild;  
Eingriffsfläche 1.107 m<sup>2</sup>  
Kompensationsbedarf 466 m<sup>2</sup>

### Weitere Planzeichen

-  Im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasstes Biotop
-  Geltungsbereich
-  Flurgrenzen

Projekt:  
Einbeziehungssatzung Windberger Straße  
Gemeinde Hunderdorf

Planinhalt:  
Bestand und Eingriffsbewertung

Datum:  
11.03.2021

Planung:

Bearbeitung:  
halser, halser

Plannummer:  
3010\_bestand3

**Team** **G+S**  
**Umwelt**  
**Landschaft**

fritz halser und christine pronold  
dipl.ing<sup>o</sup>, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8  
94469 deggenorf

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



1:750

## 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 1:1000. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.  
Flur Nr. 1529 und 1489/7 (TF); Gemarkung Hunderdorf

### § 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 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 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.

Reine Schotter-, Kies- oder Steinflächen, die nicht als Wege-, Platz- oder Lagerflächen dienen, sind auf dem Baugrundstück nicht zulässig.

**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	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, 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). Die Pflanzung ist als freiwachsende Hecke zu entwickeln (keine Schnitthecke, ein periodischer Rückschnitt ist möglich).

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).

**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 Baugrundstücksgrenzen nicht zulässig. 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 1,50 m zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinandergrenzen.

**Wegebeläge an Stellplätzen, Zufahrten**

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

**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.

**Naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen**

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird im Satzungsgebiet südlich des Baugrundstückes erbracht. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 466 m<sup>2</sup> (Flur Nr. 1489/7, Gemarkung Hunderdorf).

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).

## § 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**  
Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen, sollte nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden. 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 den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden. Ebenso sollte auf privaten Verkehrs- und Stellflächen auf den Einsatz von ätzenden Streustoffen verzichtet werden.
- 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 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.
- 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) 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.

**l) 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.

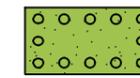
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

**m) Grundwasserwärmepumpen**

Bei geringen Abstände der Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

**§ 6 Satzung**

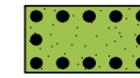
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestands



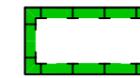
Baum zu erhalten



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Pflanzung einer 2-reihigen Hecke aus standortheimischen Sträuchern gemäß beigefügter Artenliste und Vorgaben in den textlichen Festsetzungen; Breite der Pflanzzone mind. 4m; die vorhandene Fichtenhecke wird entfernt



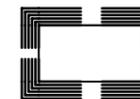
standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen; Lage auf dem Baugrundstück variabel außerhalb festgesetzter Pflanzzonen und außerhalb von Flächen zum Gehölzerhalt



Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Nutzung als Lagerfläche, Geländeänderungen, Freizeitnutzung sind nicht zulässig. (Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe, Größe 466 m<sup>2</sup>)



Entwicklung Uferstreifen / Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese; Pflege durch 2-schürige Mahd mit erstem Schnitt ab 15.06., keine Düngung, kein Einsatz von Schlegelmulchgeräten, kein Einsatz von Pestiziden, Abtransport des Mähguts bei jedem Mähgang; je Mähgang sind 10% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen (rotierender Brachanteil); Zielbiotop artenreiche Flachlandmähwiese (G651L gemäß der Kartieranleitung zur amtlichen Biotopkartierung)



Geltungsbereich



Straßenverkehrsfläche privat



Maximal einfriedbare Baugrundstücksfläche

Einbeziehungssatzung  
"Winberger Straße"  
Gemeinde Hunderdorf

M 1:500

Datum:  
12.03.2021

Planung:

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 28.05.2020 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, 1. 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, 1. Bürgermeister

#### 4. BÜRGERBETEILIGUNG:

Hunderdorf .....

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

.....  
Höcherl, 1. 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, 1. Bürgermeister

#### 6. SATZUNG:

Hunderdorf, .....

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

.....  
Höcherl, 1. Bürgermeister

#### 7. AUSFERTIGUNG:

Hunderdorf, .....

.....  
Höcherl, 1. Bürgermeister

#### 8. BEKANNTMACHUNG:

Hunderdorf, .....

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am ..... bekannt gemacht.

.....  
Höcherl, 1. Bürgermeister

Planung:

12.03.2021

**GUT  
THANN  
HIW  
ARCHI  
TEKTEN**