

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

GEMEINDE: HUNDERDORF
ORT: GAISHAUSEN
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

I. BEGRÜNDUNG

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Die Gemeinde Hunderdorf plant im Ortsteil Gaishausen die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Tfl. Fl.Nr. 110 zu schaffen.

Die Einbeziehungssatzung basiert auf der Grundlage des Abgrenzungsvorschlages des Landratsamtes.

1.1 Luftbild



2. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über das bestehende Ortswegenetz.

Wasser:

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserzweckverbandes der Bogenbachtalgruppe sichergestellt.

Abwasser:

Die Abwasserentsorgung erfolgt zentral in die gemeindliche Kläranlage.

Elektro:

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der e.on AG sichergestellt.

Abfall:

Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

3. Planungsvorgaben und -grundlagen

Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Hunderdorf ist regionalplanerisch als ländlicher Teilraum eingestuft, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets gemäß Regionalplan. Das Vorranggebiet für den Hochwasserschutz am Bogenbach reicht bis an den Ortsrand heran.

Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde stellt das Vorhabensgebiet als Fläche für die Landwirtschaft vor. Für Bäche und Talraum liegen landschaftsplanerische Entwicklungsziele vor.



Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Straubing-Bogen:

Bestand und Bewertung:

Der östlich des Vorhabensgebiets verlaufende Bogenbach ist als Lebensraum von regionaler Bedeutung eingestuft. Ebenfalls östlich des Geltungsbereiches liegt das überregional bedeutsame Wiesenbrütergebiet der „Bogenbachwiesen zwischen Hunderdorf und Gaishausen“. Dieser Bereich ist gleichzeitig als Schwerpunktgebiet Naturschutz abgegrenzt.

Entwicklungsziele:

- Sicherung und Optimierung der Lebensraumqualität von Bogenbach und aus Westen zufließendem Seitenbach
- Erhalt und Wiederausdehnung blütenreicher Magerrasen, Magerwiesen, -weiden und Säume.

Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)

Keine Aussagen für den Planungsbereich.

Amtliche Biotopkartierung

Die vorhabensnahen Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern sind im beigefügten Bestandsplan dargestellt:

- Gehölzsäume am Bogenbach (Biotopnummer 7042-0334-005)
- Gewässerbegleitgehölz an kleinem Graben (Biotopnummer 7042-0334-006).

Die erfassten Flächen überlagern sich nicht mit geplanten Baugrundstücken.

Schutzgebiete, geschützte Flächen

Das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald liegt südlich und östlich der Einbeziehungsgrundstücke. Eine räumliche Überlagerung von geplanter baulicher Entwicklung und Schutzgebiet ist nicht gegeben. Innerhalb des Schutzgebiets liegen lediglich bereits bebaute Flächen und als gliedernde Grünflächen festgesetzte Bereiche.

Es ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgebietsziele.

Die Gehölzstrukturen am Bogenbach besitzen Auwaldstatus und sind gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützt. Sie werden vom Vorhaben nicht berührt.

4. Natürliche Grundlagen

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Falkensteiner Vorwald (Untereinheit Bogenbachtal und Hunderdorfer Tertiärbucht). Die Tertiärbucht bildet den Übergang vom Donautal zu den Anhöhen des Falkensteiner Vorwalds.

Potentiell natürliche Vegetation: Hainsimsen-Buchenwald im Übergang zum Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald; für die Tallagen sind Eschen-Ulmen und Erlen-Eschen-Auwälder als potentiell natürliche Vegetation anzunehmen.

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

Untergrund: der Geltungsbereich liegt am Rand der Hunderdorfer Tertiärbucht (Tertiäre Tone und Sande)

Böden: als Bodenart herrschen Lehme mit mittlerer Ertragsfähigkeit vor;

5. Bestandssituation

Die Bestandssituation ist im beigefügten Bestandsplan dargestellt.

Das weitgehend ebene Vorhabensgebiet wird von der Ortsstraße in einen westlichen und östlichen Bereich unterteilt.

Der westliche Einbeziehungs- und Klarstellungsbereich wird von der Ortsstraße im Osten mit begleitender 1-2 zeiliger Bebauung und der ehemaligen Bahnlinie (jetzt Radweg) nach Mitterfels im Westen begrenzt. Entlang der Bahnlinie sind abschnittsweise Gehölze vorhanden. Am Nordrand verläuft ein kleiner, grabenartiger Bach, der von Westen her kommend dem Bogenbach zufließt. Im Bereich des Feuerwehrhauses und der Dorfstraße ist der Bach auf ca. 35m Länge verrohrt. Im Nordwesten liegt ein gehölzumstandener Fischweiher im Hauptschluss des Baches.

Der östliche Bereich ist durch seine Randlage zum Bogenbachtal hin gekennzeichnet. Hier ist bisher eine lockere Bebauung mit Wohnhäusern vorhanden. Zentral liegt ein landwirtschaftliches Anwesen.

7. Planungsziele

Vorrangiges Planungsziel ist für den Bereich des Naturhaushalts die Sicherung der Biotopwertigkeit des Bogenbachtalraums (vgl. Kapitel Planungsvorgaben). Entsprechend wird im Ostteil des Planungsbereiches die mögliche Bebauung auf die bestehende Bebauungskante begrenzt, die Linie der vorhandenen Bebauung wird nicht überschritten.

Für die Baugrundstücke wird in Abhängigkeit von Parzellengröße eine Mindestbepflanzung festgelegt. Aufgrund der geringen Baugebietsgröße und der als Ausgleichsfläche festgesetzten Grünstruktur wird eine weitere Fixierung der Grünstrukturen in Form von Pflanzzonen nicht als erforderlich eingestuft. Damit wird gleichzeitig eine hohe Flexibilität für die Bauherren erreicht.

8. Maßnahmenplanung

8.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

- Einfriedungen sind nur in sockelloser Bauweise (ohne durchgehenden Zaunsockel) zulässig, um die biologische Durchlässigkeit zu erhalten
- keine Stützmauern an den Parzellenaussengrenzen.
- die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Parzellenaußengrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen)
- Zufahrt und Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt
- Festsetzung zur Baugebietsein- und durchgrünung.

8.2 Maßnahmen zur Eingriffskompensation

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird für Parzelle 2 im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung erbracht. Es wird die Anlage eines Hecken-Streuobststreifens festgesetzt.

Für Parzelle 1 (Flurstück 113/2) wird aufgrund der geringen Parzellengröße ein externer Ausgleich bevorzugt.

8.3 Bilanzierung Eingriff – Ausgleich

Nachfolgende Tabelle ermittelt den Kompensationsbedarf und stellt die geplanten Maßnahmenflächen gegenüber.

Bereich	Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs in m ²	Kompensationsfaktor	erforderliche Kompensationsfläche	geplante Kompensationsfläche in m ²
1	765	0,2	153	Externer Ausgleich
2	1120	0,2	224	226

Für Parzelle 1 erfolgt der Ausgleich über das Ökokonto Ehren (Ökokonto Nummer 2 der Gemeinde Hunderdorf) auf Flurstück 265 Gemarkung Gaishausen.

Für Parzelle 2 erfolgt der Ausgleich auf dem Baugrundstück innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung.



Planzeichen Bestand

-  Laubbaum
-  Nadelbaum
-  Hecke
-  Gewässerbegleitgehölz
-  Galerieauwald am Bogenbach (gesetzl. geschützt gemäß § 30 BNatSchG)
-  Fichtenbestand
-  Weiher
-  nährstoffreiche Gras- / Krautflur
-  Rasenfläche (mager)
-  Grünland
-  Acker
-  Radweg
-  Asphalt
-  bebauter Bereich mit Gartenflächen
-  landwirtschaftliches Anwesen mit Hofumfeld
-  Bach
-  Graben
-  Fischtreppe
-  Ranken, Böschung

nachrichtliche Darstellungen

-  Überschwemmungsgebiet gemäß gemeindlichem Flächennutzungsplan
-  Grenze Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald
-  Biotopfläche gemäß amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Angabe der Biotopnummer

weitere Planzeichen

-  Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes
-  Geltungsbereich Einbeziehungssatzung

Projekt:
Einbeziehungssatzung Gaishausen

Planinhalt:
Bestandsplan Grünordnung,
naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Datum:
23.05.2012

Planung:

Bearbeitung:
halsler

Plannummer:
1663_bestand2

**Team G+S
Umwelt
Landschaft**

fritz halsler und christine pronold
dipl.-Ing., Landschaftsarchitekten
perlasbergerstraße 3
94469 deggen Dorf
fon: 0991/3839433 fax: 0991/3830985
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de



II. SATZUNG

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

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 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

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird auf max. 0,35 festgesetzt.

Dachform

Hauptgebäude sind mit einem symmetrisch geneigten Satteldach auszubilden. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten sind Pultdächer zulässig.

Wandhöhe

Die zulässige Wandhöhe beträgt traufseitig 6,50 m, gemessen ab Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu 0,75 m zulässig.

Einfriedungen, Stützmauern

Als Einfriedungen sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen, Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2m Höhe zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Baugebiets sowie im Bereich der Pflanzzonen nicht zulässig.

Wegebeläge an Stellplätzen, Zufahrten

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

Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken

Je angefangene 150m² Baugrundstücksfläche sind ein standortheimischer Laubbaum oder 5 standortheimische Sträucher zu pflanzen. Bei Strauchpflanzung sind Gruppen von mind. 5 Stück zu bilden. Standort und Anteil von Bäumen / Sträuchern sind frei wählbar. Die Bepflanzungen in den festgelegten Ausgleichsflächen werden hierfür nicht angerechnet.

Es gilt folgende Auswahlliste:

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Prunus padus	Traubenkirsche
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix fragilis	Bruch-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Obstbäume heimischer Arten und Sorten	

Sträucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Pfaffenhut
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Mindestpflanzqualitäten:

Sträucher 3-5 Triebe, 60-100cm

Bäume in Hochstammqualität, Obstbäume als Halbstamm oder Hochstamm;

bei Baumpflanzungen in Hecken oder Baumreihen Heister, 2xv, 150-200cm

Pflanzabstand Sträucher in der Gruppe und in Hecken 1-1,5m

festgesetzte Sträucher und Hecken sind als freiwachsende Gehölze zu entwickeln
(keine Schnitthecken, ein periodischer Rückschnitt ist möglich).

Bei der Verwendung von Obstbäume wird die Verwendung regional typischer Sorten empfohlen (Empfehlungsliste LRA Straubing-Bogen):

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

An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen nicht zulässig.

Maßnahmenumsetzung Ausgleichsflächen

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen ist beim jeweiligen Bauantrag nachzuweisen. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der an die Fertigstellung anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Freiflächengestaltungsplan

Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die festgesetzte Bepflanzung nachweist und die Eingrünung darstellt.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Für Parzelle 1 (Flurstück 113/2 Gmkg. Gaishausen) erfolgt der Ausgleich über das Ökokonto Ehren (Ökokonto Nummer 2 der Gemeinde Hunderdorf) auf Flurstück 265 Gemarkung Gaishausen.

Für den erforderlichen Ausgleich ist eine Fläche von 153m² abzubuchen.

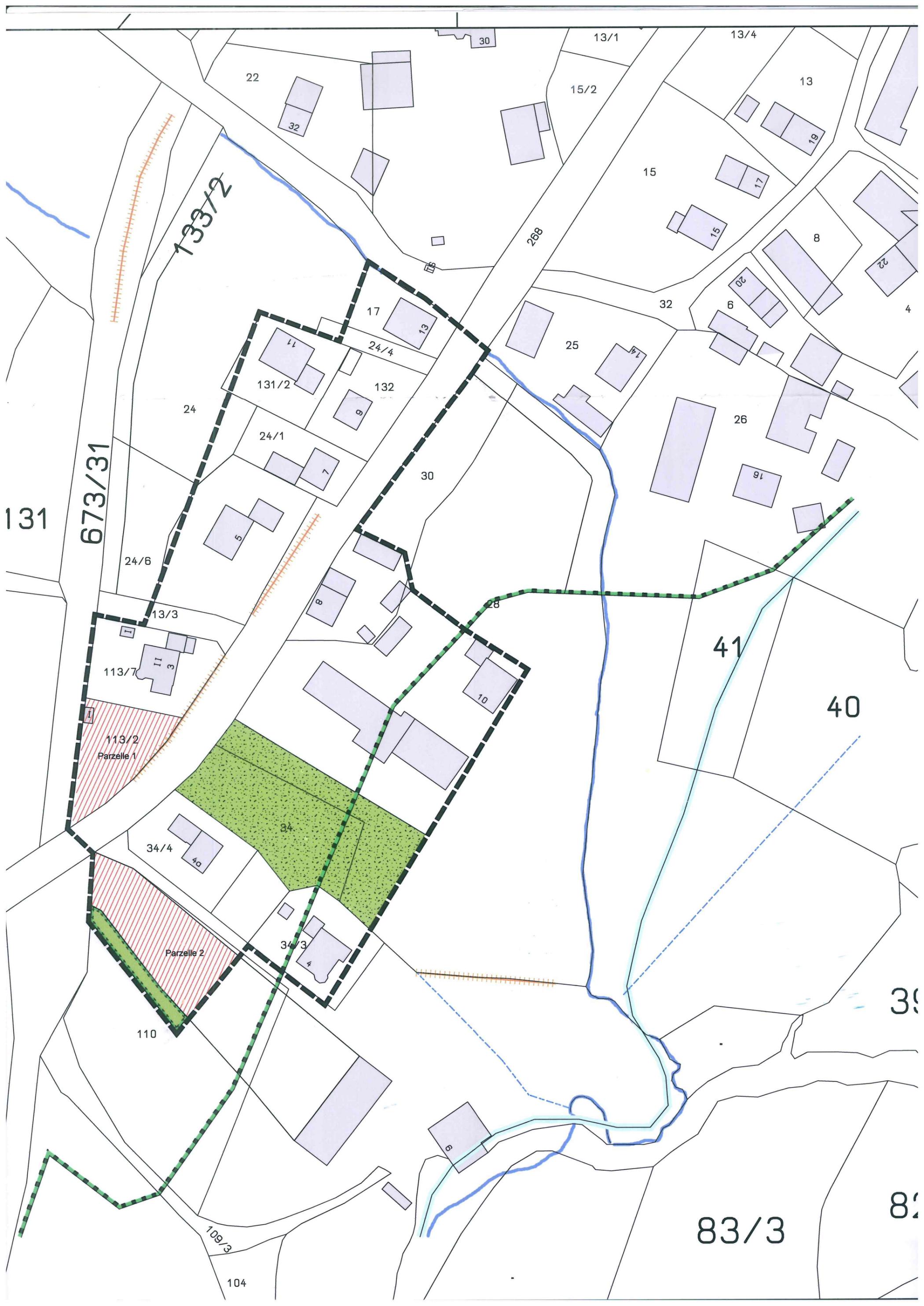
Für Parzelle 2 (Flurstück 110 Gmkg. Gaishausen) erfolgt der Ausgleich auf dem Baugrundstück innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung. Die erforderliche Ausgleichsflächengröße beträgt 224m².

§ 5 Hinweise

- a) Landwirtschaft
Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden.
- b) Abfallzweckverband
Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Durchgangsstraße bereitzustellen.
- c) Niederschlagswasserableitung
Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen, soll über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.
Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENGW).
- d) 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.
- e) Bei archäologischen Bodenfinden ist umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Landshut) oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) zu verständigen.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



131
673/31
133/2
22
32
30
13/1
15/2
13
15
17
19
8
20
6
22
4
17
13
24/4
132
9
24
24/1
7
30
25
14
26
9
24/6
13/3
113/7
11
3
113/2
Parzelle 1
34
34/4
4a
34/3
4
110
109/3
104
41
40
39
83/3
82

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Vorschlag Geltungsbereich
Einbeziehungssatzung



Einbeziehungsflächen bebaubar



Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der
Landschaftspflege (den Eingriffsflächen zugeordnete
Ausgleichsflächen)



Pflanzung einer 2-reihigen Hecke oder einer
Obsthochstammreihe mit Baumabstand ca. 7,0 m
Artvorgaben und Mindestpflanzgrößen
siehe textl. Festsetzungen.
Die Obstwiesenfläche ist 2x jährlich zu mähen, erster
Schnitt ab Mitte Juni, das Mähgut ist abzutransportieren,
keine Düngung, keine Kalkung, kein Pestizideinsatz.
Bei Wahl der Variante Heckenpflanzung Entwicklung
als freiwachsende Hecke.



gliedernde Grünfläche

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Fischtreppe



Bach



Graben



Ranken, Böschung



bestehende Gebäude

nachrichtliche Übernahme



Grenze Überschwemmungsgebiet
gemäß
Flächennutzungsplan



Grenze Landschaftsschutzgebiet
Bayerischer Wald

Projekt:
EINBEZIEHUNGSSATZUNG GAISHAUSEN

08.11.2012

Planinhalt:
Konzept Grünordnung
Eingriff - Ausgleich

M 1:1000

Planung:

HIW HORNBERGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH	LANDSHUTER 94315	STRASSE 23 STRAUBING
	TEL: FAX:	09421/96364-0 09421/96364-24

Team **G+S**
Umwelt
Landschaft

fritz häsel und christine pronold
dipl.ing⁺, landschaftsarchitekten

perlasbergerstraße 3
94469 deggenorf

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

III. VERFAHREN (vereinfachtes Verfahren)

1. ÖFFENTLICHKEITS- BETEILIGUNG:

Hunderdorf, 20.06.13.....

.....

1. Bürgermeister

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2012 bis 13.07.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2. BEHÖRDENBETEILIGUNG:

Hunderdorf, 20.06.13.....

.....

1. Bürgermeister

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom 14.06.2012 bis 13.07.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. ERNEUTE BEHÖRDEN- BETEILIGUNG:

Hunderdorf, 20.06.13.....

.....

1. Bürgermeister

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom 10.12.12 bis 27.12.12 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. SATZUNG:

Hunderdorf, 20.06.13.....

.....

1. Bürgermeister

Die Gemeinde Hunderdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.01.13 die Satzung beschlossen.

5. AUSFERTIGUNG:

Hunderdorf, 20.06.13.....

.....

1. Bürgermeister

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.



6. BEKANNTMACHUNG:

Hunderdorf, 2.1.06.13.....

.....

1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 2.1.06.13 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Stand 08.11.2012

Planung:



Team

G + S

Umwelt Landschaft
F. Halser, C. Pronold
Perlasberger Straße 3
94469 Deggendorf