

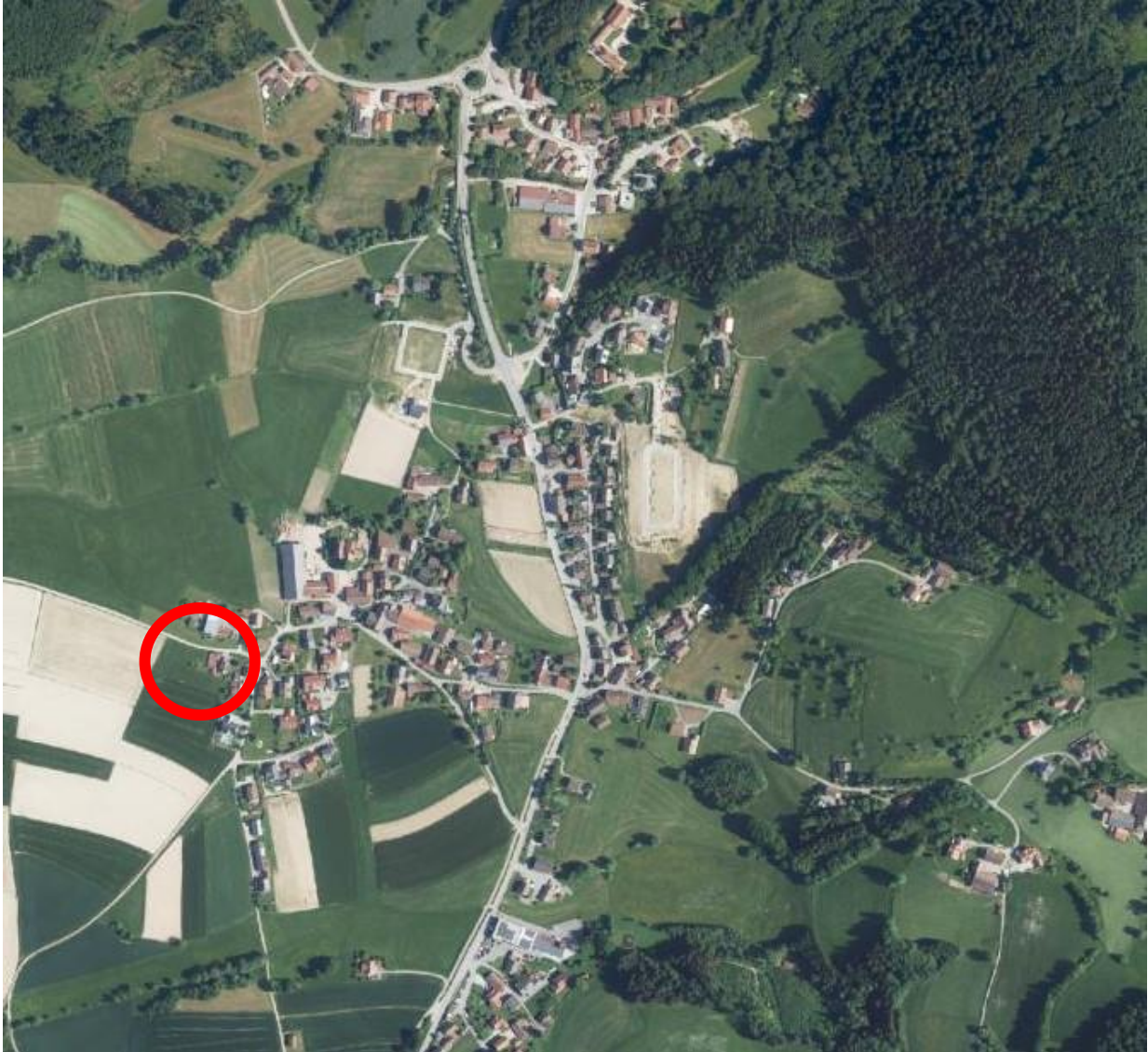
**EINBEZIEHUNGSSATZUNG**  
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

**ORT:**  
**GEMEINDE:**  
**LANDKREIS:**

**AU VORM WALD**  
**HUNDERDORF**  
**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 westlichen Ortsrand von Au vorm Wald die Flurnummer 352, Gemarkung Au vorm Wald in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Für die Einbeziehungsflächen wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung behandelt und es werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

## **2. Erschließung**

### **Verkehr:**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße Gaishausen - Au vorm Wald. Nutzung des öffentlichen Grundes für die Zufahrt zum Grundstück ist mit einer Nutzungsvereinbarung mit der Gemeinde Hunderdorf vor Satzungsbeschluss zu regeln.

### **Abwasserbeseitigung:**

#### **Schmutzwasser:**

Die Abwasserbeseitigung des Schmutzwassers erfolgt in den Mischwasserkanal über das gemeindliche Kanalnetz in die Kläranlage Hunderdorf. Die Anschlussnahme an den Mischwasserkanal ist durch den Abschluss einer Kostenerstattungsvereinbarung vor Satzungsbeschluss zu regeln.

#### **Niederschlagswasser:**

Die Abwasserbeseitigung des Oberflächenwassers in der zulässigen Menge erfolgt in den Mischwasserkanal über das gemeindliche Kanalnetz in die Kläranlage Hunderdorf. Die Anschlussnahme an den Mischwasserkanal ist durch den Abschluss einer Kostenerstattungsvereinbarung vor Satzungsbeschluss zu regeln.

### **Wasserversorgung:**

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserzweckverband zur Wasserversorgung der Bogenbachtalgruppe.

### **Stromversorgung:**

Die Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

### **Abfallentsorgung:**

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

### **3. Grünordnung**

#### **3.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Hunderdorf plant am westlichen Ortsrand von Au vorm Wald auf dem Flurstück 352 der Gemarkung Au vorm Wald die Schaffung einer zusätzlichen Bauparzelle. Zu diesem Zweck wird eine Einbeziehungssatzung aufgestellt.

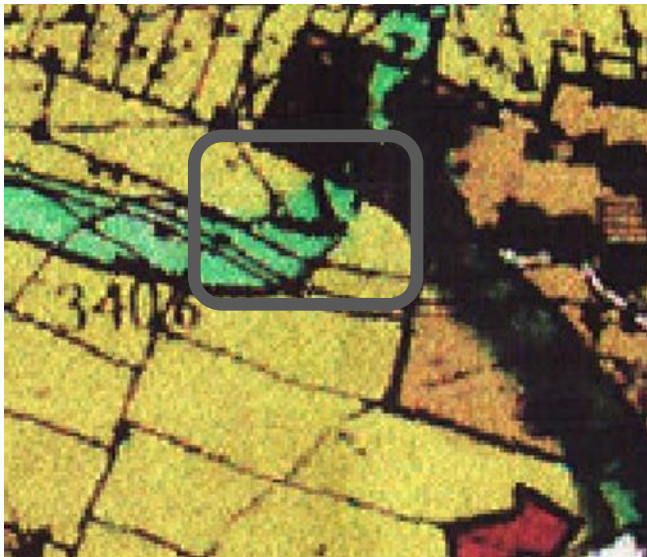
Für die infolge der Einbeziehungssatzung geplante Baumöglichkeit werden grünordnerische Festsetzungen getroffen und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgehandelt.

#### **3.2 Planungsvorgaben und –grundlagen**

##### **Landes- und Regionalplanung**

Der Ortsbereich Au vorm Wald ist regionalplanerisch als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft. Der Regionalplan trifft keine einschränkenden Aussagen zum Vorhabensbereich. Westlich des bebauten Ortsbereiches von Au v. Wald befindet sich ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz - Bogenbach, dieses wird durch die Planung nicht berührt.

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



**Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hunderdorf**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Vorhabensgebiet für die geplante Wohnbebauung als Fläche für die Landwirtschaft dar.

##### **Schutzgebiete, geschützte Flächen**

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

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

##### **Amtliche Biotopkartierung Bayern**

Im Vorhabensbereich der geplanten Wohnparzellen liegen keine Biotope der amtlichen Biotopkartierung Bayern.

##### **Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Straubing-Bogen:**

An den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung grenzt das Schwerpunktgebiet „Bogenbach und Einzugsgebiet“ an.

Im Kartenteil sind für den Vorhabensbereich folgende Ziele formuliert:

- Erhalt und Wiederausdehnung blütenreicher Magerrasen, Magerwiesen,-weiden und Säume des Bayerischen Waldes.

### **Waldfunktionskarte**

Die Waldfunktionsplanung enthält für den Vorhabensbereich keine Zielaussagen.

### **Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz**

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

### **3.3 Natürliche Grundlagen**

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

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

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

Der Untergrund wird aus Löß oder Lößlehm gebildet.

Als Böden liegt überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) vor.

### **3.4 Bestand und Bewertung**

#### **3.4.1 Bestandsbeschreibung**

Der Vorhabensbereich für die geplante Wohnbebauung (Höhe ca. 345 m über NN) wird derzeit überwiegend als Grünland genutzt. Die Fläche ist eben.

Die Bestandsstrukturen sind im beigefügten Plan „Bestand und Eingriffsbewertung“ dargestellt.

#### **3.4.2 Bestandsbewertung gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

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

#### **Arten und Lebensräume**

Intensivgrünland, Acker;

Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume;

Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland;

Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume;

#### **Boden**

Wiese/Acker:

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

Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden;

#### **Wasser**

Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand;

Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser;

### Klima und Luft

Gebiet außerhalb klimatisch wirksamer Luftaustauschbahnen;  
Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft;

### Landschaftsbild

bisheriger Ortsrandbereich ohne eingewachsene Eingrünungsstrukturen in ebener Lage, Fläche im Landschaftsschutzgebiet;  
Gebiet mit hoher Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild;

### 3.5 Eingriffsermittlung

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) nach der Bayerischen Kompensationsverordnung. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an den o.g. Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums.

Der Beeinträchtigungsfaktor richtet sich nach der GRZ (0,35). Es entsteht damit ein Kompensationsbedarf von 1.929 Wertpunkten.

Bestand	Parzelle	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertpunkte	Wertpunkte ansatz Bauleitplanung	Kompensationsbedarf in Wertpunkten	Planungsfaktor in %	Kompensationsbedarf final
Acker (A11)	P1	161	2	3	169	5	161
Intensivgrünland (G211)	P1	665	6	8	1.862	5	1.769
<b>gesamt</b>					<b>2.031</b>		<b>1.929</b>

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

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

- naturnahe Gestaltung der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen zusätzlich zur obligatorischen Randeingrünung.

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

Es ergibt sich also insgesamt ein Ausgleichsbedarf von **1.929 Wertpunkten**.

### 3.6 Bilanzierung und Ausgleichsflächenplanung

Der Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe erfolgt westlich der geplanten Bebauung. Vorgesehen ist die Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstwiese. Berechnung des Ausgleichsumfangs:

Maßnahme	Ausgangszustand		Prognosezustand		Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bewertung in WP	Code	Bewertung in WP	Größe in m <sup>2</sup>	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
Entwicklung Streuobstwiese	G11	3	B432	10-1	337	6	2.022

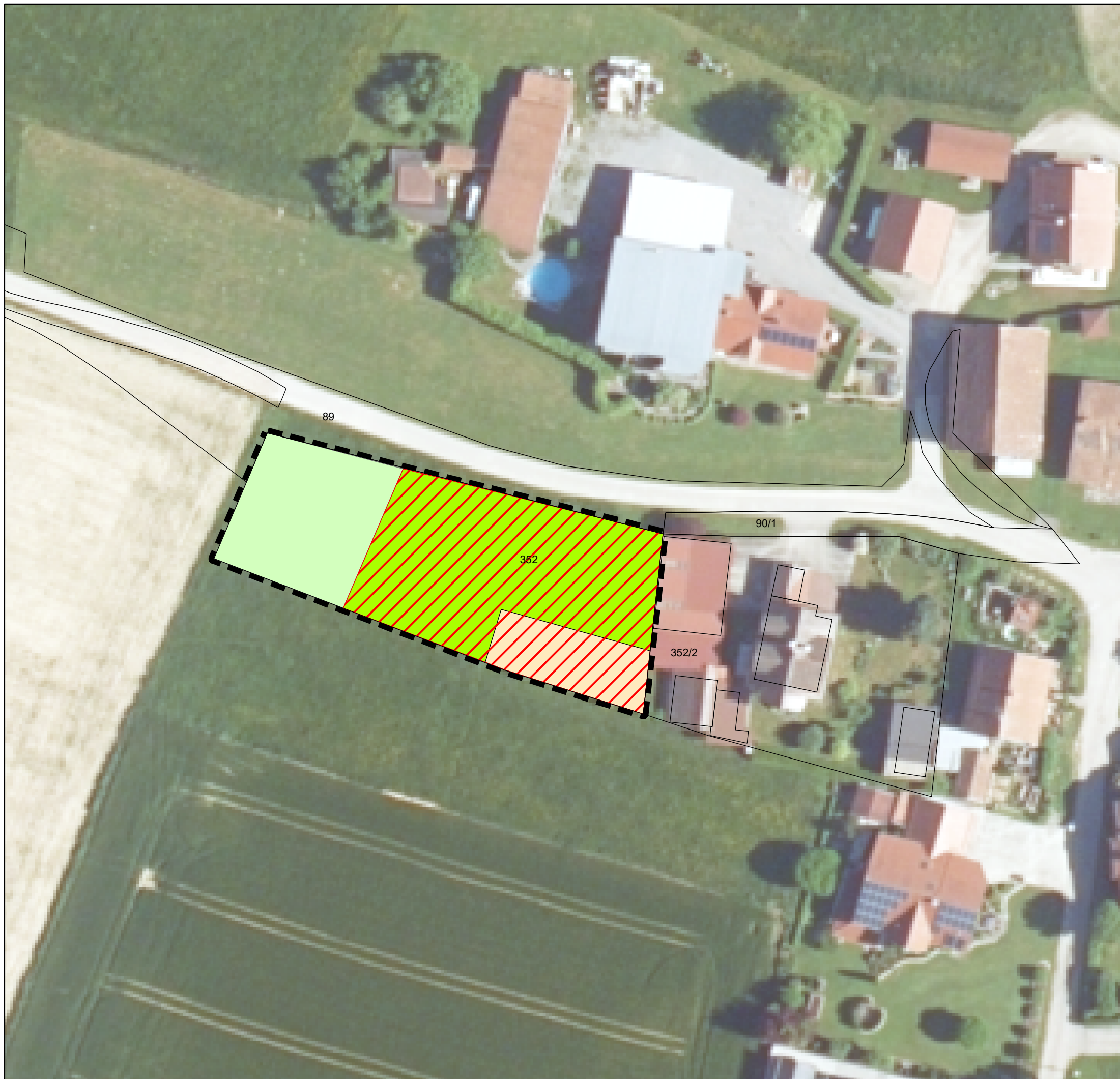
Erläuterung Codes:

G11 = Intensivgrünland

Der Ausgleichsbedarf von 1.929 Wertpunkten wird dadurch vollständig erbracht.

### 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 am Südrand des Baugebiets
- Baugebietsdurchgrünung durch Pflanzung von mindestens zwei standortheimischen Laubbäumen
- Ausschluss der Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen an den Grundstücksgrenzen
- nicht überbaute Flächen des Baugrundstücks werden wasserdurchlässig belassen bzw. hergestellt und begrünt bzw. bepflanzt
- Ausschluss reiner Kies- und Schotterflächen.



### Planzeichen Bestand

- Acker (A11, 2 Wertpunkte)
- Intensivgrünland (G11, 3 Wertpunkte)
- Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211, 6 Wertpunkte)

### Planzeichen Eingriffsermittlung

- Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs

### Weitere Planzeichen

- Geltungsbereich

Projekt:  
Einbeziehungssatzung Au vorm Wald  
Gemeinde Hunderdorf

Planinhalt:  
Bestand und Eingriffsbewertung

Datum:  
27.10.2023

Projektnummer:  
5262

Bearbeitung:  
halser

Plannummer:  
5262\_bestand1a

1:500



Planung:

**Team  
Umwelt  
Landschaft**

Susanne Ecker  
Fritz Halser  
Katharina Halser  
Christine Pronold  
Simone Weber

Landschaftsplanung + Biologie GbR

Am Stadtpark 8  
94469 Deggendorf

0991 3830433  
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

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan M 1:500. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.  
Flur Nr.352, Gemarkung Au vorm Wald

### § 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

### § 3 Planliche Festsetzungen

Siehe Lageplan M 1:500

### § 4 Textliche Festsetzungen

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

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,35 festgesetzt.
- Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer, abgesetzte Pultdächer, Walmdächer und Flachdächer mit roter bis brauner oder anthrazitfarbener Dacheindeckung in kleinformatischen Dachplatten, ausschließlich bei untergeordneten Gebäudeteilen ist eine Blechdeckung zulässig. Bei Flachdächern ist eine Blechdeckung zulässig.
- Zulässige Wandhöhe max. 7,00 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.

**b) Textliche Festsetzung zur Grünordnung**

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

**Bäume:**

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

**Sträucher:**

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

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

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:  
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100 cm  
Bäume in Hecken: Heister, 2 x v, 150-200 cm  
Einzelbäume: Hochstämme mit StU 10-12 cm oder vergleichbare Solitärqualität, 3 xv m. B.; bei Pflanzung von Obstbäumen ist auf dem Baugrundstück auch die Verwendung von Halbstämmen möglich (im Bereich der Ausgleichsfläche nur Hochstämme).

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 abschnittweiser 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).

**Apfelsorten**

Brettacher  
Zuccalmaglio  
Danziger Kantapfel  
Schöner von Wiltshire  
Schöner von Nordhausen  
Kaiser Wilhelm  
Jakob Fischer

**Birnensorten**

Gute Graue  
Stuttgarter Gaishirtle  
Schweizer Wasserbirne  
Österreich. Weinbirne  
Alexander Lucas

**Zwetschgensorten**

Hauszwetschge  
Bühler Frühzwetschge

**Kirschsorten**

Hedelfinger Riesenkirsche  
Große, schwarze Knorpelkirsche.

**Unzulässige Pflanzen**

Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen).

**Nicht überbaute Flächen**

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

**Kies- und Schotterflächen**

Nicht überbaute Flächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen. Sogenannte Kies-/Schottergärten, lose Steinschüttungen oder sinngemäße Oberflächengestaltungen sind insgesamt nur bis zu einer Fläche von 3m<sup>2</sup> zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5m zulässig.

**Einfriedungen, Stützmauern, Geländeänderungen**

Als Einfriedungen sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzaune bis 1,20 m Höhe zulässig. Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen und Ziersträuchern zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Der Abstand Unterkante Zaun – Boden muss mindestens 15 cm betragen, um die biologische Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten. Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Baugebiets nicht zulässig. Niveauunterschiede sind an den Parzellenaußengrenzen als flach geneigte Böschungen (Höhe: Breite mind. 1 : 3) auszubilden.

Geländeänderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind max. bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinandergrenzen.

**Wegebeläge an Stellplätzen, Zufahrten**

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

### **Maßnahmenumsetzung, Entwicklungspflege**

Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugsfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanz- / Vegetationsperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zeitnah zu ersetzen.

Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.

### **Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird im Satzungsgebiet westlich des Baugrundstücks erbracht. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 337 m<sup>2</sup>.

Die Ausgleichsfläche und die festgesetzten Maßnahmen sind grundbuchrechtlich zu sichern.

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

## § 5 Textliche Hinweise

- a) **Landwirtschaft**  
Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Grundstücken und Tierhaltungsbetrieben ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.
- b) **Niederschlagswasserableitung**  
Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten.  
Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Es sollte deshalb das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden, wenn möglich breitflächig versickert werden.
- c) **Mineraldünger und Pestizide, Streusalz**  
Auf öffentlichen und privaten Flächen ist der Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger zum Schutz von Boden und Grundwasser zu unterlassen. Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen ist der Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser, angrenzender Vegetation und zum Schutz der Pfoten von Haustieren, insbesondere Hunden und Katzen, unzulässig.
- d) **Archäologie**  
Bei archäologischen Bodenfunden ist gemäß § 8 DSchG umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) zu verständigen.
- e) **Abfallentsorgung**  
Die Abfallbehältnisse der neu geplanten Grundstücke sind an den Abfuhrtagen an der Durchfahrtsstraße bereitzustellen.
- f) **Bepflanzung**  
Die Grenzabstände von Bepflanzungen bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten.
- g) **Sicherheitsabstand Baumpflanzungen**  
Die Trassen der unterirdischen Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Ein Schutzabstand von 2,50 m zur Trassenachse ist einzuhalten.  
Wird dieser Abstand unterschritten sind Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen“ ist zu beachten.
- h) **Hang und Schichtwasser**  
Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild Abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
- i) **Metalldächer**  
Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m<sup>2</sup> sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.

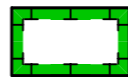
- j) **Altlasten**  
Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Hunderdorf altlastenfrei. Bei Aushubarbeiten ist dennoch das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.
- k) **Bodenschutz**  
Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge von Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70% davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwerten dem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.
- Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzte Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Flächen i.d.R. nicht gegeben.  
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.
- l) **Grundwasserwärmepumpen**  
Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Genehmigung, erteilt durch das Landratsamt Straubing-Bogen, erforderlich. Grundwasserwärmepumpen können sich gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

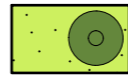
### **§ 6 Satzung**

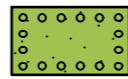
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.




### Grünordnerische Festsetzungen durch Planzeichen


 Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen, Freizeitanlagen, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe; Größe 337 m².

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

 Pflanzung einer zweireihigen Hecke gemäß Artenliste und textlichen Festsetzungen auf mindestens 2/3 der Pflanzonenlänge, alternativ Obstbaumreihe mit Pflanzung von Obstbäumen im Abstand von 8 m; Mindestbreite der Pflanzzone 5 m; Pflanzweite bei Hecken 1,0-1,5 m; bei Hecken sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden, die einzelnen Straucharten sind gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren zu pflanzen; Baumanteil mindestens 10%; im Bereich der Pflanzzone sind keine baulichen Anlagen zulässig (außer zulässige Einfriedungen).


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

### Weitere Planzeichen

 Baugrenze

 Geltungsbereich

### Planliche Hinweise

 Flurgrenzen bestand

 bestehende Gebäude

P01 geplante Parzelle

829 m² geplante Parzellengröße

Projekt:  
Einbeziehungssatzung Au vorm Wald  
Gemeinde Hunderdorf

Datum:  
02.11.2023

M 1:500

Planung:

Team **G+S**  
Umwelt  
Landschaft

fritz halsler 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 03.08.2023 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

#### 2. BÜRGERBETEILIGUNG:

Hunderdorf, 18.10.23  
.....  
Höcherl, erster Bürgermeister



Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.08.2023 bis 02.10.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### 3. FACHSTELLENBETEILIGUNG:

Hunderdorf, 18.10.23  
.....  
Höcherl, erster Bürgermeister



Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.08.2023 bis 02.10.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### 4. SATZUNG:

Hunderdorf, 18.10.23  
.....  
Höcherl, erster Bürgermeister



Die Gemeinde Hunderdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.11.2023 die Satzung beschlossen.

#### 5. AUSFERTIGUNG:

Hunderdorf, 18.10.23  
.....  
Höcherl, erster Bürgermeister



#### 6. BEKANNTMACHUNG:

Hunderdorf, 21.10.23  
.....  
Höcherl, erster Bürgermeister



Die Einbeziehungssatzung wurde am 21.10.23 bekannt gemacht.

Planung:  
02.11.2023

GUT  
THANN  
HIW  
ARCHI  
TEKTEN

Team  
Umwelt  
Landschaft

Susanne Ecker  
Fritz Halser  
Katharina Halser  
Christine Pronold  
Simone Weber

Landschaftsplanung + Biologie GbR