

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

Stand: 12.01.2017

GEMEINDE: HUNDERDORF
ORT: RAMMERSBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

I. BEGRÜNDUNG

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Die Bebauung in Rammersberg erfüllt in ihrer Gesamtheit die Kriterien eines "im Zusammenhang bebauten Ortsteiles".



Mit der vorliegenden Satzung plant die Gemeinde Hunderdorf die Bereitstellung von Bauland für den geringen örtlichen Eigenbedarf.
Es ist beabsichtigt am westlichen Ortsrand von Rammersberg zwei Flurstücke 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 ist über die angrenzende Gemeindestraße gesichert.

Wasser:

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das Leitungsnetz des Wasserverbandes der Bogenbachtalgruppe gesichert.

Abwasser:

Die Abwasserentsorgung erfolgt zentral über die gemeindlichen Kläranlagen.

Niederschlagswasser:

Das anfallende Niederschlagswasser der neuen Wohngebäude wird gesammelt und möglichst als Brauchwasser genutzt. Der Rest wird auf dem Grundstück versickert.

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.
Der Landschaftsplan der Gemeinde stellt den Planungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

3. Grünordnung

3.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Hunderdorf plant im Bereich Rammersberg die Bereitstellung von Baumöglichkeiten für den örtlichen Bedarf. Für die Einbeziehungsflächen werden im Folgenden die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung behandelt und grünordnerische Festsetzungen entwickelt.

3.2 Planungsvorgaben und –grundlagen

3.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan der Region Donau-Wald stellt den Planungsbereich als landschaftliches Vorbehaltsgebiet dar. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sollen die Eigenart des Landschaftsbildes und charakteristische Landschaftselemente wie naturnahe, artenreiche Wälder, Wiesentäler, Trockenrasen, Halbtrockenrasen, Trockengebüsche, Hochmoore, Niedermoore, Fließgewässer mit naturnahen Auenbereichen, Altwässer, naturnahe Stillgewässer, Flachwasser- und Uferbereiche erhalten werden. Hingewirkt werden soll auf die Entwicklung naturnaher Wälder, die Schaffung von Ergänzungs- bzw. Ersatzbiotopen, die Rekultivierung unter besonderer Berücksichtigung der Biotopentwicklung bei Eingriffen in Natur und Landschaft.

3.2.2 Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Straubing-Bogen

Zielvorgabe für den Planungsbereich:

Erhalt der für Mittelgebirgslandschaften typischen, auf extensive Nutzungsformen angewiesenen Lebensräume des Offenlands; Erhalt und weitere Förderung kleinräumiger und extensiver Nutzungsformen.

Der Planungsbereich ist dem Schwerpunktgebiet Naturschutz „Vorland des Bayerischen Waldes“ zugeordnet.

3.2.3 Schutzgebiete, Biotopkartierung, Artenschutzkartierung

Der Vorhabensbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Die amtliche Biotopkartierung weist im Vorhabensbereich keine Flächen auf.

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

Die Artenschutzkartierung (Datenbankauszug vom 02.03.2012) enthält keine Nachweise für den Vorhabensbereich oder das nähere Umfeld.

3.2.4 Waldfunktion

Der Wald funktionsplan trifft für den Planungsbereich keine Aussagen.

3.2.5 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde stellt den Planungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

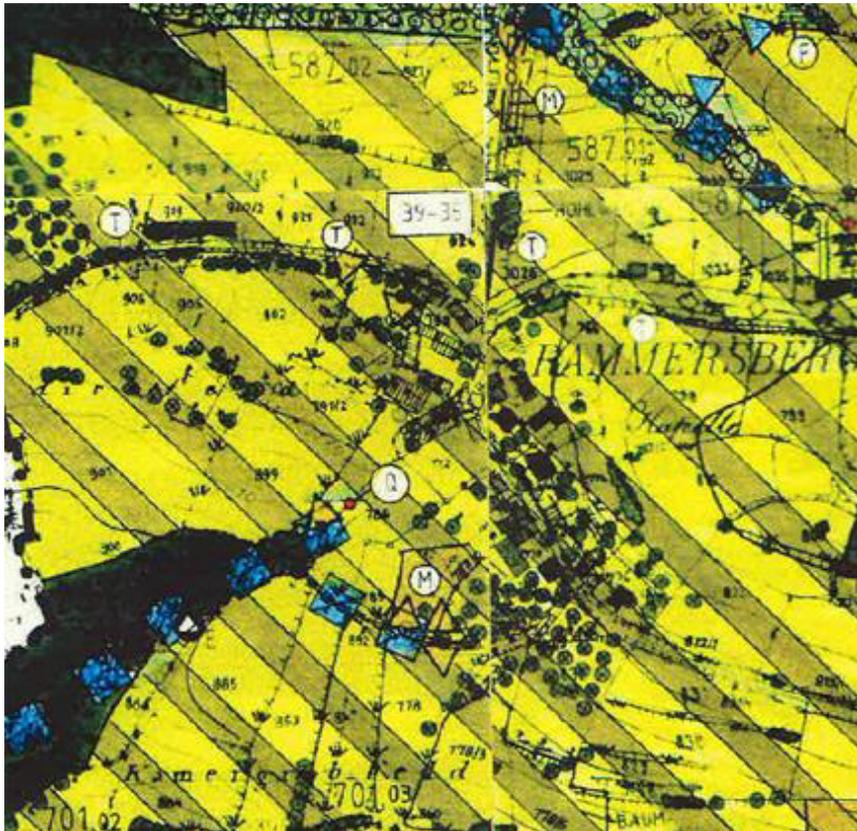


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Hunderdorf

3.3 Naturräumliche Situation

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Falkensteiner Vorwald.

Potentiell natürliche Vegetation: Hainsimsen-Buchenwald im Übergang zum Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald;

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

Die Bodenschätzungsübersichtskarte beschreibt die Standorte des Vorhabensbereichs als stark sandige Lehme mit schlechter Ertragsfähigkeit.

3.4 Bestandssituation

3.4.1 Örtliche Situation

Der Vorhabensbereich liegt am westlichen Ortsrand von Rammersberg.

Das Gelände fällt nach Westen hin ab.

Der geplante Einbeziehungsbereich liegt südlich eines Flurwegs, der von Rammersberg nach Westen in Richtung Menachtal verläuft. Hier stocken in lockerem Bestand Obstbäume unterschiedlichen Alters. Weitere Obstwiesen schließen im Westen und Süden an.

3.4.2 Erfasste Bestandstypen und ihre Bewertung

Die erfassten Bestandstypen sind im beigefügten Bestandsplan dargestellt.
Die Bewertung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 2003“.

Bestands- typ	Wertstufen schutzgutbezogen					Wert- stufe ge- samt
	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschafts- bild	
Obstwiese	II+ (Obstwiese mit Baumbestand überwiegend jünger als 30 Jahre)*	II- (anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs)	II- (Gebiet mit hohem intaktem Grundwasser- flurabstand)	I+ (Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaus- tauschbahnen)	III (Obstwiese am Ortsrand)	II

Erläuterung Wertstufen:

I	=	Gebiet geringer Bedeutung
II	=	Gebiet mittlerer Bedeutung
III	=	Gebiet hoher Bedeutung
-	=	unterer Wert
+	=	oberer Wert

Erläuterung zu *:

es überwiegen jüngere Obstbaumbestände, bei den älteren Exemplaren erfolgt in Teilbereichen Bestandserhalt. Es erfolgt für den Gesamtbereich eine Einstufung als Gebiet von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope, da eine kleinteilige Untergliederung in Bereiche ohne Bäume, in Bereiche mit jüngeren Bäumen und in Bereiche mit Altbäumen nicht als zielführend eingestuft wird.

3.4.3 Eingriffsbewertung, Kompensationsbedarf

Der Einbeziehungsbereich wird als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft bei geringem Versiegelungs- / Nutzungsgrad. Damit ergibt sich eine Einordnung in Feld BII der Leitfadenmatrix. Der anzusetzende Kompensationsfaktor liegt damit in der Spanne 0,5-0,8.

Aufgrund der festgesetzten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung wird der Kompensationsfaktor von 0,5 gewählt.

Kompensationsbedarf: $1.939 \text{ m}^2 \times 0,5 = 970 \text{ m}^2$

3.5 Planungsziele

Aufgrund der Situation am Ortsrand und der Kammlage von Rammersberg ist die grünordnerische Einbindung von besonderer Bedeutung.

Als wesentliche grünordnerische Ziele ergeben sich:

- weitest möglicher Erhalt und planerische Sicherung der raumbildenden und auch naturschutzfachlich bedeutsamen Grünstrukturen
- Ergänzung der Streuobstwiesenbereiche
- Einbindung der Baugrundstücke durch Pflanzonen.

3.6 Maßnahmenplanung

3.6.1 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 Baugebietseingrünung
- Beschränkung der Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Vogelbrutzeit
- Anbringen von Fledermauskästen als Ersatzlebensräume für die Beseitigung potenzieller Quartiersbäume.

3.6.2 Maßnahmen zur Eingriffskompensation

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung erbracht. Es wird die Anlage einer Streuobstwiese festgesetzt.
Nachfolgende Tabelle stellt Kompensationsbedarf und die geplante Maßnahmenfläche gegenüber.

Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs in m²	Kompensationsfaktor	erforderliche Kompensationsfläche	geplante Kompensationsfläche in m²
970	1	970	970

Damit wird mit vorgelegter Planung der ermittelte Kompensationsbedarf innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung erbracht.



Planzeichen Bestand

-  Strauch
-  Obst- und Laubbaum jünger 30 Jahre
-  Obst- und Laubbaum älter 30 Jahre
-  Obstbaum älter 30 Jahre mit potenzieller Quartierbaumfunktion

 Grabenmulde

 Brennnessel-Grasflur mit lockerem Gehölzaufwuchs

 mesotrophe Grasflur

 artenarmes Intensivgrünland

 Grünweg

 Schotterweg

 Silo, Holzlager

 Steinhaufen

Planzeichen Eingriff

 Bemessungsbereich für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs

weitere Planzeichen

 geplanter Geltungsbereich

Projekt:
Einbeziehungssatzung Rammersberg
Gemeinde Hunderdorf

Planinhalt:
Bestand und Eingriffsermittlung

Datum:
18.08.2016

Planung:

Bearbeitung:
ecker, halser

Plannummer:
1523_bestand1

Team Umwelt Landschaft **G+S**

fritz halser und christine pronold
dipl.ing^o, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggen Dorf

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



1:1.000

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.

§ 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. 0,3 festgesetzt.
- Zulässig sind geneigte Satteldächer mit roter bis brauner Dacheindeckung.
- Zulässige Wandhöhe max. 6,50 m, gemessen ab Urgelände.
- Auffüllungen und Abgrabungen sind bis max. 0,50 m bezogen auf das Urgelände zulässig.

b) Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

Bepflanzungsvorgaben

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

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
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 caprea	Sal-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Pflanzweite in Hecken beträgt 1,0 - 1,5m. Die Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (in Gruppen von 3-5 Exemplaren je Art). Mindestbaumanteil 15%.

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100cm

Bäume in Hecken: Heister, 2 x v, 150-200cm

Obstbäume als Hochstamm.

Festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, bei Ausfällen sind Nachpflanzungen durchzuführen. Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens an die an die Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Gehölzpflanzungen außerhalb eingefriedeter Baugrundstücke sind gegen Wildverbiss zu schützen:

- Einzelstammschutz bei Einzelbäumen
- Heckenpflanzungen sind durch einen geeigneten Wildschutzzaun für die Dauer von 5 Jahren gegen Verbiss zu schützen; nach 5 Jahren ist der Wildschutzzaun zu entfernen.

Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland, nach Möglichkeit Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge).

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

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

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 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 möglich.

Vorgaben zum Artenschutz

Die erforderlichen Gehölzrodungen sind auf Zeiten außerhalb der Vogelbrutzeit zu beschränken. Also keine Rodungen im Zeitraum von Anfang März bis Ende September. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn durch qualifizierte Erhebungen nachgewiesen wird, dass keine Bruten / Nestlinge betroffen sind. Rodungen während der Vogelbrutzeit sind im Einzelfall mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

In den zur Erhaltung vorgesehenen Obstbäumen sind mind. 3 Fledermausflachkästen an geeigneter Stelle anzubringen (freier Anflug, möglichst hoch anbringen, Mindesthöhe 2m). Alternativ ist ein Anbringen an angrenzenden Wirtschaftsgebäuden möglich (freier Anflug, möglichst hoch am Gebäude anbringen, vorzugsweise West- oder Ostfassade)

Ausgleichsmaßnahmen

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bauleitplans auf dem Eingriffsflurstück erbracht.

Flurstück	Maßnahme	Flächengröße (m ²)
790	Entwicklung Streuobstwiese	970

§ 5 Textliche Hinweise

- a) **Landwirtschaft**
Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, wird bei jedem einzelnen Bauvorhaben das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme besonders geprüft. Einer angemessenen Weiterentwicklung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe wird Vorrang eingeräumt. Der Bauwerber wird hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden.
- Bei Bepflanzungen entlang von landw. Grundstücken sind die Grenzabstände gem. Art. 48 AGBGB zu beachten.
- b) **Abfallzweckverband**
Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Durchgangsstraße bereitzustellen.
- c) **Niederschlagswasserableitung**
Das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Der Bau von Regenwasserzisternen wird empfohlen. Der Rest ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
- d) **Mineraldünger und Pestizide, Streusalz**
Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte im gesamten Geltungsbereich verzichtet werden. Ebenso sollte auf privaten Verkehrs- und Stellflächen auf den Einsatz von ätzenden Streustoffen verzichtet werden. Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.
- e) Bei archäologischen Bodenfinden ist umgehend das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) zu verständigen.
- f) 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.
- g) **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.

§ 6 Satzung

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

III. VERFAHREN

1. AUFSTELLUNG

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.04.2016 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Ort Rammersberg beschlossen.

Hunderdorf,

.....
Hornberger, 1. Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2016 bis 23.11.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hunderdorf,

.....
Hornberger, 1. Bürgermeister

3. FACHSTELLENBETEILIGUNG:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom 14.11.2016 bis 16.12.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hunderdorf,

.....
Hornberger, 1. Bürgermeister

4. SATZUNG:

Die Gemeinde Hunderdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.01.2017 die Satzung beschlossen.

Hunderdorf,

.....
Hornberger, 1. Bürgermeister

5. AUSFERTIGUNG:

Hunderdorf,

.....
Hornberger, 1. Bürgermeister

6. BEKANNTMACHUNG:

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am bekannt gemacht.

Hunderdorf,

.....
Hornberger, 1. Bürgermeister

Planung:



12.01.2017

.....
Datum / Unterschrift