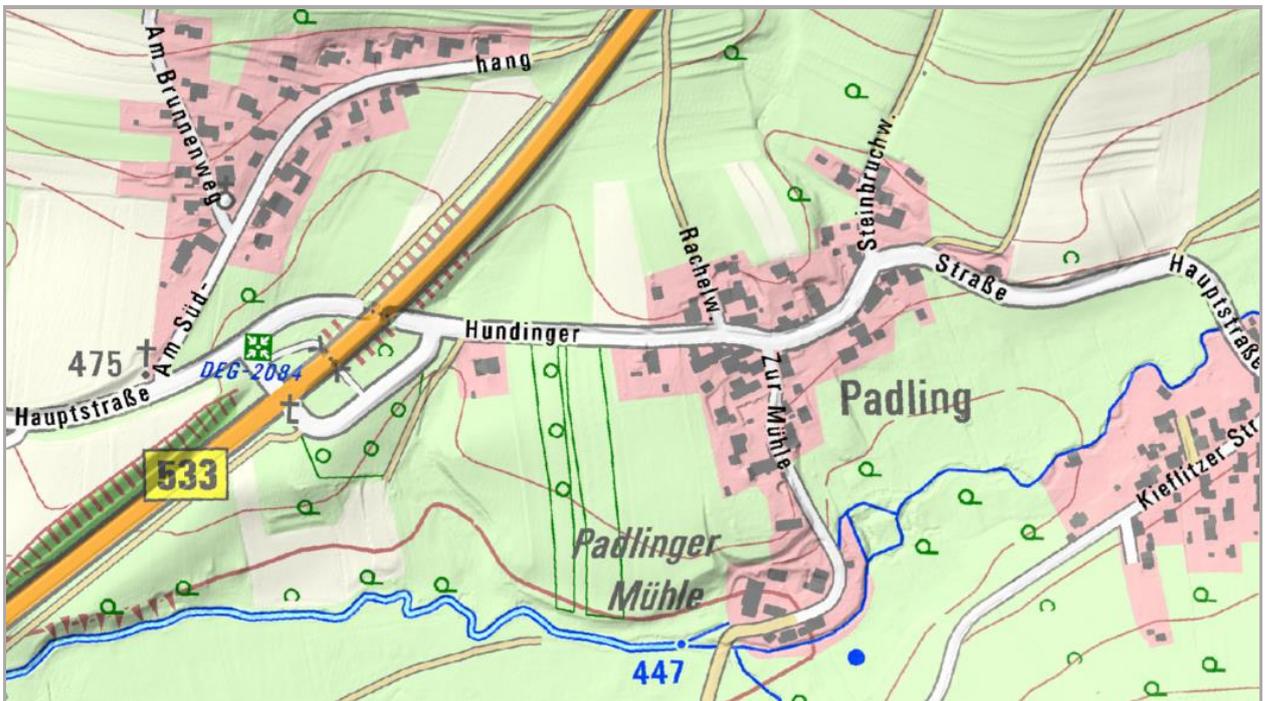




Ergänzungssatzung „Padling-Ost“
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB

Entwurf



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr.
Index
a 26.10.2022

T:\Projekte\3293_EBS Padling\berichte\3293_Bericht_ha.doc

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e

94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633
Bauleitung: Deggendorf . Perlasberger Straße 3 . fon 0991/382308
Büro Passau 94032 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66
email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

A. Verfahrensvermerke	3
B. Satzung	4
C. Begründung	8
1. Anlass, Ablauf und Ziel der Planung	8
2. Übergeordnete Planungen und Fachaussagen	8
3. Städtebau	9
4. Erschließung	9
5. Umweltschutz	9
6. Natur und Landschaft	9
6.1 Erfasste Bestandstypen und ihre Bewertung	10
6.2 Maßnahmenkonzept und Planungsziel	10
6.3 Eingriffsbilanz	11

Anhang 1: Lageplan	M1:1.000	Planstand 26.10.2022
Anhang 2: Bestands- und Eingriffsbewertung	M 1:1.000	Planstand 26.10.2022
Anhang 3: Ausgleichsfläche	M 1:1.000	Planstand 26.10.2022

A. Verfahrensvermerke
--

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom XX.XX.202X die Ergänzungssatzung beschlossen. Der Ergänzungsbeschluss wurde am XX.XX.202X ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom XX.XX.202X wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.202X bis XX.XX.202X beteiligt.

3. Der Entwurf zur Ergänzungssatzung in der Fassung vom XX.XX.202X wurde mit der Begründung gemäß §13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.202X bis XX.XX.202X öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Hunding hat mit Beschluss des Gemeinderats vom XX.XX.202X die Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom XX.XX.202X als Satzung beschlossen.

Hunding, den XX.XX.202X
Gemeinde Hunding

..... (Siegel)

Thomas Straßer, 1.Bürgermeister Gemeinde Hunding

5. Ausgefertigt

Hunding, den XX.XX.202X
Gemeinde Hunding

..... (Siegel)

Thomas Straßer, 1.Bürgermeister Gemeinde Hunding

6. Der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung wurde am XX.XX.202X gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ergänzungssatzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Ergänzungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Hunding, den XX.XX.202X
Gemeinde Hunding

..... (Siegel)

Thomas Straßer, 1.Bürgermeister Gemeinde Hunding

B. Satzung

Präambel

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Gemeinde Hunding folgende Ergänzungssatzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Padling, Gemeinde Hunding vom 18.09.2014.

§ 1 Satzungsgebiet

Ein Teilbereich der Flurstücke mit den Flurnummern 1830/2, 1667/10 und 1707/1 (Gemarkung Hunding) sowie die Flurstücke 1830/3 und 1708/1 (Gemarkung Hunding) wird jeweils in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Padling einbezogen. Somit werden die Grenzen des bisher festgelegten Ortsteils auf die im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen räumlich erweitert. Der Lageplan zu § 1 der Ortsabrundungssatzung vom 18.09.2014 wird in der Ergänzungssatzung durch den Lageplan M 1:1000 (Anhang 1, Stand 26.10.2022), welcher Bestandteil dieser Satzung ist, ersetzt.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten im Zusammenhang bebauten Ortsteils ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft.

- (1) Für die Ergänzungssatzung „Padling-Ost“ gelten die Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung „Padling“ vom 22.08.1998 mit der 1. Änderung vom 20.12.2007 und der 2. Änderung vom 18.09.2014. Zusätzlich gelten die nachfolgenden Absätze 2-6.
- (2) **Abstandsflächen** sind in ihrer Tiefe nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu bemessen.
- (3) **Für die festgelegten Bepflanzungen gelten nachfolgende Vorgaben**

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume als Heister: 2xv, StU 150-200cm, Sträucher 2xv 60-100cm oder jeweils vergleichbare Solitärqualität. Für die festgesetzte Bepflanzung ist ausschließlich gebietseigenes Pflanzmaterial gemäß EAB (Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern) aus der Herkunftsregion 5 (Ostbayerisches Hügel- und Bergland) zu verwenden. Es sind die gesetzlich geregelten Grenzabstände für Baumpflanzung zu berücksichtigen. Die zu pflanzenden Gehölze sind aus nachfolgender Liste auszuwählen:

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avelana	Europäische Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus carthatica	Kreuzdorn
Rosa canina	Gemeine Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

(4) Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege

Die in Anlage 1 (Lageplan) dargestellte Teilfläche der Fl.-Nr. 1830/2 im Umfang von 325 m² wird der den zulässigen Eingriffen der vorliegenden Satzung als Ausgleich zugeordnet. Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der an die Aufnahme der Nutzung des Gebäudes anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hinweis: Die Maßnahme ist durch eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern zu sichern.

§ 4 Hinweise**(1) Landwirtschaft**

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, wird beim 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 landwirtschaftlichen Grundstücken sind die Grenzabstände gem. Art. 48 AGBGB zu beachten.

(2) Mineraldünger und Pestizide, Streusalz

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte im gesamten Geltungsbereich verzichtet werden. Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.

(3) Bodendenkmäler

Bei archäologischen Bodenfinden ist umgehend das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Passau) zu verständigen.

(4) Altlasten

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren“

(5) Ausgleichsmaßnahme

Auf der Teilfläche Fl.-Nr. 1830/2 im Umfang von 325 m², welche der Ergänzungssatzung als Ausgleichsfläche zugeordnet ist, ist eine 5-reihe Hecke in einer Dichte von 1 Pflanze je 4 m² umgrenzter Fläche in einem Pflanzabstand von 1,5 mal 1,0 m zu pflanzen. Es sind 15% Bäume (als Heister) und 85% Sträucher in den Pflanzqualitäten gemäß § 3 Abs. 4 zu verwenden.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Erstellt

Planverfasser

Passau, den XX.XX.202X

.....
Dieter Spörl, Stadtplaner, Landschaftsarchitekt

C. Begründung

1. Anlass, Ablauf und Ziel der Planung

Auf Teilflächen der Flurnummern 1830/2, 1667/10 und 1707/1 sowie auf den Flurstücke 1830/3 und 1708/1 soll Baurecht als innerörtliche Weiterentwicklung entstehen.

Aktuell wird der Bereich der Einbeziehungssatzung (Flurnummer 1830/2) größtenteils als Intensivgrünland genutzt. Dazu wird im südlichen Bereich der Fl.-Nr. 1830/2, welcher an den bestehenden Innenbereich anschließt, ein Teilbereich in den Ortsteil einbezogen.

Die Fläche ist entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen und dem Charakter der Umgebungsbebauung als ländlicher Teilraum zu bewerten. Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt.

Für das Satzungsgebiet werden einzelne städtebauliche und grünordnerische Festsetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB aus der bestehenden Ortsabrundungssatzung „Padling“ vom 22.08.1998 mit der 1. Änderung vom 20.12.2007 und der 2.Änderung vom 18.09.2014 übernommen und ergänzt. Zusätzlich wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB abgehandelt.

2. Übergeordnete Planungen und Fachaussagen

Landes- und Regionalplanung

Die Landesplanung kennzeichnet den Planungsbereich als allgemeinen ländlichen Raum und Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Der Regionalplan Donau Wald stuft das Gebiet als ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, ein.

Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Das Satzungsgebiet liegt im Nordwesten der Gemeinde Hunding, südlich der Bundesstraße B533. Es ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Amtliche Biotopkartierung Bayern

Im näheren Umfeld, circa 65 m östlich des Geltungsbereiches, befindet sich ein durch die amtliche Biotopkartierung erfasster Lebensraum, die als artenreiches Extensivgrünland kategorisiert wurde.

3. Städtebau

Der Ortsteil Padling befindet sich inmitten landwirtschaftlicher Grün- und Ackerflächen westlich von Hunding. In nördlicher Richtung verläuft in ca. 250 m die Bundesstraße B533. Der einzubeziehende Bereich grenzt unmittelbar an den bestehenden Innenbereich an und fügt sich in die Landschaft ein.

Art und Maß der baulichen Nutzung leiten sich aus der Umgebungsbebauung und den bereits getroffenen Festsetzungen der bestehenden Ortsabrundungssatzung „Padling“ mit Ihren Änderungen ab. Eine weitergehende Regelung dazu oder zur Bauweise wird nicht für erforderlich erachtet.

4. Erschließung

Die Ortsstraße „Hundinger Straße“ verläuft südlich des Satzungsgebiets. Diese bindet weiter westlich an die Bundesstraße 533 an. Die Anwesen im Ortsteil werden über eine Ortsstraße erschlossen.

Die Versorgung mit Frisch- und Löschwasser kann aus der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde Hunding erfolgen.

Der Anschluss an den öffentlichen Kanal ist durch die bestehende Bebauung auf Fl.-Nr. 1830/2, welche bereits über einen Kanal- und Wasseranschluss verfügt, gesichert.

5. Umweltschutz

Durch die Satzung wird der bestehende Ortsteil in Richtung Nordosten erweitert. Die vorgesehenen baulichen Nutzungen im Satzungsgebiet entsprechen den bisherigen Nutzungen im Ortsteil. Eine angemessene und verträgliche Durchmischung der Nutzungen innerhalb des Satzungsgebietes liegt vor. Das Mischungsverhältnis Wohnen und Landwirtschaft ist in etwa ausgeglichen. Somit stellen die neu zu bebauenden Fluranteile keine Störwirkung innerhalb der Ortsstruktur dar.

6. Natur und Landschaft

Das einzubeziehende Satzungsgebiet liegt im Naturraum Oberpfälzer und Bayerischer Wald (D63), genauer im Lallinger Winkel (407) mit Untereinheit Hausstein-Sonnenwald-Bergfuß (407-B).

Der Boden besteht fast ausschließlich aus Braunerde aus skelettführendem (Kryo) Sand bis Grussand (Granit oder Gneis). Das nördliche Flurstück wird im Ausgangszustand als Intensivgrünland genutzt, die südliche einzubeziehende Fläche als Grünlandbrache in Nutzung.

6.1 Erfasste Bestandstypen und ihre Bewertung

Die erfassten Bestandstypen sind im beigefügten Bestandsplan dargestellt.

Bestandsbewertung Flurnummer 1830/2

Schutzgut Arten und Lebensräume:	Intensivgrünland, intensiv genutzt
Schutzgut Boden:	geringe natürliche Ertragsfähigkeit
Schutzgut Wasser:	hoher Grundwasserflurabstand Keine Gewässer in der Nähe
Schutzgut Klima/Luft:	keine Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete betroffen
Schutzgut Landschaftsbild:	Lage am nordöstlichen Ortsrand es schließt Intensivgrünland an Übergang des Ortes zur freien Landschaft

Tabelle 1: Bestandsbewertung Flurnummer 1830/2

Bestandstyp	Fläche in m ²	Arten und Lebens- räume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Land- schafts- bild	Bewertung gesamt
Intensivgrünland	999,00	I o	I o	II u	I o	II u	I o
gesamt	999,00						

Das Einbeziehungsgebiet auf Flurnummer 1830/2 weist eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf.

Erläuterung Wertstufen:

Kategorie

I	=	Gebiet geringer Bedeutung	u	=	unterer Wert
II	=	Gebiet mittlerer Bedeutung	o	=	oberer Wert
III	=	Gebiet hoher Bedeutung			

6.2 Maßnahmenkonzept und Planungsziel

Die bauliche Entwicklungsmöglichkeit wird im einzubeziehenden Bereich durch Baugrenzen geregelt. Geschützte Tier- oder Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen. Innerhalb der Erweiterungsflächen befinden sich die Bäume zu erhalten. Zwei Bäume angrenzend an östlichen Rand des Geltungsbereiches sind

bei Bedarf nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen Oktober und März zu entfernen. Eine Eingrünung durch die Pflanzung einer Hecke am östlichen Rand des Fl.-Nr. 1830/2 ist vorgesehen.

6.3 Eingriffsbilanz

Die dem Ist-Zustand für die Bilanzierung zugrunde gelegten Grundstücksflächen sind im Bestandsplan der Einbeziehungssatzung dargestellt (= Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs), siehe Anlage 1: Bestand bzw. Anlage 2 Eingriff. Die Erweiterungsflächen weisen insgesamt eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft (Kategorie I oberer Wert) auf.

Es wird von einem geringen Versiegelungs- und Nutzungsgrad der Eingriffsfläche (Typ B) ausgegangen (die Ergänzungssatzung der Satzung dient dem Bau eines Einfamilienhauses). Aus dem Versiegelungs- und Nutzungsgrad sowie dem geringen Ausgangszustand ergibt sich der Kompensationsfaktor. Der Faktor von 0,3 wurde aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung und Bewirtschaftung sowie der geringen Fernwirkung gewählt. Somit ergibt sich auf Fl.-Nr. 1830/2 ein Ausgleichsbedarf von 300 m². Die Eingriffe werden durch die Pflanzung einer 5-reihigen Hecke am Ortsrand ausgeglichen. Es sind 15% Bäume (als Heister) und 85% Sträucher in einer Dichte von 1 Pflanze je 4 m² in einem Abstand von 1,5 x 1,0 m. Die Maßnahme im Umfang von 325 m² wird mit einem Faktor von 1,0 angerechnet. Somit ist der Ausgleichsbedarf abgegolten.

Flurnummer 1830/2

Tabelle 2: Berechnung des Eingriffs nach Leitfaden in der Bauleitplanung

Beeinträchtigungintensität	Bedeutung	Fläche/m ²	Faktor	Flächenwert /m ²
B	lo	999	0,3	300
Summe		999		300

Tabelle 3: Berechnung des Ausgleichs nach Leitfaden in der Bauleitplanung

	Fläche	Fläche/m ²	Faktor	Flächenwert/m ²
Ausgleichsfläche "Heckenpflanzung"		325	1,0	325
Summe Ausgleich vorhanden				325
benötigte Ausgleichsfläche				300

Damit ist der Kompensationsbedarf auf Flurnummer 1830/2 abgedeckt.