

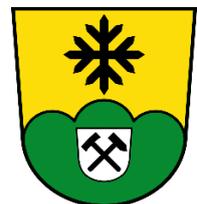
EINBEZIEHUNGSSATZUNG ROHRSTETTEN-NORD IV

RECHTSGRUNDLAGE: § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB

SATZUNGSFASSUNG VOM: 21.07.2022

VORHABENSTRÄGER:

Gemeinde Hunding
Hauptstraße 23
94551 Hunding



Tel.: 09904 / 1566
Fax: 09904 / 8467133

www.hunding.de
Email: poststelle@vgem-lalling.bayern.de

Hunding, den _____

Thomas Straßer [1. Bürgermeister] [Siegel]

Bearbeitung

SEIDL & ORTNER
Vorstadt 25
94486 Osterhofen

Andreas Ortner, Landschaftsarchitekt

Osterhofen, den 21.07.2022

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS	4
2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
3	ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	4
4	IMMISSIONEN	6
5	BODENDENKMÄLER	6
6	WILD ABFLIEßENDES NIEDERSCHLAGSWASSER, STARKREGEN UND STURZFLUTEN	7
7	ALTLASTEN UND SCHADENFÄLLE	7
8	UMWELTBERICHT	7
9	ABHANDLUNG DER EINGRIFFSREGELUNG	8
9.1	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	8
9.2	Schutzgut Arten und Lebensräume	8
9.3	Schutzgut Boden.....	8
9.4	Schutzgut Wasser	8
9.5	Schutzgut Klima und Luft	8
9.6	Ermittlung der Eingriffsschwere	9
9.7	Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs [keine Anrechnung beim Planungsfaktor].....	9
9.8	Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor	10
9.9	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors	10
9.10	Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept.....	11
9.11	Zusammenfassende Erklärung.....	14

Anlagen:

- 1 Datenblatt zur privaten Ökokontofläche
- 2 Lageplan der zugeordneten Ausgleichsfläche

1 Anlass

Die Gemeinde Hunding erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 des BauGB die Einbeziehungssatzung Rohrstetten-Nord IV. Innerhalb der in der Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Ziel der Einbeziehungssatzung ist es, auf dem Flurstück 3357 (Gmkg. Hunding) den Bau eines Einfamilienhauses mit Garage zu ermöglichen und somit eine einzelne Flächen im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rohrstetten einzubeziehen. Eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs wird hierdurch ermöglicht.

Auf der Flur-Nr. 3357 der Gemarkung Hunding soll Baurecht für eine Parzelle geschaffen werden.

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Einbeziehungssatzung sind gegeben:

- Vorhandensein eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils,
- Prägung einzelner Außenbereichsfläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs,
- die Einbeziehungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar,
- zudem werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) gegeben,
- alle öffentlichen und privaten Belange werden gegeneinander und untereinander abgewogen und
- die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wird durchgeführt.

2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lalling stellt den bebaubaren Bereich der Einbeziehungssatzung „Rohrstetten-Nord IV“ zum Teil als landwirtschaftliche Nutzfläche Dorfgebiet dar. Aktuell erfolgt die Digitalisierung und Fortschreibung des gesamten Flächennutzungsplans der Gemeinde Hunding.

3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung

Der wird über die vorhandene Erschließungsstraße „Am Brunnenweg“ erschlossen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes Niederschlagswasser von Dächern und Zufahrten ist mit einer Zisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Ein Notüberlauf kann an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Der Mischwasserkanal ist ausreichend aufnahmefähig. Aufgrund der Hanglage ist eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone nicht möglich.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Hunding gewährleistet.

Abwasserentsorgung

Häusliches Schmutzwasser ist in den gemeindlichen Mischwasserkanal einzuleiten und der Kläranlage Hunding zuzuführen. Die Kläranlage ist ausreichend aufnahmefähig.

Abfallentsorgung

Die zukünftigen Anwohner müssen die Abfallbehälter rechtzeitig am Tage der Entleerung auf definierten Sammelplatz bereitstellen.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) am Grundstück und für die Tonnenbereitstellung am Straßenrand ist vorzusehen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch das bestehende Hydrantennetz gesichert. Hierbei muss eine Löschwasserversorgung von 48m³/h bzw. 96 m³/2h gewährleistet werden.

Stromversorgung

1. Kabelplanung

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden.

Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

2. Kabelhausanschlüsse

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung den Bayernwerk Netz GmbH durch den zukünftigen Bauherren vorzulegen.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können

4 Immissionen

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die landwirtschaftliche Nutzung unterliegt gegenüber der Planung dem Rücksichtnahmegebot, dies ist neben der Anwendung der "guten fachlichen Praxis" mit den entsprechenden Einschränkungen zu berücksichtigen bzw. im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Betriebsstätten 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.

Zudem befinden sich im Umkreis von 200 m zum Ergänzungsbereich keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit Viehhaltung. Eine Geruchsbelästigung kann somit ausgeschlossen werden.

Im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung wirken sich diese Immissionen nicht beeinträchtigend auf das Wohnen innerhalb des Geltungsbereiches aus.

5 Bodendenkmäler

Im Denkmalviewer Bayern sind keine Hinweise auf Boden- oder Baudenkmäler im Ergänzungsbereich bzw. näheren Umgriff vorhanden und es werden auch keine Bodendenkmäler vermutet.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6 Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten

Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden. Als Starkregen bezeichnet man laut den Warnkriterien des Deutschen Wetterdienstes Niederschläge von mehr als 25 Millimeter pro Stunde oder mehr als 35 Millimeter in sechs Stunden. Starkregen entsteht häufig beim Abregnen massiver Gewitterwolken. Sturzfluten entstehen meist infolge von solchen Starkregenereignissen, wenn das Wasser nicht schnell genug im Erdreich versickern oder über ein Kanalsystem abgeführt werden kann. Es bilden sich schlagartig oberirdische Wasserstraßen bis hin zu ganzen Seen.

Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer in der Nähe sind. Bereits leichtere Hanglagen begünstigen, dass herabstürzende Wassermassen auf Gebäude zuströmen.

Ebenso kann es bei ebenen Straßen zu einem Rückstau im Kanalsystem kommen, was zu Überschwemmungen führt. Die Entwässerungskanäle sind meist nicht auf Sturzfluten ausgelegt. Daher können die Regenmassen nur zum Teil über das Kanalsystem abgeführt werden und der andere, oft erhebliche Teil der Regenmassen bahnt sich oberirdisch in meist unkontrollierter Weise seinen Weg über Straßen und Grundstücke. Dies führt zu Schäden an und in Bauwerken, sofern keine ausreichenden Schutzvorkehrungen bestehen.

7 Altlasten und Schadenfälle

Über Altlasten und Schadenfälle im Bereich der o.g. Einbeziehungssatzung liegen keine Erkenntnisse vor.

Hinsichtlich etwaig vorhandener weiterer Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises durch die zukünftigen Bauherren empfohlen.

Weiter 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 Degendorf zu informieren.

8 Umweltbericht

Eine Umweltprüfung ist für die vorliegende Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 nicht durchzuführen.

9 Abhandlung der Eingriffsregelung

9.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Bewertung des Ausgangszustands erfolgt nach den Listen 1 a bis 1 c des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft [Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand Dezember 2021].

9.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Innerhalb des Geltungsbereiches findet man für das Schutzgut Arten und Lebensräume nachfolgende Biotoptyp- und Nutzungstypen gemäß der Biotopwertliste der BayKompV vor:

Biotop- und Nutzungstyp	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Intensiv genutztes Grünland [G11]	geringe Bedeutung
Einzelbäume mit überwiegend gebietsfremden Arten, mittlere Ausprägung [B322]	mittlere Bedeutung

Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen besitzen die intensiv genutzte Grünlandfläche nur eine untergeordnete Bedeutung.

Das Schutzgut Arten und Lebensräume besitzt für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eine **geringe bis mittlere** Bedeutung.

9.3 Schutzgut Boden

Innerhalb des Ergänzungsbereiches kommt fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem [Kryo-] Sand bis Grussand [Granit oder Gneis] vor.

Das Schutzgut Boden kann als anthropogen überprägter unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung gewertet werden.

Das Schutzgut Boden weist gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung somit eine **mittlere Bedeutung** [Intensivgrünland] für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild auf.

9.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen innerhalb des Geltungsbereichs nicht vor. Der Ergänzungsbereich weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf.

Das Schutzgut Wasser besitzt somit eine **mittlere Bedeutung** für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild.

9.5 Schutzgut Klima und Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir im Ergänzungsbereich Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen vor, sie erfüllen lediglich eine geringe lokalklimatische Funktion.

Das Schutzgut Klima/Luft besitzt eine **geringe Bedeutung** für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild.

Der Ergänzungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Bayerischer Wald“ und befindet sich zwischen zwei bebauten Grundstücken. Eine Bauleitplanung im Landschaftsschutzgebiet setzt voraus, dass eine Befreiung von den Schutzbestimmungen der Verordnung erteilt bzw. in Aussicht gestellt werden kann. Dies wird im Rahmen eines (gesonderten) Antrags auf Befreiung durch die Naturschutzverwaltung geprüft.

Bei der Fläche handelt es sich um eine intensiv genutztes Grünland. Im Nord-Osten befindet sich eine Hecke.

Das Schutzgut Landschaftsbild besitzt jedoch aufgrund seiner Lage innerhalb des LSG „Bayerischer Wald“ eine **hohe Bedeutung** für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild

9.6 Ermittlung der Eingriffsschwere

Nachdem der Ausgangszustand der Schutzgüter im jeweiligen Untersuchungsraum ermittelt und bewertet worden ist, werden die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds prognostiziert. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter, die sich in der jeweiligen Funktionsausprägung niederschlägt, abhängig und im jeweiligen Einzelfall zu prognostizieren. Soweit möglich, sind dabei die direkten und indirekten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen der vorgesehenen Bebauung zu berücksichtigen. Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. So gehen etwa als Folge einer Versiegelung nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl [GRZ].¹

Gemäß den Festsetzungen der Satzung ist für das Einbeziehungsbereich eine GRZ von bis zu 0,35 zulässig. Aus dem Maß der baulichen Nutzung wird der Beeinträchtigungsfaktor abgeleitet.

Da nur Biotop- und Nutzungstypen geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen sind, entspricht der Beeinträchtigungsfaktor der festgesetzten GRZ von 0,35.

9.7 Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs (keine Anrechnung beim Planungsfaktor)

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs gemäß der Anlage 2, Tabelle 2.1 werden im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen:

a) Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verbot von tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Erforderliche Gehölbeseitigungen sind ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. unter Beachtung artenschutzrechtlicher Belange durchzuführen.

b) Schutzgut Wasser

- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer

¹ vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München, Deutschland, 2021, S. 15

c) Schutzgut Boden

- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

9.8 Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs gemäß der Anlage 2, Tabelle 2.2 werden im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen:

Schutzgut Arten und Lebensräume

- naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche → Zur Durchgrünung der Baugrundstücke sind pro angefangenen 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II. oder ein Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm) gemäß der Artenliste zu pflanzen.
- dauerhafte Begrünung von Flachdächern → Garagen, Nebengebäude und Anbauten dürfen auch als Flachdach mit Dachbegrünung oder mit Pultdach ausgeführt werden.
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin → Für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind warm-weiße LED-Leuchten zur Reduzierung der Insektenverluste einzusetzen. Es ist darauf zu achten, dass die Lichtstrahlung weitestgehend nach unten erfolgt.
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge → Garagenzufahrten und Stellplätze sind zwingend wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. als wassergebundene Wegedecke, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Pflaster mit weiten Fugen oder Schotterrasen).

Für die oben angeführten textlich festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs wird im Rahmen der vorliegenden Satzung und der Planungshoheit der Gemeinde Hunding ein **Planungsfaktor von 8 %** angesetzt.

9.9 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie können auch bei sorgfältigster Planung nicht vermieden oder minimiert werden. Die verbleibenden Eingriffe müssen ausgeglichen werden.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Maßnahmen entsprechend Anlage 2, Tabelle 2.2 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.²

Im vorliegenden Fall wird durch die Gemeinde Hunding ein Planungsfaktor von 8 % angesetzt. Der Ausgleichsbedarf kann somit um 8 % reduziert werden.

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und

² vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München, Deutschland, 2021, S. 19

Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.³

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume

Biotop- und Nutzungstyp	BCode	Wertpunkte [WP]	Fläche in m ²	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf [WP]	Planungsfaktor	Ausgleichsbedarf mit Planungsfaktor
Intensivgrünland	G11	3	1.280 m ²	0,35	1.344 WP	8 %	1.236 WP
Einzelbäume mit überwiegend gebietsfremden Arten, mittlere Ausprägung	B322	8	150 m ²	0,35	420 WP	8 %	386 WP
Gesamt			1.894 m²		1.764 WP		1.622 WP

9.10 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Die naturschutzrechtliche Kompensation für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch die Bereitstellung nachfolgender Flächen:

Gemarkung	Flur-Nr.	Biotop- und Nutzungstyp	Flächengröße
Hunding	TF 3328	G11	177 m ²
Hunding	TF 3357	B322	333 m ²
Gesamt			510 m²

Als Ausgleich für zu erwartende Eingriffe im Bereich der Einbeziehungssatzung werden Teilflächen der Flur-Nrn. 3328 und 3357 in der Gemarkung Hunding in einem Umfang von 510 m² zur Verfügung gestellt. Derzeit wird ein Flurneuerungsverfahren durchgeführt. Nach Abschluss dieses Verfahrens werden die Flächen der geplanten Ausgleichsfläche zur Flur-Nr. 5450 zusammengefasst.

³ vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München, Deutschland, 2021, S. 20



Abbildung 1: Ausgleichsfläche 1

Bei der bereitgestellten Fläche der Flur-Nr. 3328 handelt es sich um ein Intensivgrünland (G11), die Teilfläche der Flur-Nr. 3357 ist mit einem Fichtenbestand bestockt.

Das vorgesehene Entwicklungsziel zur Kompensation des Eingriffs ist die Entwicklung eines Streuobstbestandes im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlerer Ausprägung [B432, 10 Wertpunkte]. Aufgrund der Entwicklungsdauer wird ein Zielwert von 9 Wertpunkten angesetzt.

Maßnahmenbeschreibung:

Der Fichtenbestand wird einschl. der Wurzelstöcke beseitigt und die Flächen werden vegetations-technisch [Abzug der Mulchschicht, Planie] vorbereitet. Es werden im Bereich der Ausgleichsfläche vier Obstbäume gepflanzt. Zudem erfolgt zweimalig eine Mähgutübertragung vom Extensivwiesensbereich der Flur-Nr. 3357 [zukünftig 5449/1].

Die Spenderfläche ist zu Beginn der Samenreife ca. Mitte bis Ende Juni zu mähen und zu schwaden. Das Mähgut wird unmittelbar nach der Mahd möglichst schonen mit dem Ladewagen aufgenommen und zur Ansaatfläche verbracht.

Die Ansaatfläche wird vor dem Auftrag des Mähguts leicht mit einer Egge bearbeitet. Anschließend

wird das Mähgut vom Ladewagen abgeladen. Die Haufen werden händisch oder mit dem Frontlader ausgebreitet und mit dem Heuwender auf der gesamten Fläche verteilt. Das Mähgut wird anschließend mittels einer Glatt- oder Rauwalze an die Erde gedrückt.

Die beschriebene Vorgehensweise wird zur nächsten Mahd (Mitte August bis Mitte September) der Spenderfläche wiederholt werden. Vor der zweiten Mähgutübertragung ist die Zielfläche zu mähen und nochmals geringfügig mit einer Egge zu bearbeiten.

Im dritten Jahr der Umsetzung werden vier Obstbäume (alte Obstbaumsorten, Mindestpflanzqualität = Hochstamm) gepflanzt. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.



Abbildung 2: Spenderfläche TF Flur-Nr. 3357

Zur dauerhaften Erhaltung der Obstbäume ist bei den Jungbäumen ein jährlicher Erziehungsschnitt bis zum zehnten Standjahr erforderlich. Ist die Baumkrone aufgebaut, beschränkt sich der Baumschnitt auf das Auslichten der Krone. In regelmäßigen Abständen soll möglichst im Sommer ein Überwachungsschnitt erfolgen. Durch die eventuell vielen neuen Triebe besteht die Möglichkeit, die Krone teilweise neu aufzubauen und die Vergreisung zu verhindern. Ausfallende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Kompensationsmaßnahmen sind in geeigneter Weise nach Maßgabe des Zivilrechts dinglich per Grundbucheintrag zu sichern. Die dingliche Sicherung erfolgt zum Satzungsbeschluss. Die Ausgleichsmaßnahme darf nicht eingezäunt werden, jedoch sind die Eckpunkte im Gelände mit einem Eisenpfosten (mit einer Höhe von 1,20 m über Gelände) zu kennzeichnen.

Gemeinden sind nach Art. 9 Satz 4 BayNatSchG verpflichtet, Ausgleichsflächen aus der Bauleitplanung dem Landesamt für Umwelt zum Eintrag ins Ökoflächenkataster zu melden. Die UNB erhält einen Abdruck des Meldebogens.

Erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen

Nach der Entwicklung eines stabilen Grünlandbestandes erfolgt eine zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen 15.06. und 15.09. eines Jahres. Sofern Störzeiger oder Neophyten aufkommen, sind diese durch entsprechende Maßnahmen zu bekämpfen.

- Eine Düngung und der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
- Bei Aufkommen von Problempflanzen sind geeignete Maßnahmen (frühe Mahd oder Herausziehen per Hand) durchzuführen.
- Das Extensivgrünland wird dauerhaft durch eine zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr gepflegt.
- Jährlicher Erziehungsschnitt bei den Jungbäumen bis zum 10. Standjahr

Gemarkung	Flur-Nr.	Biotop- und Nutzungstyp Ausgangszustand	WP	Biotop- und Nutzungstyp Prognosezustand	WP	Aufwertung	Flächengröße	Aufwertung in Wertpunkte
Hunding	TF 3328	G11	3	B423	9	6 WP	177 m ²	1062 WP
Hunding	TF 3357	B322	8	B432	9	1 WP	333 m ²	333 WP
Gesamt							510 m²	1395 WP

Mit der vorgesehene Maßnahme zur Aufwertung können **1.395 Wertpunkte** erzielt werden. Der erforderliche Kompensationsbedarf beträgt **1.622 Wertpunkte**. Es besteht somit ein Defizit von **227 Wertpunkten**.

Das Defizit von 227 Wertpunkten wird durch die Abbuchung von der entsprechenden Wertpunktzahl aus dem privaten Ökokonto des Herrn Max Gschwendtner aus Schöllnach ausgeglichen.

Hierbei handelt es sich um die Ökokontofläche Flur-Nr. 514 in der Gemarkung Schöllnach.

Der Nachweis wird in Form eines Datenblattes und eines Lageplans der zugeordneten Ausgleichsfläche als Anlagen zur Begründung.

9.11 Zusammenfassende Erklärung

Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie den Maßnahmen zur Kompensation wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in gebotenem Maße Rechnung getragen.