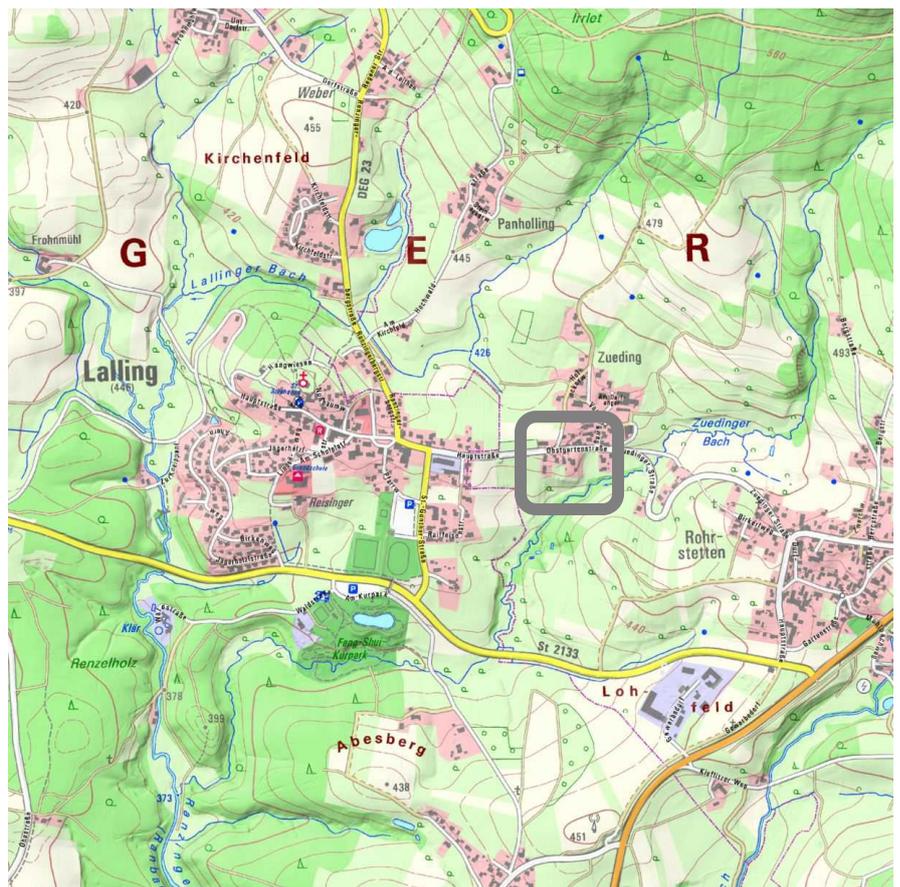


Einbeziehungssatzung Zueding III

Gemeinde Hunding

Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil - Begründung

LANDKREIS DEGGENDORF
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



Bearbeitungsvermerke:

P:_2935_EBS_Zueding\berichte\
2935_EBS_Zueding_Petraska_April_2
024.odt

fritz halser, katharina
halser– 08.04.2024

PLANUNG: Team
Umwelt
Landschaft

Susanne Ecker
Fritz Halser
Katharina Halser
Christine Pronold
Simone Weber

Landschaftsplanung + Biologie GbR

Am Stadtpark 8
94469 Deggenndorf

0991 3830433
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ablauf und Ziele der Planung.....	3
2	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung.....	3
3	Raumordnung / Landesplanung.....	4
4	Städtebau, Ver- und Entsorgung.....	4
5	Immissionsschutz.....	4
6	Landschaftsplanung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Grünordnung.....	4
6.1	Planungsvorgaben und -grundlagen.....	4
6.2	Natürliche Grundlagen.....	6
6.3	Örtliche Situation.....	6
6.4	Erfasste Bestandstypen und ihre Bewertung.....	7
7	Mögliche Betroffenheit von europarechtlich geschützten Arten.....	7
8	Maßnahmenkonzept und Planungsziele.....	9
9	Eingriffsermittlung.....	10
10	Maßnahmen zum Eingriffsausgleich und zur Eingriffsvermeidung.....	11
11	Empfehlungsliste regionaltypischer Obstsorten.....	12

Beigefügte Pläne

- Plan Bestand und Eingriff, Maßstab 1 : 1000
- Einbeziehungssatzung mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung, Maßstab 1 : 500

1 Anlass, Ablauf und Ziele der Planung

Die Gemeinde Hunding plant am südlichen Ortsrand von Zueding auf dem Flurstück 3729 (Gemarkung Hunding) die Schaffung einer zusätzlichen Bauparzelle für den örtlichen Bedarf. Zu diesem Zweck wird eine Einbeziehungssatzung aufgestellt.

Für die infolge der Einbeziehungssatzung geplanten Baumöglichkeiten werden grünordnerische Festsetzungen getroffen und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß dem Bayerischen Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ abgehandelt.

Der erste Satzungsentwurf war in 2021 erstellt, mit dem Landratsamt abgestimmt und ausgelegt worden. Aufgrund der bisher nicht umgesetzten grundbuchrechtlichen Sicherung der Ausgleichsfläche ist die Satzung bisher nicht rechtskräftig. Aufgrund einer zwischenzeitlichen Umplanung durch den Bauherrn wird eine kleine planliche Änderung erforderlich. Entsprechend werden die Planunterlagen nochmals ausgelegt.

2 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

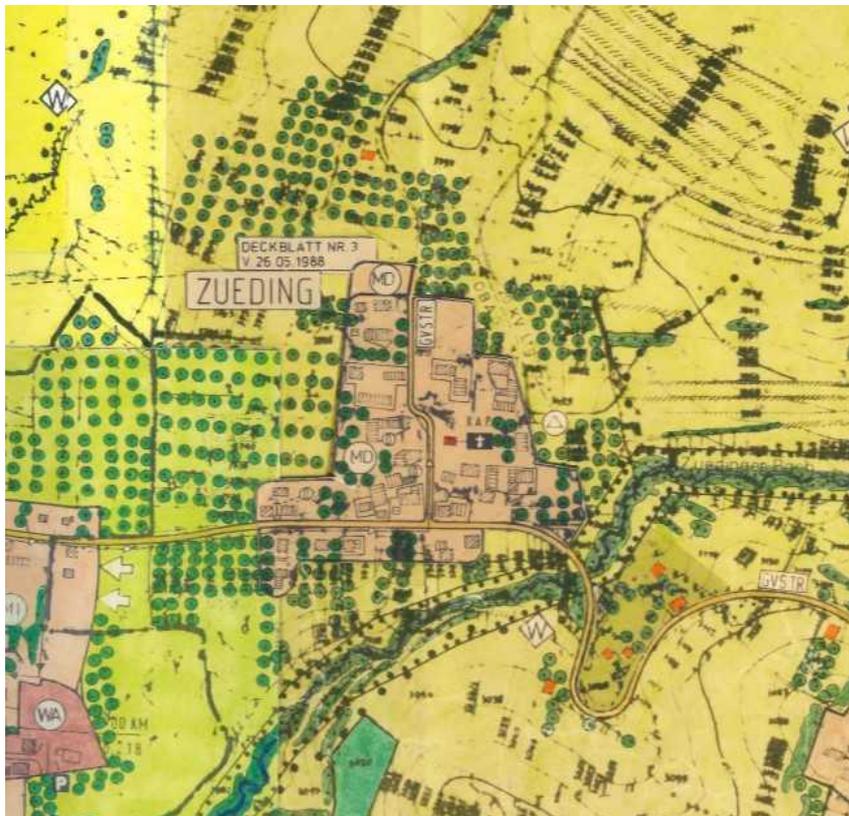


Abbildung 1: Flächennutzungsplan Gemeinde Hunding

Der geplante Geltungsbereich grenzt an das bestehende Dorfgebiet an.

Der Flächennutzungsplan von 1988 stellt den Vorhabensbereich als Fläche für die Landwirtschaft mit Gehölzstrukturen dar.

3 Raumordnung / Landesplanung

Die Ortschaft Zueding ist ein Ortsteil der Gemeinde Hunding und liegt in ca. 2,1 km Meter Entfernung zum Hauptort Hunding. Die Anbindung an den Hauptort erfolgt über Rohrstetten und anschließend über die Hundinger Straße (Gemeindeverbindungsstraße). Die Entfernung zur Ortsmitte von Lalling beträgt ca. 0,8 km (Zuedinger Straße).

Die Gemeinde Hunding liegt im Allgemeinen ländlichen Raum ca. 20 km vom Oberzentrum Deggendorf-Plattling entfernt.

4 Städtebau, Ver- und Entsorgung

Die Bebauung von Zueding erstreckt sich beidseitig entlang einer Ortsstraße, welche von Lalling über Rohrstetten nach Hunding führt.

Die Einbeziehungsfläche ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche so geprägt, dass sich eine künftige Bebauung nach § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügen kann.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Netz der Wasserversorgung Bayerischer Wald gesichert. Wasserschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen. Das anfallende Schmutzwasser wird in den gemeindlichen Abwasserkanal eingeleitet (Trennsystem).

Aufgrund einer Überprüfung der möglichen Löschwassarentnahme des Hydranten vor Ort gilt eine ausreichende Löschwasserversorgung unter gleichzeitiger Nutzung der Löschwasserkisterne in der Dorfmitte als gesichert. Die genannten Anforderungen bzgl. Zufahrtsbreite und Länge sind erfüllt.

5 Immissionsschutz

Aufgrund der von Hauptverkehrsachsen abgerückten Lage der geplanten Parzelle sind verkehrsbedingte Immissionen nicht zu erwarten.

Immissionsprobleme aufgrund vorhandener Nutzungen sind nicht bekannt. Im näheren Umfeld liegen keine landwirtschaftlichen Betriebe oder Gewerbebetriebe, jedoch land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.

6 Landschaftsplanung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Grünordnung

6.1 Planungsvorgaben und -grundlagen

Regionalplan Donau Wald

Der Planungsbereich liegt nicht im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Das Vorhaben liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald.



Abbildung 2: Landschaftsschutzgebiet um Umfeld des Bauvorhabens (grün gepunktete Fläche = LSG)

FFH-Gebiet Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen

Die geplante Bauparzelle liegt nördlich des FFH-Gebiets 7144-373 (Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen). Die geplante Ausgleichsfläche liegt teilweise im FFH-Gebiet. Ein Managementplan liegt für das Gebiet noch nicht vor.

Amtliche Biotopkartierung Bayern

Die amtliche Biotopkartierung aus dem Jahr 2002 enthält für den Bereich der geplanten Bauparzelle keine erfassten Biotopflächen. Südlich davon, im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche, befindet sich das kartierte Biotop Nr. 7144-0146-005 „Zuedinger Bach mit Ufergehölz und Feuchtgebieten“. Es handelt sich dabei um Ufergehölze entlang eines naturnahen Fließgewässers in Verbindung mit Großseggenriedern, feuchten und nassen Hochstaudenfluren und seggen- oder binsenreichen Nasswiesen bzw. Sümpfen. Letzteres ist der dominierende Biotoptyp.

Artenschutzkartierung

Die Artenschutzkartierung weist im näheren Umkreis des Vorhabensbereichs keine Nachweise auf (Stand 2009):

Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Deggendorf (1997)

Für den Vorhabensbereich bestehen folgende Ziele im ABSP:

- Sicherung bzw. Wiederherstellung der mosaikartig verzahnten Nutzungsformen der Kulturlandschaft im nördlichen Landkreis
- Erhalt und Entwicklung der strukturreichen Kulturlandschaft des Vorwalds, der Donaurandhöhen und der Rodungsinseln im Vorderen Bayerischen Wald mit ihrem hohen Anteil naturschutzfachlich bedeutsamer Offenlandstandorte.

Der südlich angrenzende Zuedinger Bach gilt zudem als landesweit bedeutender Lebensraumkomplex.

6.2 Natürliche Grundlagen

Zueding liegt in der naturräumlichen Haupteinheit (Ssymank) Oberpfälzer und Bayerischer Wald, Untereinheit Hausstein-Sonnenwald-Bergfuß (FIN-Web 2020).

Den geologische Untergrund bildet eine Wechselfolge von Metablastischem Biotit-Plagioklas-Gneis, Metatektischem Cordierit-Sillimanit-Kalifeldspat-Gneis, Diatektischem Gneis und Diatexit, Gefügevariation zwischen lagig, schlierig und massig. Im Bachtal des Zuedinger Baches prägt fein- bis mittelkörniger Granit. Als Boden liegt fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vor. Im Talbereich des Zuedinger Baches herrscht ein Bodenkomplex aus Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton vor.

Die potenziell natürliche Vegetation wird vom Hainsimsen-Tannen-Buchenwald, örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald gebildet.

6.3 Örtliche Situation

Der Bearbeitungsbereich liegt auf einer Höhe von ca. 435 m über NN mit nach Süden hin abfallendem Gelände.

Es handelt es sich im Norden um einen strukturreichen Gartenbereich mit im Süden anschließendem Obstgarten.

Die Ausgleichsfläche wird geprägt von feuchten Gehölzausprägungen sowie einer verbrachten Nasswiese.

6.4 Erfasste Bestandstypen und ihre Bewertung

Die erfassten Bestandstypen sind im beigefügten Bestandsplan dargestellt. Die Bewertung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 2003“. Auf eine Bearbeitung nach dem aktuellen Leitfaden (2021) wird verzichtet, da die Bestandsaufnahme bereits im Jahr 2020 gemäß dem alten Leitfaden erfolgte.

Der Nordteil des Geltungsbereichs ist als überwiegend strukturreicher Garten ausgebildet. Der nach Süden anschließende Hangbereich wird als Obstgarten genutzt. Der Obstbaumbestand ist überwiegend unter 30 Jahre alt, ältere Exemplare sind eingelagert. Der Unterwuchs wird im zur Bebauung vorgesehenen Bereich im dreiwöchigen Turnus gemulcht, der hangunterseits anschließende Bereich wird mit Schafen beweidet.

Bestandstyp	Wertstufen schutzgutbezogen					Wertstufe gesamt
	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	
Obstgarten	II+ bis III (Obstwiese, Alter der Bäume überwiegend < 30 Jahre, Einzelexemplare älter)	II- (größtenteils unverdichtete, unbefestigte Böden mit dauernder Vegetationsbedeckung)	II- hoher (intakter) Grundwasserflurabstand	I+ (Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen)	III (Obstwiese am Ortsrand)	II
Gartenbereich, überwiegend strukturreich	II- Garten strukturreich	II- (größtenteils unverdichtete, unbefestigte Böden mit dauernder Vegetationsbedeckung)	II- hoher (intakter) Grundwasserflurabstand	I+ (Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen)	II- (Ortsrandbereich mit eingewachsenen Grünstrukturen)	II
Befestigte Fläche (Terrassenbereich)	I- befestigte Fläche	I- befestigte Fläche	I+ befestigte Fläche ohne Versickerungsleistung	I+ (Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen)	II- (Ortsrandbereich mit eingewachsenen Grünstrukturen)	I

Erläuterung Wertstufen:

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

7 Mögliche Betroffenheit von europarechtlich geschützten Arten

Der geplante Geltungsbereich wird im Bereich des Baugrundstücks als Wohn-, Nutz- und Obstgarten genutzt. Der Unterwuchs des Obstgartens wird in ca. 3-wöchigen Abständen gemäht / gemulcht. Die südlich des Geltungsbereichs angrenzenden Obstwiesenbereiche werden beweidet (Schafe).

Der Baumbestand im Eingriffsbereich wurde auf mögliche Quartiersbäume für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten untersucht. Es sind 2 potenzielle Quartiersbäume vorhanden (siehe Bestandsplan).

Nachfolgend werden die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten tiergruppenbezogen in komprimierter Form dargelegt.

Fledermäuse

Es sind 2 potenzielle Quartiersbäume im Vorhabensbereich vorhanden. Leitstrukturen für strukturgebunden fliegende Arten werden nicht berührt. Eine Nutzung des Vorhabensbereichs als Jagdhabitat ist möglich. Aufgrund der umgebenden Nutzung und der geringen Größe des Vorhabensbereichs kann davon ausgegangen werden, dass es sich nicht um ein essentielles Jagdhabitat für Fledermäuse handelt.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen werden Vorgaben zum Rodungszeitpunkt der potenziellen Quartiersbäume und eine Sicherung der Höhlenabschnitte festgelegt.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann damit ausgeschlossen werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Für natürlicherweise vorkommende, europarechtlich geschützte Arten dieser Tiergruppe fehlen im Vorhabenswirkraum geeignete Habitate.

Kriechtiere

Aufgrund der regelmäßigen und flächendeckenden Mahd ist ein stabiles Vorkommen der Zauneidechse nicht wahrscheinlich. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind vorhabensbedingt nicht zu erwarten.

Lurche

Laichgewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore werden nicht berührt.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Amphibien kann ausgeschlossen werden.

Fische, Libellen

Im Vorhabenswirkraum liegen keine Gewässerlebensräume. Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit sicher ausgeschlossen werden.

Käfer

Im Vorhabenswirkraum liegen keine geeigneten Habitate. Der Baumbestand weist keine geeigneten Mulmhöhlen etc. auf. Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter

Aus dieser Tiergruppe können aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete nur Heller und Dunkler Ameisenbläuling sowie der Nachtkerzenschwärmer im Vorhabenswirkraum auftreten. Da für die genannten Arten im Vorhabensbereich vegetations- und nutzungsbedingt geeignete Habitate fehlen, kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Schnecken und Muscheln

Für diese Arten fehlen geeignete Feucht- und Gewässerlebensräume. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Gefäßpflanzen

Aufgrund von Biotopstruktur und standörtlichen Gegebenheiten können Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Wirkraum des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Der Garten- und Obstgartenbereich kann als Habitat für häufige Brutvogelarten dienen. Störepfindliche Arten können aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur ausgeschlossen werden.

Aufgrund der geringen Eingriffsfläche sind unter Berücksichtigung der angrenzenden, relativ großflächigen Obstwiesenbereiche und der festgelegten Pflanzmaßnahmen Schädigungsverbote infolge von Flächenverlust unwahrscheinlich. Die Höhlenabschnitte der beiden potenziellen Quartiersbäume werden gesichert und damit ihre Quartiersfunktion erhalten.

Die Vorgaben zum Rodungszeitpunkt vermeiden Tötungen von Gelegen / Nestlingen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind vorhabensbedingt somit nicht zu erwarten.

8 Maßnahmenkonzept und Planungsziele

Vorgesehen ist die Schaffung einer Bauparzelle im Bereich von Flurstück 3729 Gemarkung Hunding. Kurzfristig ist ein Anbau an das bestehende Gebäude geplant. Im Gegensatz zur ursprünglichen Planung (s. nachfolgende Abbildung) wurde daher die Baugrenze nach Norden erweitert. Die Erschließung erfolgt über eine neu geplante Zufahrt im Nordosten des Vorhabens.



Abbildung 3: Planung aus dem Jahr 2021

Aus städtebaulicher Sicht sind Vorgaben zu Gebäudehöhen und Geländeänderungen sowie zur maximal überbauten Fläche wichtig, um die Einbindung in das Ortsrandgefüge sicherzustellen.

Aus grünplanerischer Sicht sind Erhalt / Wiederherstellung eines raumwirksamen Gehölzbestands vorrangig. Dies gilt auch im Hinblick auf artenschutzrechtliche Aspekte.

Um die Ersatzpflanzungen (eingriffsminimierende Maßnahme) zu ermöglichen, wird der Geltungsbereich der Satzung im Vergleich zur westlich vorhandenen Satzungsgrenze nach Süden aufgeweitet. Um bauliche Entwicklungen in diesem Bereich auszuschließen, wird eine Baugrenze festgelegt, die sich im Hinblick auf den südlichen Ortsrand an der im Westen bereits vorhandenen Bebauung orientiert.

Als Ausgleichsfläche ist die Wiederaufnahme der Pflege in den südlich gelegenen Talwiesen des Zuedinger Bachs vorgesehen. Die Fläche war in 2020 verbracht mit deutlichen Auteutrophierungseffekten. Zur Sicherung / Wiederherstellung der Biotopqualität werden biotopspezifische Pflegemaßnahmen festgesetzt.

9 Eingriffsermittlung

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen im Bereich der geplanten Bebauung hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden (vgl. Kapitel 6.4).

Die Abgrenzung der für die Bilanzierung zugrunde gelegten Baufläche ist im Bestandsplan dargestellt (= Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs). Im Maßnahmenplan ist der geplante Kompensationsbereich dargestellt.

Hinweis: Die Eingriffsbilanzierung hat sich gegenüber der Fassung von 2021 nicht verändert.

Bestandstyp	Fläche in m ²	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landchaftsbild	Bewertung gesamt	Bilanzierungsfaktor	Kompensationsbedarf in m ²
Obstgarten	905	III	II-	II-	I+	III	II	0,65	588
Gartenbereich, überwiegend strukturreich	225	II-	II-	II-	I+	II-	II	0,65	146
Befestigte Fläche (Terrassenbereich)	58	I-	I-	I+	I+	II-	I	0	0
gesamt									735

Der Anteil der befestigten Fläche liegt bei der geplanten Bauparzelle unter 0,35, es liegt gemäß Leitfadenmatrix ein geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad vor. Damit ergibt sich für die betroffenen Flächen eine Zuordnung in Feld BII der Leitfadenmatrix (Faktor 0,5-0,8).

Aufgrund der festgelegten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung wird ein Kompensationsfaktor von 0,65 gewählt.

Damit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 735 m².

10 Maßnahmen zum Eingriffsausgleich und zur Eingriffsvermeidung

Der in Kapitel 9 ermittelte Gesamtkompensationsbedarf wird südlich des Baugrundstücks im Talraum des Zuedinger Baches erbracht.

Vorgesehen ist die Wiederaufnahme der Pflege im Bereich verbrachter Nass- und Wiesenflächen.

Es wird ein Anrechnungsfaktor von 0,5 gewählt. Da von Seiten des Bauherrn im Hinblick auf die Leistbarkeit der Pflege der Ausgleichsfläche (nasse Bodenverhältnisse, höherer Anteil Handarbeit etc.) Unsicherheiten bestanden, wurde im Sommer 2020 ein Probepflegegang durchgeführt. Als Ergebnis wird die Flächenpflege als leistbar eingestuft und entsprechend festgesetzt.

Mit der geplanten Kompensationsfläche (1.480 m², damit anrechenbare Kompensationsfläche 740 m²) wird der erforderliche Ausgleich (735 m²) vollständig erbracht.

Folgende Vorgaben tragen zur Eingriffsvermeidung bei:

- das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl geregelt (max. 0,35)
- Neue Einfriedungen von Baugrundstücken sind nur in sockelloser Bauweise (ohne durchgehenden Zaunsockel) und mit einem Mindestabstand Boden-Zaununterkante von 15 cm zulässig, um die biologische Durchlässigkeit zu erhalten
- eine Errichtung von Stützmauern ist an den Parzellengrenzen nicht zulässig
- Abgrabungen / Aufschüttungen sind bis max. 1,5 m zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinander angrenzen. In den Randbereichen ist auf einen harmonischen Übergang mit einem Gefälle von 1:2 zu achten. Zu erhaltende Bäume dürfen nicht überfüllt werden. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1m zulässig. Stützmauern sind auf das engere Gebäudeumfeld zu beschränken, im Bereich der durchzuführenden Obstbaumpflanzungen sind keine Stützmauern zulässig.
- die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen)
- Zufahrt und Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt oder es erfolgt breitflächige Versickerung des Oberflächenwassers in ausreichend aufnahmefähigen angrenzenden Grünflächen.
- Weitestmöglicher Erhalt von Bäumen im Bereich des Baugrundstücks / Festlegen von Neupflanzungen
- Vorgaben zum Rodungszeitpunkt
- Vorgaben zur Behandlung potenzieller Quartiersbäume von Fledermäusen und höhlenbrütenden Vogelarten.

Geprüft wurde auch die Möglichkeit eines Erhalts der potenziellen Quartiersbäume am Westrand des Baugrundstücks. Aufgrund des Alters der Bäume und der stark eingeschränkten Vitalität ist keine ausreichende Verkehrssicherheit gegeben. Dies gilt sowohl für durchzuführende Bauarbeiten wie auch für die spätere Gebäude- und Gartennutzung. Entsprechend wurde eine Lösung mit Sicherung und Verlagerung der Höhlenabschnitte gewählt

11 Empfehlungsliste regionaltypischer Obstsorten

Für die festgesetzten Obstbaumpflanzungen wird die Verwendung der nachfolgenden Sorten empfohlen:

Apfel

Fromms Goldrenette
Danziger Kantapfel
Sommermaschankker
Tiroler Maschankker
Hauxapfel
Schöner von Boskoop
Wiltshire ("Weiße Wachsrenette")
Rheinischer Bohnapfel
Brettacher
Schmidtberger Winterrenette
Landsberger Renette
Kaiser Wilhelm
Kardinal Bea
Schöner aus Nordhausen
Winterrambur
Roter Astrachan ("Roter Jakobiapfel")
Welschisner ("Roter Zwiebelapfel")
Idared
Dülmener Herbstrosenapfel
Roter Boskop
Geflammtter Kardinal
Roter Eiserapfel
Jakob Fischer

Purpurroter Consinot

Birnen

Köstliche von Charneu
Madame Verte
Gute Luise
Gute Graue
Neue Poiteau
Rotbichbirne (Mostbirne)
Steyer Weinbirne (Mostbirne)
Clapps Liebling
Conference

Zwetschge

Erslinger Frühzwetschge
Hauszwetschge (niederbayerischer Typ)
Schönberger Zwetschge
Wangenheims Frühzwetschge

Kirschen

Hedelfinger
Van
Burlat
Frühe Maikirsche



Planzeichen Bestand

Bestandserfassung aus 2021

- Laubbaum / Obstbaum
- Graben
- Graben verrohrt
- Terrasse
- Wiesenbrache
- Zuedinger Bach
- Balsam-Pappel mit Seegrasunterwuchs
- Erlen-Eschen-Auwald, gesetzlich geschützt gemäß § 30 BNatSchG
- seggenreiche Nasswiese (gesetzlich geschützt § 30 BNatSchG)
- Nasswiesenbrache, teilweise mit initialer Verbuschung, gesetzlich geschützt gemäß § 30 BNatSchG
- seegrasdominierter Randstreifen
- Brombeerflur
- Intensiv genutzter Gartenbereich, strukturreich
- Obstgarten
- befestigte Fläche
- Gebäude Bestand

Projekt:
Einbeziehungssatzung Zueding III
Gemeinde Hunding

Planinhalt:
Bestand und Eingriffsermittlung

Datum:
04.04.2024

Projektnummer:
2935

Bearbeitung:
halser

Plannummer:
2935_Bestand5

1:1.000



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

Übersicht Baumbestand

Kürzel	Art	Brusthöhendurchmesser	Hinweis
A	Blut-Ahorn	mehrstämmig	
B	Apfel	30 cm	
C	Apfel	30 cm	
D	Apfel	30 cm	
E	Apfel	40 cm	
F	Kirsche	30 cm	
G	Apfel	20 cm	
H	Apfel	30 cm	
I	Zwetschge	20 cm	
K	Apfel	50 cm	Potenzieller Quartiersbaum
L	Apfel	30 cm	Potenzieller Quartiersbaum
M	Zwetschge	15 cm	
N	Mirabelle	20 cm	

- ### Sonstige Planzeichen
- FFH-Gebiet "Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen" (7144-373)
 - im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung erfasster Lebensraum
 - Geltungsbereich
 - Eingriff



Festsetzungen durch Text

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und Art. 23 GO erlässt die Gemeinde Hunding folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Außenbereichsfläche ergeben sich aus dem nebenstehenden Lageplan im Maßstab 1 : 1000.

Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Zulässig sind Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich nach § 1 soweit sie den Darstellungen des Lageplans nach § 1 und den Festsetzungen der §§ 2-9 dieser Satzung nicht widersprechen. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 Absätze 1-3 BauGB.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Dachformen

Die Grundflächenzahl im Sinne § 19 Absatz 1 BauNVO beträgt für das einbezogene Baugrundstück: 0,35; § 19 Abs. 4 BauNVO ist anzuwenden.

Taufseitiger oberer Wandabschluss im Sinne Art. 6 Abs. 4 Sätze 1-2 BayBO max. 6,5 m über geplanter Gelände. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht zulässig.

Dachformen: Satteldach, Pultdach oder Flachdach als Gründach.

Abstandsflächen: Die Abstandsregelung nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung ist zu beachten.

§ 4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Für die einbezogene Parzelle sind den ermittelten Eingriffen die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zugeordnet. Die planlich dargestellten und im Folgenden beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen müssen mit Eingriffsbeginn aufgenommen werden. Die übrigen Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Bezugfertigkeit der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die Ausgleichsfläche ist insbesondere am Westrand eindeutig mit Pflöcken im Gelände zu kennzeichnen.

Erforderliche Kompensationsfläche: 735 m²

Festgesetzte anrechenbare Kompensationsfläche: 740 m² (tatsächliche Fläche 1.480 m² wegen Anrechnungsfaktor 0,5)

§ 5 Bepflanzung

An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntaufige Gehölze sowie Koniferen, insbesondere Thujen, nicht zulässig.

§ 6 Einfriedungen

Bei der Erneuerung von Einfriedungen sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Ferner sind freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig.

Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (nur Punktfundamente zulässig). Zwischen Zaununterkante

und Boden ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten, um die biologische Durchlässigkeit für Kleintiere (Kröten, Igel, etc.) zu erhalten. Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Baugebiets nicht zulässig. Bereits vorhandene Weidezäune, die belassen werden, können von diesen Vorgaben abweichen.

§ 7 Beläge

Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen oder alternativ Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in angrenzenden, ausreichend aufnahmefähigen Grünflächen auf dem Baugrundstück.

§ 8 Abgrabungen, Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 1,5 m zulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinander angrenzen.

In den Randbereichen ist auf einen harmonischen Übergang mit einem Gefälle von 1:2 zu achten.

Zu erhaltende Bäume dürfen nicht überfüllt werden. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1m zulässig. Stützmauern sind auf das engere Gebäudeumfeld zu beschränken, im Bereich der durchzuführenden Obstbaumpflanzungen sind keine Stützmauern zulässig.

§ 9 Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken weitestmöglich zu versickern oder rückzuhalten.

Beeinträchtigungen von Unterliegern müssen ausgeschlossen sein. Wild abfließendes Wasser soll gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.

§ 10 Gehölzrodungen

Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (also keine Rodungen im Zeitraum März – September).

Für die im Eingriffsbereich erfassten potenziellen Quartiersbäume von Fledermäusen und höhlenbrütenden Vogelarten gilt:

- Die Rodung potenzieller Quartiersbäume erfolgt im Oktober im Beisein einer qualifizierten Umweltbaubegleitung.
- Vorhandene Stammabschnitte mit Höhlen werden schonend gefällt und als Quartier gesichert durch Anbringen des Stammabschnitts (Mindestlänge 2m) im Waldbestand an der Ausgleichsfläche (Waldrand, freier Anflug).

Festsetzungen durch Planzeichen



Baugrenze
Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig



Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes;
Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen, Freizeitnutzung, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig;
Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe;
Entwicklung einer Nasswiese / artenreichen Extensivwiese;
Pflege durch 2x Mahd pro Jahr, erster Schnitt ab 15. Juni, zweiter Schnitt von Mitte August bis Mitte September; eine Nachbeweidung im Herbst nach der 2. Mahd ist möglich;
das Mähgut ist abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern



Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Zueding



Baum zu erhalten



Obstbaum zu pflanzen, Halbstamm oder Hochstamm, Lage auf dem Baugrundstück variabel



Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte



Gliedernde Grünfläche

weitere Planzeichen



Geltungsbereich bestehender Ergänzungssatzung



Nachrichtliche Darstellung MD gemäß FNP



im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayerns erfasster Lebensraum



Grenze FFH-Gebiet Obere Hengersberger Ohe

Hinweise durch Text

Nutzung von Oberflächenwasser:
Im Sinne der Ressourcenschonung wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten und der Verwendung als Gartenbewässerung zuzuführen. Überschüssiges Wasser ist in den Untergrund zu versickern. Die Vorgaben der NWFreiV und der TRENGW müssen dabei beachtet werden. Sollte die NWFreiV nicht greifen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt zu beantragen. Die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist im Einzelfall mit den Behörden zu klären.

In Anbetracht der Mehrung von Starkregenereignissen mit sturzflutartigen Überschwemmungen werden folgende Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten empfohlen:
• Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15 bis 20 cm höher als die umgebende Kellerfläche liegen.
• Es sollten Vorkehrungen gegen einen Rückstau aus der Kanalisation getroffen werden.

Auf Altlasten und Schadensfälle im Geltungsbereich liegen derzeit keine Anhaltspunkte dar.
Es wird empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei Störungen oder Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt bzw. das Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

Die durch eine fachgerechte Nutzung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen entstehenden Emissionen sind durch die Bewohner hinzunehmen.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich:
Mit Rechtskraft der Satzung ist die Ausgleichsfläche durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden. Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern

Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl) ist die Anlagenverordnung VaS einschlägig.

Bau- und Bodendenkmale sind für diesen Bereich nicht bekannt. Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Naturschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Verfahren:

Aufstellungsbeschluss:

Billigungsbeschluss:

Behördenbeteiligung mit Schreiben vom:

Öffentliche Auslegung:

Abwägungsbeschluss:

Satzungsbeschluss:

Bekanntmachung:

Gemeinde Hunding, den

.....
Thomas Straßer, 1. Bürgermeister

Projekt:
Einbeziehungssatzung Zueding III
Gemeinde Hunding

Planinhalt:
Satzungsplan mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Datum:
04.04.2024

Projektnummer:
2935

Bearbeitung:
halser

Plannummer:
2935_Planung6

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