

EINBEZIEHUNGSSATZUNG ZUEDING WEST

RECHTSGRUNDLAGE: § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

FASSUNG VOM: 03.04.2025

Träger der Planungshoheit:

Gemeinde Hunding in der
Verwaltungsgemeinschaft Lalling
Hauptstraße 28
94551 Lalling



Tel.: 09904 / 8312 - 0
Fax: 09904 / 8312 - 128

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

Hunding, den 17.03.2025

Thomas Straßer (Erster Bürgermeister)

Bearbeitung:



**LAND
SCHAFTS
ARCHITEKTUR**

VORSTADT 25
94486 OSTERHOFEN
TELEFON 09932.9084585
MAIL office@seidl-ortner.de

ANDREAS **ORTNER**
LANDSCHAFTSARCHITEKT
TELEFON 09932.9099752
MAIL ao@seidl-ortner.de

Osterhofen, den 03.04.2025

Andreas Ortner (Landschaftsarchitekt)

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS.....	3
2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
3	ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	4
4	IMMISSIONEN	4
5	BODENDENKMÄLER	5
6	WILD ABFLIEßENDES NIEDERSCHLAGSWASSER, STARKREGEN UND STURZFLUTEN	5
7	ALTLASTEN UND SCHADENFÄLLE.....	6
8	UMWELTBERICHT	6
9	ABHANDLUNG DER EINGRIFFSREGELUNG.....	6
9.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	6
9.2	Schutzgut Arten und Lebensräume	6
9.3	Schutzgut Boden	7
9.4	Schutzgut Wasser	7
9.5	Schutzgut Klima und Luft	7
9.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	7
9.7	Ermittlung der Eingriffsschwere	7
9.8	Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs (keine Anrechnung beim Planungsfaktor)	8
9.9	Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor ...	8
9.10	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors	9
9.11	Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept	10
9.12	Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen / Bilanzierung	10
10	ABWÄGUNG NACH DEM BAUGESETZBUCH	11
11	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	12

1 Anlass

Die Gemeinde Hunding erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 des BauGB die Einbeziehungssatzung „Zueding West“. Innerhalb der in der Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Ziel der Ergänzungssatzung ist es, auf Teilflächen der Flurstücke 3743 und 3753 (Gmkg. Hunding) einzelne Flächen im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zueding einzubeziehen. Eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs wird hierdurch ermöglicht.

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung 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 Gemeinde Hunding stellt die bebaubaren Bereiche der Einbeziehungssatzung „Zueding West“ als Flächen für die Landwirtschaft mit Baumbestand dar. Ein geringer Anteil ist als Grünfläche (ca. 490 m²) gewidmet.



Abbildung 1: Ausschnitt FNP Gemeinde Hunding, blau = Einbeziehungsbereiche

3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung

Die Einbeziehungsbereiche werden zum einen über den vorhandenen Vorbergweg und zum anderen über den Hofackerweg erschlossen. Die Garagen- und Grundstückszufahrten sind mit einem versickerungsfähigen Oberflächenbelag herzustellen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers ist auf jeder privaten Bauparcelle eine mindestens 5 m³ große Pufferzisterne vorzusehen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

Wasserversorgung

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

Abwasserentsorgung

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

Abfallentsorgung

Die zukünftigen Anwohner müssen die Abfallbehälter rechtzeitig am Tage der Entleerung am Straßenrand 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.

4 Immissionen

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünlandnutzung / Streuobstwiesen) 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. Im Wesentlichen betrifft dies die Immissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung. Diese Immissionen können auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen, ja nach Saison und Witterung.

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

5 Bodendenkmäler

Im Denkmalviewer Bayern gibt es keine Hinweise auf Boden- oder Baudenkmäler im Ergänzungsbereich oder im näheren Umfeld, 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. Ergänzungssatzung 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 Deggendorf 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
Obstbaum, junge Ausprägung	geringe Bedeutung
Obstbaum, mittlere Ausprägung	mittlere Bedeutung
Obstbaum, alte Ausprägung	hohe Bedeutung

Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen besitzen die intensiv genutzte Grünlandfläche nur eine untergeordnete Bedeutung. Die Obstbäume hingegen können bei vorhandenen Spalten oder Höhlen eine entsprechende Bedeutung für die Tiere aufweisen. Eine erforderliche Beseitigung darf ausschließlich zwischen 1.Oktober und 28.Februar erfolgen.

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

9.3 Schutzgut Boden

Innerhalb des Einbeziehungsbereiches kommen fast ausschließlich Braunerde aus skelett-führendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vor.

Das Schutzgut Boden kann als anthropogen überprägter unter Dauerbewuchs ohne kultur-historische Bedeutung gewertet werden.

Das Schutzgut Boden weist gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung somit eine **mittlere Bedeutung** (Intensivgrünland mit einzelnen Obstbäumen) für den Naturhaushalt und 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 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. Gemäß Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan handelt es sich hier um locker bebaute Siedlungsbereiche und städtische Randbereiche.

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

9.6 Schutzgut Landschaftsbild

Gemäß LRP12 handelt es sich beim Untersuchungsgebiet um den Lallinger Winkel. Die Eigenart der Landschaft und die Erholungswirksamkeit werden als hoch als hoch eingestuft. Die vorhandene Kulturlandschaft besitzt hier eine besondere Bedeutung. Diese zeichnet sich durch ihren Zeugniswert, ihren Erhaltungszustand und ihre charakteristische Eigenart aus.

Bei der Fläche handelt es sich um ein intensiv genutztes Grünland mit einzelnen Obstbäumen. Angrenzend findet man die landschaftstypen Streuobstwiesen des Lallinger Winkels wieder.

Das Schutzgut Landschaftsbild besitzt eine **mittlere bis hohe Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

9.7 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 Schutz-

güter, 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 den Ergänzungsbereich eine GRZ von bis zu 0,35 zulässig. Aus dem Maß der baulichen Nutzung wird der Beeinträchtigungsfaktor abgeleitet.

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

9.8 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
- b) Schutzgut Wasser
 - Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen
 - Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- c) Schutzgut Boden
 - Anpassung der Bauvorhaben an den Geländeverlauf zur Vermeidung von größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
 - schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

9.9 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 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II. oder ein Obstbaum \(Halbstamm oder Hochstamm\) gemäß der Artenliste zu pflanzen.](#)

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

- dauerhafte Begrünung von Flachdächern → Garagen, Nebengebäude und Anbauten dürfen auch als Flachdach mit Dachbegrünung ausgeführt werden.
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin 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 3 %** angesetzt.

9.10 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 3 % angesetzt. Der Ausgleichsbedarf kann somit um 3 % reduziert werden.

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und 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	Flur-Nr.	BCode	Wertpunkte (WP)	Fläche in m ²	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)	Planungsfaktor in %	Ausgleichsbedarf mit Planungsfaktor
Intensivgrünland	TF3753	G11	3	1467	0,35	1540	3	1494
Intensivgrünland	TF 3743	G11	3	1097	0,35	1152	3	1117
Obstbaum, junge Ausprägung	TF3743	B311	5	40	1,50	300	3	291
Obstbaum, mittlere Ausprägung	TF3753	B312	9	47	1,50	635	3	615
Obstbaum, alte Ausprägung	TF3753	B313	12	31	1,50	558	3	541
Gesamt				2682		4185		4059

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

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

9.11 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

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

Maßnahmen-Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Fläche in m ²
M1	TF 3744 und 3743	Hunding	679
Gesamt			679

Für die Maßnahmen **M1** wird als Entwicklungsziel ein Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere Ausbildung (B432) vorgegeben.

Herstellungsmaßnahmen:

- Ausgangszustand Intensivgrünland: Aushagerungsmahd (drei- bis viermalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Ende September für die Dauer von drei Jahren)
- Pflanzung von Obstbäumen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen, Mindestpflanzqualität = Hochstamm, alte Obstbaumsorten
- Düngung und der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen:

- zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Mitte September
- bei Ausfall von Obstbäumen sind diese gleichwertig und gleichartig zu ersetzen
- Düngung und der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

9.12 Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen / Bilanzierung

Maßnahmen-Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
			BCODE (Ausgangszustand)	Biotop- und Nutzungstyp	Bewertung (WP)	BCODE (Zielzustand)	Biotop- und Nutzungstyp	Bewertung (WP)	Fläche in m ²	Aufwertung in WP	Entsiegelungsfaktor in %	Ausgleichsumfang in WP
M1	TF 3744 und TF 3743	Hunding	G11	Intensivgrünland	3	B432	Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere Ausbildung	9 (10)*	679	6	0	4074

4074

Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen:

- Rechnerisch ermittelter Kompensationsbedarf = 4.059 Wertpunkte
- Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich = 4.074 Wertpunkte

Ein ergänzender Kompensationsbedarf für nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume werden nicht erforderlich.

Beeinträchtigungen der Funktionen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft werden mit dem Kompensationsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensräume abdeckt.

Negative Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaftsbild ergeben sich unter Berücksichtigung der grünordnerischen Maßnahmen nicht. Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild wird nicht erforderlich.

10 Abwägung nach dem Baugesetzbuch

Die Abwägung nach dem Baugesetzbuch ist in § 1 Abs. 7 BauGB geregelt. Demnach sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

*Die bei der Abwägung zu berücksichtigende umweltschützende Belange sind in § 1a BauGB speziell hervorgehoben. Neben der Vermeidung und dem Ausgleich von Eingriffen sind nach §1a Abs. 2 Satz 3 BauGB weitere Umweltbelange abwägungsrelevant, wie etwa der **sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden**, die **Wiedernutzbarmachung von Flächen**, Möglichkeiten der **Innenentwicklung** oder die **Begrenzung von Bodenversiegelungen**.⁴*

Die oben genannten abwägungsrelevanten Umweltbelange wurden in der vorliegenden Planung entsprechend gewürdigt.

Die Bodenversiegelungen werden durch Festsetzungen begrenzt. Zudem sind für erforderliche Versiegelungen versickerungsfähige Bodenbeläge zu verwenden.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird durch eine ausgewogene Ausweisung einer ortverträglichen Parzelle sowie mit einer möglichen Bebauung mit zwei Vollgeschossen berücksichtigt. Zudem handelt es sich bei den Einbeziehungsbereichen um „Baulücken“ zwischen bereits bebauten und durch die vorhandene Bebauung überprägte Bereiche.

Die natürlichen Lebensgrundlagen werden durch entsprechende Festsetzungen wie ein Höchstmaß bei der Grundflächenzahl (GRZ) oder durch Pflanzgebote geschützt und entwickelt. Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel werden durch Maßnahmen wie Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Möglichkeit einer Dachbegrünung auf Anbauten, Garagen und Nebengebäuden innerhalb der Bauflächen vorgesehen. Eingriffe in Natur und Landschaft können hierdurch vor Ort vermindert und die biologische Vielfalt gesteigert werden.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen dienen zugleich zur Verbesserung und Erhöhung der Biodiversität.

⁴ vgl. vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München, Deutschland, 2021, S. 28

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.