

# **Gemeinde Hunding (Landkreis Deggendorf)**

## **Begründung zur Einbeziehungssatzung „Zueding Nord“ mit Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

**6. November 2025**

Planungsträger:

Gemeinde Hunding  
vertreten durch 1. Bürgermeister Thomas Straßer  
in der Verwaltungsgemeinschaft Lalling  
Hauptstraße 28  
94551 Lalling

Tel 09904 83120  
Fax 09904 8312128  
E-Mail: [hunding@vgem-lalling.bayern.de](mailto:hunding@vgem-lalling.bayern.de)

Entwurfsverfasser:



plan.werk landschaft  
Georg Kestel, Dipl.-Ing. (TU)  
Landschaftsarchitekt  
Hilzstraße 126  
94469 Deggendorf

Tel: 0991 – 34 13 54  
Fax: 0991 – 379 28 57  
E-Mail: [G.Kestel@planwerk-landschaft.de](mailto:G.Kestel@planwerk-landschaft.de)

## Inhaltsverzeichnis

A.	Begründung zur Einbeziehungssatzung und zu den städtebaulichen Festsetzungen.....	3
I	Anlass und Erfordernis der Planung.....	3
II	Zweck, Ziel und Auswirkungen der Planung.....	5
III	Geltungsbereich.....	6
IV	Grundlagen.....	6
V	Begründung zu den städtebaulichen Festsetzungen.....	9
B.	Begründung zu den Festsetzungen zur Grünordnung, Eingriffsregelung.....	13
I	Anlass, Aufgabenstellung.....	13
II	Grundlagen.....	13
III	Begründung zu den Festsetzungen zur Grünordnung.....	14
IV	Ermittlung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft.....	14
V	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	24
VI	Kompensation.....	25
C.	Anhang, Sonstige Angaben.....	28
I	Kosten, Nachfolgelasten.....	28
II	Artlisten für Gehölzpflanzungen.....	28
D.	Planbeilagen zur Eingriffsermittlung und Kompensation.....	29

## A. Begründung zur Einbeziehungssatzung und zu den städtebaulichen Festsetzungen

### I Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Hunding weist über die letzten Jahre eine leicht zunehmende Einwohnerzahl auf. Zugleich ist die Gemeinde bemüht, für bauwillige Bürgerinnen und Bürger insbesondere aus dem eigenen Gemeindegebiet in angemessenem Umfang Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Hierzu sollen, im Sinne einer flächen- und ressourcenschonenden Bebauung, auch geeignete Baulücken, untergenutzte Grundstücke und Leerstände für eine bauliche Nutzung zugänglich gemacht werden.

Der Ortsteil Zueding in der Gemeinde Hunding besteht aus etwa 20 Hauptgebäuden mit Nebengebäuden. Der Ortsteil hat sich aus mehreren landwirtschaftlichen Anwesen rund um den heute noch erkennbaren Dorfanger zur jetzigen Form entwickelt (s. Abb. 1, S. 3).

Die aktuelle Bebauung des Ortsteiles ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Dörfliches Mischgebiet (MD), der nördliche, vorliegend überplante Teil ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (s. Abb. 4, S. 6).

Am nördlichsten Ende des Ortes besteht mindestens seit 1945 eine Wohnbebauung mit Nebengebäuden, etwa 1990 wurden weitere Gebäude südlich dieses Anwesens errichtet.

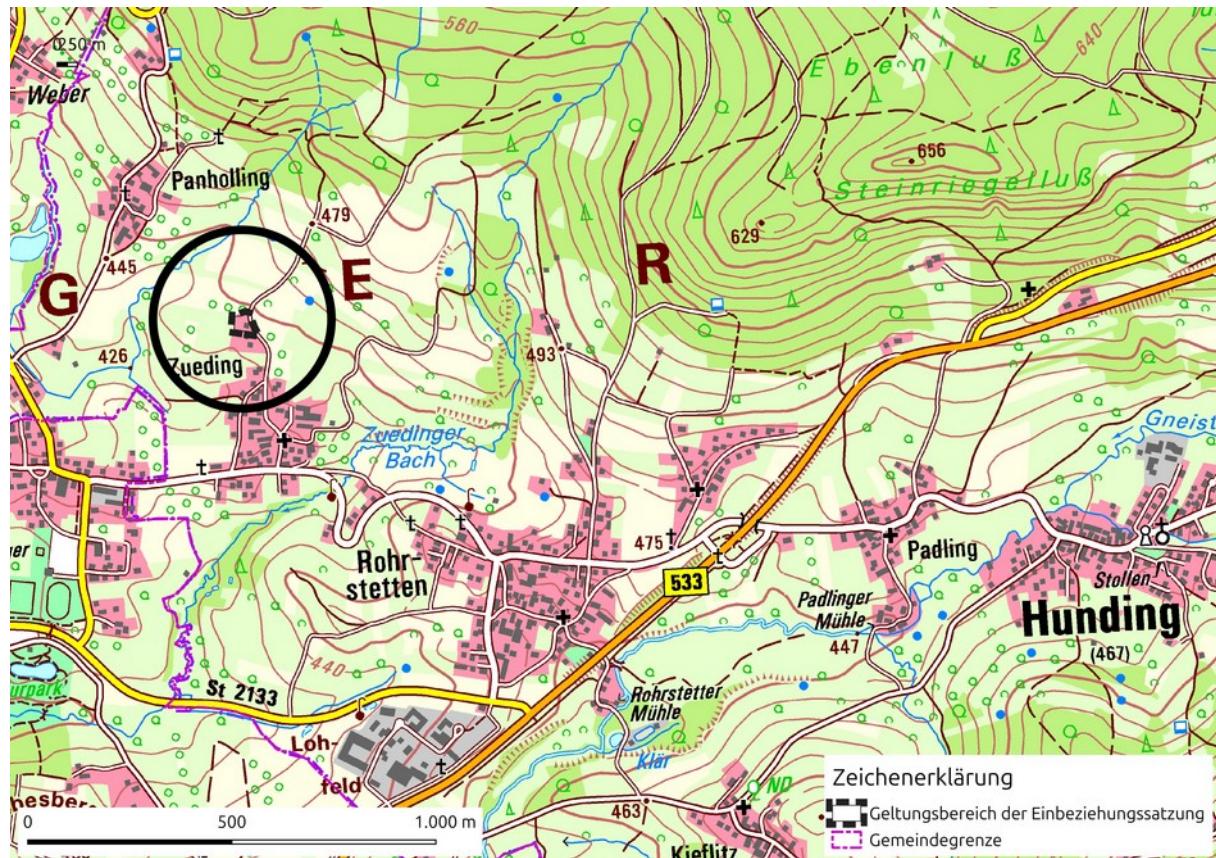


Abbildung 1: Überblick zur Lage des Planungsgebietes (Kartengrundlage: Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung 2025. Darstellung ohne Maßstab)

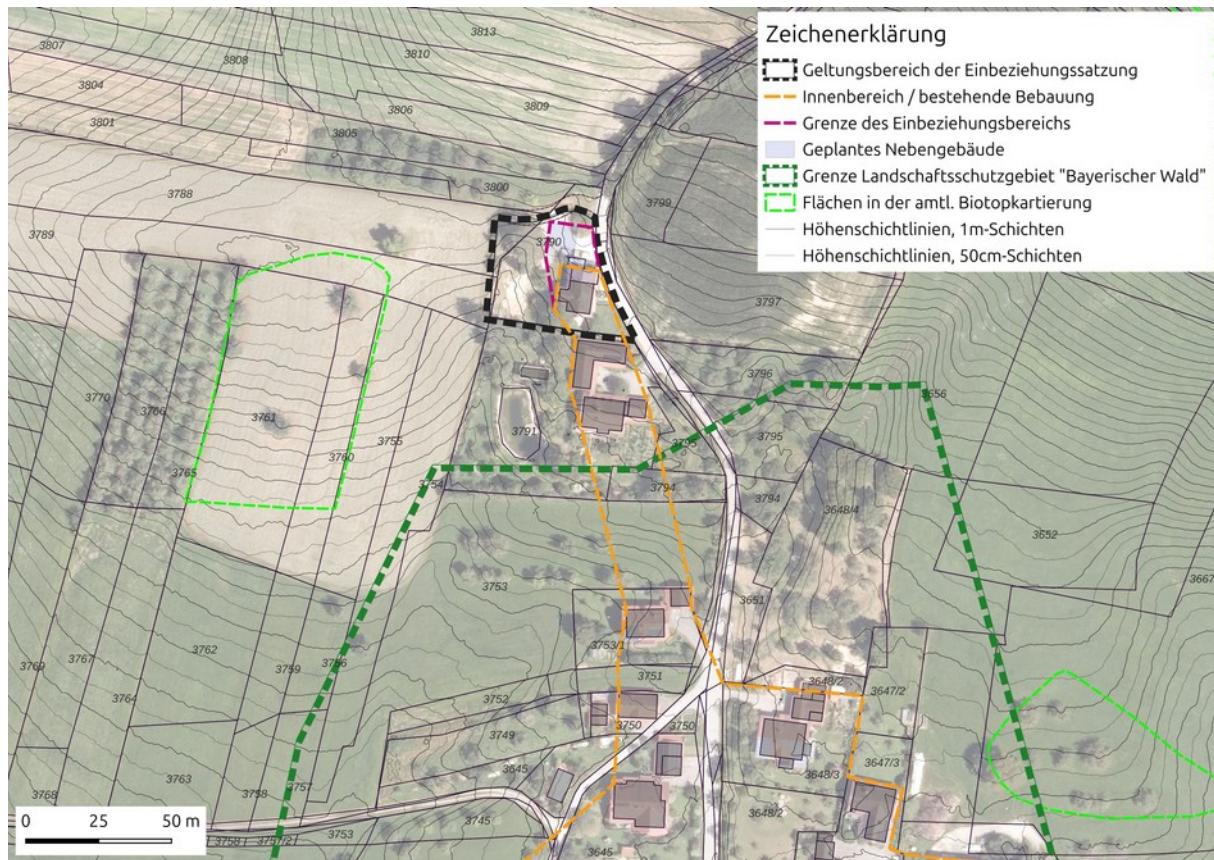


Abbildung 2: Lage des Geltungsbereiches, mit Markierung des Einbeziehungsbereichs (magenta Grenze). Kartengrundlage / Luftbild: Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung 2025. Darstellung ohne Maßstab



Abbildung 3: Überblick über den Einbeziehungsbereich für das geplante Nebengebäude (etwa ab Bildmitte nach rechts), Blickrichtung aus Nordost (Zusammengesetztes Panorama-Bild: G. Kestel, 27.08.2025)

Das nördlichste Anwesen von Zueding soll weiterhin als Wohngebäude genutzt und hierfür modernisiert und umgebaut werden. Für die Umbauten soll die Grundfläche von bestehenden Nebengebäuden mitgenutzt werden. Die Eigentümer planen außerdem, das bestehende Hauptgebäude um ein Nebengebäude für einen Garten- und Landschaftsbau betrieb zu ergänzen.

Dem Bau des betrieblichen Nebengebäudes in der geplanten Form und Größe steht bisher bauplanungsrechtlich die Lage außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches, d.

h. die Lage im planerischen „Außenbereich“ entgegen. Außerdem müssen bei einer Bebauung Anforderungen insbesondere hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs berücksichtigt werden.

Mit dem beabsichtigten Um- und Erweiterungsbau wird zum Teil vorhandene Bausubstanz bzw. bestehende überbaute Fläche weiter genutzt. Für den im Aufbau befindlichen Gewerbebetrieb sind aktuell alternative Flächen im geeigneten Zuschnitt bzw. im tragbaren finanziellen Rahmen nicht verfügbar.

Um die Bebauung am Nordrand der Ortschaft Zueding in städtebaulich geordneter Weise abzurunden, soll dort die baulich vorgeprägte Fläche mit einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einbezogen werden. Durch die Einbeziehung wird das Flächenpotenzial eines bereits erschlossenen, ausreichend großen Grundstückes besser ausgenutzt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hunding hat daher am 6. November 2025 beschlossen, eine Einbeziehungssatzung für die betreffenden Grundstücksteile (Flurstücke Nrn. 3788 (TF), 3789 (TF), 3790 (TF) und 4065 /2 (TF)<sup>1</sup>, Gemarkung Hunding, Gemeinde Hunding) aufzustellen.

## II Zweck, Ziel und Auswirkungen der Planung

---

Der Einbeziehungsbereich liegt bisher außerhalb des zusammenhängend bebauten Ortsteils.

Die von der Einbeziehungssatzung überplante Fläche ist aufgrund der Gegebenheiten bisher nach § 35 BauGB dem Außenbereich zugeordnet. Die Fläche ist jedoch durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche so vorgeprägt, dass daraus hinreichende Zulässigkeitskriterien für die Bestimmung der baulichen Nutzung entnommen werden können.

Die mit der Satzung beabsichtigte Ortsabrandung

- ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar,
- begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- betrifft nicht die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (vgl. § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB) und
- betrifft kein Vorhaben, bei dem Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu befürchten wären.

Durch die Satzung wird die Grundfläche der vorhandenen Haupt- und Nebengebäude überplant sowie eine Erweiterung der Baufläche für ein Nebengebäude am Nordrand des Bestandes ermöglicht.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Berücksichtigung der Bedürfnisse von Natur und Landschaft werden zudem nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung, zur Erschließung sowie zur Ausgestaltung des Geländes, zur Eingrünung und zur Ortsrandgestaltung getroffen. Zudem erfolgt die Festsetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

---

1 Die Abgrenzung orientiert sich an den neuen Flurstücksgrenzen, die sich aus der Flurneuordnung im Bereich Zueding ergeben.

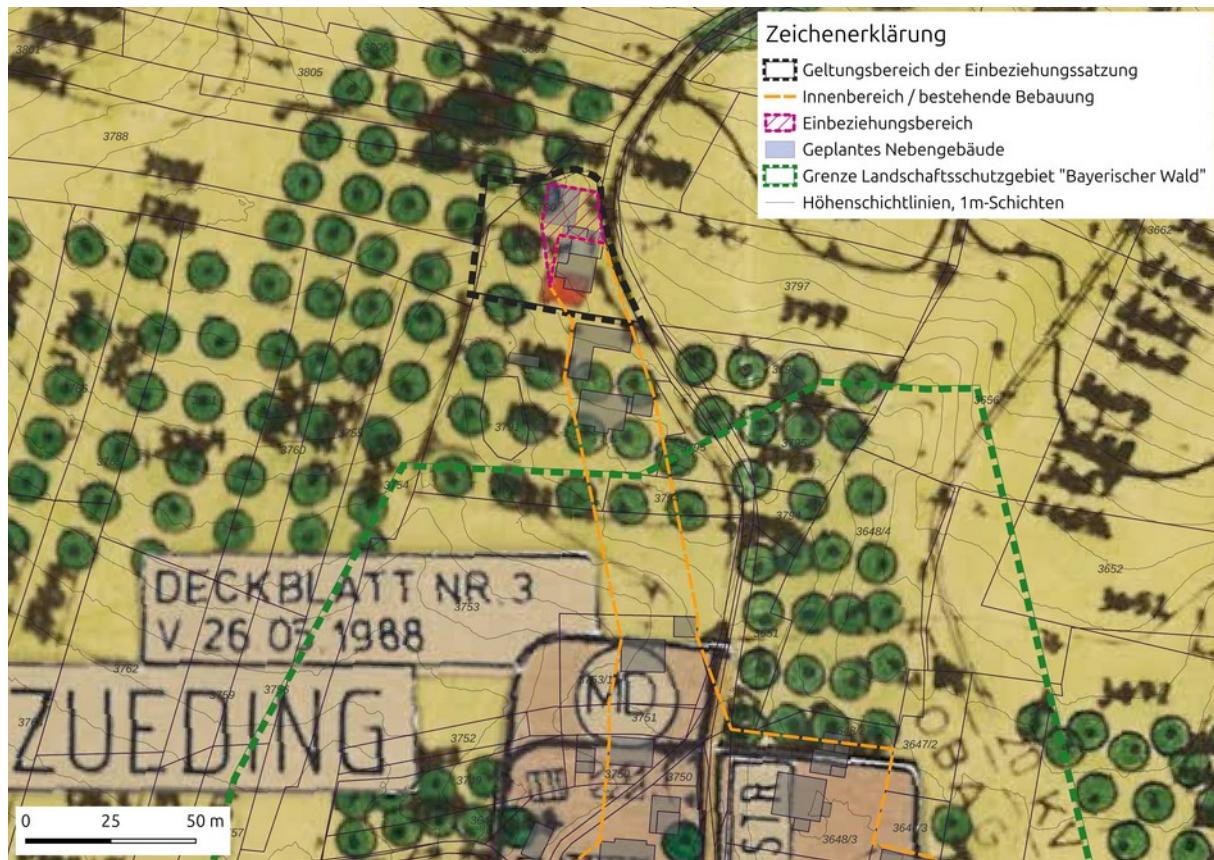


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hunding mit Eintrag des Geltungsbereichs und der Einbeziehungsfläche sowie des geplanten Nebengebäudes. Darstellung ohne Maßstab.

### III Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung, mit den erforderlichen Flächen zur Eingrünung und zum Ausgleich, umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 3788, 3789, 3790 und 4065 /2 (Gemarkung Hunding, Gemeinde Hunding) mit einer Größe von insgesamt 1.434,2 m<sup>2</sup>.

Die per Satzung einbezogene Fläche (einschließlich Erschließungsfläche) hat eine Größe von 275,4 m<sup>2</sup>. Weitere 345,7 m<sup>2</sup> sind als Fläche für die Eingrünung und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Die Lage des Geltungsbereichs geht im Überblick aus der Abb. 2 und verbindlich aus der Festsetzung durch Planzeichen in der Satzung hervor.

### IV Grundlagen

#### IV.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Die zur Einbeziehung vorgesehene Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, markiert ist hier jedoch gleichzeitig das bereits langfristig bestehende Gebäude. Ebenfalls dargestellt werden die vorhandenen Obstbaumflächen nördlich und westlich von Zueding. (s. Abb. 4, S. 6).



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem „Landschaftsplan-Umsetzungskonzept“ mit Eintrag des Geltungsbereichs und der Einbeziehungsfläche sowie des geplanten Nebengebäudes. Darstellung ohne Maßstab.

Ein Landschaftsplan besteht nicht, für das Gemeindegebiet existiert jedoch ein sog. Konzept für eine Landschaftsplanumsetzung; hier sind ebenfalls die vorhandenen Bauflächen sowie die vorhandenen Streuobstwiesen „mit oortsbildprägender und ortsgliedernder Wirkung“ dargestellt.

#### IV.2 Verbindliche Bauleitplanung

Pläne der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne, weitere Einbeziehungssatzungen o. ä.) bestehen für den Planungsbereich und dessen Umfeld nicht.

#### IV.3 Städtebaulicher Bestand, Umfeld

Die Siedlung Zueding hat sich aus mehreren Höfen (sechs zum Zeitpunkt der Uraufnahme) entwickelt, die sich um einen gemeinsamen Anger gruppierten. Von dieser ursprünglichen, noch heute erkennbaren Anlage hat sich die Ortschaft in alle Richtungen ausgeweitet, nach Süden auch über die Verbindungsstraße zwischen Rohrstetten und Lalling hinweg. Im Ort bestehen noch aktive landwirtschaftliche Betriebe, auch wenn sich insgesamt im Verhältnis die Wohnnutzung ausgeweitet hat. Die Wohngebäude sind in der Regel von größeren Gartenflächen umgeben.

Im Ort wie auch um den Ort finden sich noch zahlreiche, zum Teil noch gut ausgeprägte Streuobstwiesen.

Die Gebäude im Bereich des alten Ortskerns am Anger stehen am Gelände orientiert, d. h. längs zu den Höhenlinien und meist giebelständig zum Anger; bei den neueren Gebäuden ist

ebenfalls eine Ausrichtung am Gelände erkennbar, jedoch keine eindeutige Orientierung zur jeweiligen Erschließungsstraße.

Die Hauptgebäude im Ort weisen in der Regel zwei Vollgeschosse auf, einzelne Gebäude (vor allem die ursprünglichen Hofanlagen) erreichen dabei Wandhöhen über 8 Meter.

Die Dachlandschaft ist vor allem im älteren Gebäudebestand durch „ruhige“ Flächen (in der Regel Satteldach mit Ziegeleindeckung) ohne dominante Gauben, Zwerchgiebel u. ä. gekennzeichnet. Meist weisen die Hauptgebäude Dachneigungen zwischen 25° und etwa 35° auf. Die Bestandsgebäude im unmittelbaren Umfeld der Einbeziehungsfäche zeigen steilere Dachneigungen (zwischen 33° beim Bestandsgebäude im Geltungsbereich und 40° beim Gebäude südlich des Geltungsbereiches).

Im Einbeziehungsbereich ist das Gelände im Ostteil (im Anschluss an die Erschließungsstraße und im Umfeld der Bestandsgebäude) mit ca. 5-10 % nach Süden geneigt. Im Westteil werden steilere Neigungen (bis ca. 20 %) erreicht, nach Westen und Norden schließen zum Teil Böschungen zu den Nachbargrundstücken an (s. Abb. 6, S. 15).

Die Einbeziehungsfäche wird aktuell von einem Nebengebäude, von Erschließungsflächen sowie der zum Haus Nr. 19 gehörenden Gartenfläche eingenommen. Nach Westen und Norden schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, nach Osten die Erschließungsstraße und nach Süden ein weiteres Wohngebäude mit Gartenfläche.

#### IV.4 Einwohnerentwicklung, Bedarf

Für die Gemeinde Hunding ist für die letzten Jahre eine geringe Zunahme von Einwohnern festzustellen. Bezogen auf das Jahr 2011 (31.12.2011, Zensus 2011) ergab sich eine Zunahme von 1160 EW auf 1172 EW (30.09.2025), also um 12 EW bzw. um insgesamt 1,0 % über 14 Jahre.

In der weiteren demografischen Entwicklung wird – allerdings ausgehend bereits vom Jahr 2019 – bis zum Prognosehorizont 2033 eine leicht zurückgehende Bevölkerungszahl von 1100 berechnet; diese Prognose wurde jedoch, nach einem Rückgang bis zu 1121 EW durch eine Zunahme ab etwa 2023 von den realen Zahlen überschritten.

Hieraus und aus weiteren Ursachen (Zunahme der Single-Haushalte, längere Lebensdauer, Zunahme des Wohlstandes mit Zunahme der Wohnflächenansprüche) resultiert auch für die Gemeinde Hunding ein (geringer) Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche.

Der Bedarf soll, wie hier im Fall der Einbeziehungsfäche, auch aus der Wiedernutzung bestehender Gebäude und der verstärkten Nutzung von bereits erschlossenen Grundstücken gedeckt werden.

#### IV.5 Erschließung

Die Ortschaft Zueding ist durch die Gemeindeverbindungsstraße zwischen Lalling und Rohrstetten sowie durch mehrere Verkehrswege im Ortsteil erschlossen. Der „Vorbergweg“ führt bis zum Geltungsbereich der Satzung (Vorbergweg 19). Das Bestandsgebäude ist an Kanal, Wasserleitung, Energie-, Telefon- und Datenleitungen angeschlossen.

#### IV.6 Gelände, Grünflächen, Wasserhaushalt

Siehe hierzu Begründung zu den Festsetzungen zur Grünordnung, Teil B, Kap. IV.1, Seite 14 ff.

## V Begründung zu den städtebaulichen Festsetzungen

---

### V.1 Art und Maß der Nutzung

Die Satzung sieht für den Einbeziehungsbereich die im Ort faktisch bestehende, im Flächennutzungsplan für den Ortsteil Zueding dargestellte Nutzungsform „Dörfliches Mischgebiet“ (MD gemäß § 5 BauNVO) vor. Dies entspricht auch der für das Grundstück geplanten Mischnutzung von Wohnen und Garten- und Landschaftsbau. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung ergibt sich aus dem vorhandenen und benachbarten Bestand als „offene Bauweise“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,25.

### V.2 Abgrenzung der Einbeziehungsfläche und des Baufensters

Als Baufenster für das Hauptgebäude wird im wesentlichen der Bestand an vorhandenen Haupt- und Nebengebäuden festgesetzt. Die Größe des Baubereichs für das geplante Nebengebäude ergibt sich aus der geplanten Nutzung als Lager- und Abstellraum und eines zugehörigen Büroraums für den Garten- und Landschaftsbau Betrieb. Die Baufläche wird in günstiger Lage zur Erschließungsstraße und im weniger geneigten Ostteil des Grundstückes angeordnet. Hierdurch ergeben sich auch noch ausreichende Eingrünungsflächen nach Westen und Norden.

In der Planung wurde der künftige, sich aus der Flurneuordnung ergebende Grundstückszuschnitt berücksichtigt.

### V.3 Erschließung

Verkehrserschließung: Die Bauparzelle wird bereits im Bestand über den Vorbergweg ausreichend erschlossen. Das neu geplante Nebengebäude kann ebenfalls an diese Straße angebunden werden. Auf dem Grundstück ergeben sich zugleich ausreichende Aufstellflächen für Fahrzeuge.

Wasserversorgung, Löschwasserversorgung: Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch den vorhandenen Anschluss an die gemeindliche Trinkwasserleitung gegeben.

Im Ortsteil besteht eine Löschwasserzisterne im Bereich des Dorfangers. Das Baufenster im Einbeziehungsbereich liegt, ebenso wie das Bestandsgebäude, innerhalb eines Radius von knapp 300m um diese Zisterne.

Abfallentsorgung: Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Donau-Wald (ZAW). Die Abfallentsorgung ist gesichert. Restmüll- und Recyclingtonnen werden weiterhin am Vorbergweg zur Abholung bereit gestellt.

Abwasserentsorgung, Schmutzwasser: Für die geregelte Beseitigung von Schmutzwasser wird der bestehende Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal weiter genutzt.

Das bestehende Abwassersystem (Kanalsystem und Kläranlage) besitzt die nötigen Kapazitäten für die Aufnahme des von der Parzelle anfallenden Schmutzwassers.

Behandlung von unverschmutztem Regen- bzw. Oberflächenwasser: Der Anfall von unverschmutztem Oberflächenwasser von Wegeflächen wird durch Festsetzungen zur Verwendung (teil-)durchlässiger Beläge und zur Entwässerung in angrenzende Grünflächen zur Flächenversickerung minimiert.

Zusätzlich wird die anfallende Oberflächenwassermenge durch Festsetzungen zur Zwischenspeicherung und Nutzung von Dachwasser in einer Zisterne reduziert. Überwasser ist einer ausreichend dimensionierten privaten Sickereinrichtung auf dem Grundstück oder ausreichend gepuffert dem Vorfluter zuzuleiten.

Bei der Bauplanung und -ausführung sind hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung die einschlägigen technischen Hinweise und Regeln zu beachten. Unter anderem gilt:

- Flächenversiegelungen sollen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Anfallendes Niederschlagswasser soll möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen. Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.
- Für eine erlaubnisfreie Versickerung ins Grundwasser (bzw. ggf. eine Einleitung in Oberflächengewässer) sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u. a. TREN OG, TREN GW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein.

Stromversorgung, Kommunikationsleitungen: Die Versorgung mit Strom und weiteren Versorgungssparten (z.B. Telefon- und Datenleitungen) ist für das Bestandsgebäude bereits vorhanden und kann weiter genutzt werden.

#### V.4 Immissionsschutz

##### V.4.1 Lärm

Für das mit der Planung einer Einbeziehungsfläche festgesetzte Wohngebäude sind in Bezug auf den Immissionsschutz zunächst vor allem die im Ortsteil vorhandenen Straßen sowie potenziell die Gemeindeverbindungsstraße zwischen Lalling und Rohrstetten sowie mögliche lärmintensive Nutzungen im Mischgebiet relevant.

Ein Lärmaktionsplan für den betreffenden Raum besteht nicht.

Nach DIN 18005-1, Beiblatt 1, gelten für die städtebauliche Planung für das hier festgesetzte MD-Gebiet Orientierungswerte von tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) 50 dB(A) gegenüber Straßenlärm, sowie 45 dB(A) gegenüber Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm und für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Einrichtungen.

##### Lärmeinwirkungen auf das Einbeziehungsgebiet aus Straßenverkehr

Die Gemeindeverbindungsstraße zwischen Lalling und Rohrstetten verläuft in einer Entfernung von ca. 335 m zum Geltungsbereich. Aufgrund der Dämpfung durch die Entfernung von mehr als -60 dB (A) (vgl. Bild 1, DIN 18005-1:2002-07) ergeben sich für den Einbeziehungsgebiet hieraus keine relevanten Belastungen (vgl. auch Tabelle 1, DIN 18005-1:2002-07). Die verbleibenden innerörtlichen Erschließungsstraßen weisen allein Quell- und Zielverkehr für die ca. 20 Anwesen des Ortsteiles auf. Aufgrund der geringen Frequentierung ergibt sich auch hieraus keine relevante Belastung. Die Orientierungswerte der DIN 18 005, Teil 1 (Beiblatt 1) von 60 dB tagsüber und 50 dB nachts (bzw. 45 dB gegenüber Siedlungsflächen) werden damit in Bezug auf den Straßenlärm eingehalten.

### Sonstige Lärmeinwirkungen von außen

Im Ortsteil Zueding bestehen mehrere landwirtschaftliche Betriebe. Diese liegen in einer Entfernung von mindestens 180 Metern zum Planungsgebiet. Auch hier ergibt sich aufgrund der Dämpfung in Folge der Entfernung eine sichere Einhaltung der o. g. Orientierungswerte (vgl. Bild 1 und Tabelle 2 DIN 18005-1:2002-07).

Weitere von außen auf den Geltungsbereich wirkende relevante Lärmquellen sind nicht erkennbar.

### Auswirkungen der Planung auf die Umgebung

Ermöglicht wird durch die Einbeziehung der Umbau und die Weiternutzung des Wohngebäudes sowie die Errichtung eines Nebengebäudes als Lager und Abstellraum und ein Büro für den Garten- und Landschaftsbau. Da die relevanten Arbeiten im Garten- und Landschaftsbau stets bei externen Kunden durchgeführt werden, beschränken sich Lärmemissionen vor allem auf Be- und Entladungen und Ab- und Anfahrten jeweils am Morgen und am Abend. In den Nachtstunden finden keine Arbeiten statt.

Der Betrieb ist aufgrund der räumlichen Enge an dem Standort auf wenige Fahrzeuge und wenige Mitarbeiter beschränkt. In der Regel ist mit jeweils einer Fahrt am Morgen und am Abend sowie ggf. mit Beladungsvorgängen zu rechnen. Ein erheblicher Teil der Beladungen findet in der für die Fahrzeuge und Geräte geplanten Halle statt.

Aufgrund dieser zeitlichen Beschränkungen, der wenigen Fahrzeugbewegungen und der Verlagerung der meisten betrieblichen Abläufe in die Halle ist nicht mit relevanten zusätzlichen Belastungen für die Umgebung zu rechnen.

Bei den potenziellen Belastungen handelt es sich um Lärm mit einer für Mischgebiete üblichen Qualität und Größenordnung. Eine Überschreitung der Orientierungswerte in der Umgebung ist hierdurch nicht zu erwarten.

In Bezug auf den Lärmschutz können damit sowohl für die einbezogene Siedlungsfläche gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden, wie auch für die bestehenden Nutzungen im MD-Gebiet erhebliche nachteilige, durch die Planung verursachte Veränderungen ausgeschlossen werden.

#### *V.4.2 Elektromagnetische Strahlung*

Hinweise auf Einwirkungen von elektromagnetischer Strahlung (verursacht z. B. durch benachbarte Funksender, Hochspannungs-Freileitungen u.ä.) jenseits der üblichen Hintergrundstrahlung bestehen nicht.

#### *V.4.3 Emissionen aus der Landwirtschaft in der Umgebung*

Im Ortsteil Zueding bestehen aktive landwirtschaftliche Betriebe. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt mindestens 180 Meter Richtung Süden. Mögliche Immissionsbelastungen (Gerüche, Staub u. ä.) sind in dieser Entfernung soweit reduziert, dass die relevanten Grenzwerte sicher eingehalten werden.

Kurzzeitige Geruchsbelastungen sind auch durch Bewirtschaftungsmaßnahmen auf den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen (Grünland bzw. Streuobstwiesen, vor allem westlich und nördlich), möglich, z. B. bei einer Düngung mit Gülle. Eine Belastung tritt hierbei jedoch in der Regel nur kurzzeitig und im orts- und landschaftsüblichen Rahmen auf.

Einwirkungen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung sind innerhalb der Siedlungsfläche im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme zu dulden.

#### V.4.4 *Sonstige Immissionen*

Hinweise auf sonstige maßgebliche weitere Immissionen (wie Staubbelaustung, Erschütterungen u. ä.) liegen nicht vor.

#### V.5 Wasserwirtschaft

Über die Regelungen zur Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser (s.o.) hinaus bestehen keine besonders in Festsetzungen zu berücksichtigenden wasserwirtschaftlichen Erfordernisse.

Hingewiesen wird auf Sicherheitsvorkehrungen gegenüber Wildwasserabfluss und Sturzfluten. Zur Erhöhung der Sicherheit sollten alle Eingangsbereiche, Oberkanten von Lichtschächten und außenliegende Kellerabgänge mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche geplant werden. Zudem sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

#### V.6 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden im Teil B dieser Begründung im Einzelnen erläutert und begründet.

Die Festsetzungen zur gestalterischen Grünordnung zielen vor allem darauf ab, durch (Ergänzungs-)Pflanzungen auf der Nord- und Westseite eine wirksame und landschaftstypische Eingrünung zu erzielen bzw. im Bestand zu erhalten, und übermäßige Geländeveränderungen zu verhindern.

#### V.7 Flächenangaben

Geltungsbereich Einbeziehungssatzung ..... 1.434,2 m<sup>2</sup>

Bauland („Bauparzelle“): ..... 1.434,2 m<sup>2</sup>

    davon: bestehender Innenbereich: ..... 388,4 m<sup>2</sup>

    neu einbezogener Bereich: ..... 275,4 m<sup>2</sup>

    Eingrünungs- und Ausgleichsfläche: ..... 345,7 m<sup>2</sup>

    sonstige Flächen (Zufahrt, Grünflächen u. ä.) ..... 424,7 m<sup>2</sup>

Alle Flächenangaben ermittelt in der senkrechten Projektion.

## B. Begründung zu den Festsetzungen zur Grünordnung, Eingriffsregelung

### I Anlass, Aufgabenstellung

Mit dem Erlass einer Einbeziehungssatzung „Zueding Nord“ wird der Umbau und die Weiternutzung eines Wohnhauses sowie die Errichtung eines Nebengebäudes als Lager und Abstellraum für Fahrzeuge und Maschinen eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes mit Erschließung zugässig. Die zusätzlich genutzte Fläche wird aktuell zum Teil als Erschließungsfläche, zum Teil als Gartenfläche genutzt.

Durch die Bebauung und die Nebenanlagen sowie durch Veränderungen des Geländes entstehen Eingriffe im Sinne des Bundes- bzw. des Bayerischen Naturschutzgesetzes, für die die entsprechende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (vgl. § 1a (3) BauGB und §§ 14 und 15 BNatSchG) zu bearbeiten ist. Dies gilt jedoch nur für die geplante Einbeziehungsfläche, soweit diese über den vorhandenen baulichen Bestand hinaus geht<sup>2</sup>.

### II Grundlagen

#### II.1 Gesetzliche Grundlagen

Gesetzliche Grundlage für die Festsetzungen zur Grünordnung ist das BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz<sup>3</sup> (hier vor allem § 11). Grundlage für die Beurteilung des Eingriffs und für die Festlegung von Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die §§ 1 (6), Nr. 7, 1a sowie 2 und 2a BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz.

Naturschutzfachliche Bewertungen des vorliegenden Bestandes und der Eingriffswirkungen erfolgen nach den in § 1 BNatSchG normierten Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Hinzu treten, soweit betroffen, als Planungs- und Bewertungsgrundlagen auch die einschlägigen Ziele des Bayerischen Wassergesetzes, des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der Immissions- schutzgesetze und -Verordnungen sowie die einschlägigen Fachkonventionen.

Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs und die Festlegung des Ausgleichsumfangs erfolgt in Anlehnung an den „Leitfaden“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung<sup>4</sup>.

#### II.2 Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung

Die aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans sind in Kap. A. IV.1, S. 6, im Einzelnen beschrieben. Die Abgrenzung des für den Ortsbereich von Zueding dargestellten MD-Gebietes ist in Abb. 4, S. 6 wiedergegeben. Die geplante Einbeziehungsfläche ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Ein Landschaftsplan und Pläne der verbindlichen Bauleitplanung bestehen nicht. Für die Gemeinde Hunding besteht jedoch ein Konzept für eine sog. Landschaftsplan-Umsetzung. Hierin sind vor allem

- 
- 2 Für die Einbeziehungssatzung ist keine formale Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erforderlich. Entsprechend kann die Erstellung eines „Umweltberichts“ im Sinne des § 2 (4) BauGB entfallen; die hier vorliegenden Erläuterungen umfassen jedoch unabhängig hiervon inhaltlich den wichtigsten Teil der Angaben, die in einem Umweltbericht zu machen wären.
  - 3 Alle Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes gelten ggf. in Verbindung mit abweichenden oder ergänzenden Regelungen des Bayerischen Naturschutzgesetzes.
  - 4 Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Hrsg.) (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Ein Leitfaden. München 2021, 60 S.

die vorhandenen bebauten Flächen sowie die Streuobstwiesen „mit ortsbildprägender und ortsgleicher Wirkung“ dargestellt.

### III Begründung zu den Festsetzungen zur Grünordnung

Im Zuge der Aufstellung der Einbeziehungssatzung sind auch die Auswirkungen auf Natur und Landschaft planerisch zu bewältigen. Soweit möglich sind Eingriffe zu vermeiden oder zu minimieren, unvermeidbare Eingriffe sind auszugleichen. Zusätzlich sind, soweit erforderlich, auch allgemeine Festsetzungen zur Grünordnung aus städtebaulich Gründen (vgl. §§ 8 und 9 BauGB) bzw. auf Grundlage des Naturschutzgesetzes möglich.

Der Minimierung von Eingriffswirkungen dienen die folgenden Festsetzungen:

- Festsetzungen zu Pflanzungen zur Eingrünung des Geltungsbereiches;
- Festsetzungen zur Art und Zulässigkeit von Flächenbefestigungen;
- Festsetzungen zur Behandlung des Oberflächenwassers;
- Festsetzungen zum Maß der zulässigen Geländeumgestaltung durch Abgrabungen oder Auffüllungen und zur Ausführung von Stützmauern;
- Festsetzungen zur Ausführung von Einfriedungen.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe in der Bauparzelle wird durch die Festsetzung von Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Aufwertung von Teilstücken erbracht.

Der Umfang des zu erbringenden Ausgleichs leitet sich aus der Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ab (s. folgende Kapitel).

### IV Ermittlung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft

#### IV.1 Bestandserfassung und -bewertung

Zur Erfassung des Bestandes erfolgte insbesondere am 27.08.2025 eine Begehung mit Kartierung der Einbeziehungsfläche und der Umgebung, auf der Basis eines Orthophotos mit einer Auflösung von 20cm (DOP20; s. Planbeilage 1 zur Begründung).

Außerdem wurden weitere digitale Daten der Bayerischen Landesvermessung ausgewertet (digitales Geländefmodell, Laserscan-Daten im 1m-Raster). Zudem erfolgte eine Abfrage der Biotopkartierung bzw. sonstiger über das Fachinformationssystem Natur (FINView) verfügbarer Daten.

##### *IV.1.1 Lage und Größe der Bauparzelle, Topografie*

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1.434,2 m<sup>2</sup>. Diese Fläche wird zugleich als „Bauparzelle“ betrachtet.

Als Eingriffsfläche wird eine Fläche von 234,1 m<sup>2</sup> angesetzt, in der über bestehende Grundflächen hinaus die Errichtung eines weiteren Nebengebäudes durch die Einbeziehung ermöglicht wird. Westlich und nördlich hiervon wird eine Fläche von 345,7 m<sup>2</sup> als Eingrünungs- und Ausgleichsfläche festgesetzt.

Im Einbeziehungsbereich ist das Gelände, im Anschluss an die Erschließungsstraße und im Umfeld der Bestandsgebäude, mit ca. 5-10 % nach Süden geneigt; im Westteil des Grundstücks werden größere Neigungen (bis ca. 20 %) erreicht, nach Westen und Norden schließen zum Teil Böschungen zu den Nachbargrundstücken an (s. Abb. 6, S. 15). Im Geltungsbereich wird eine

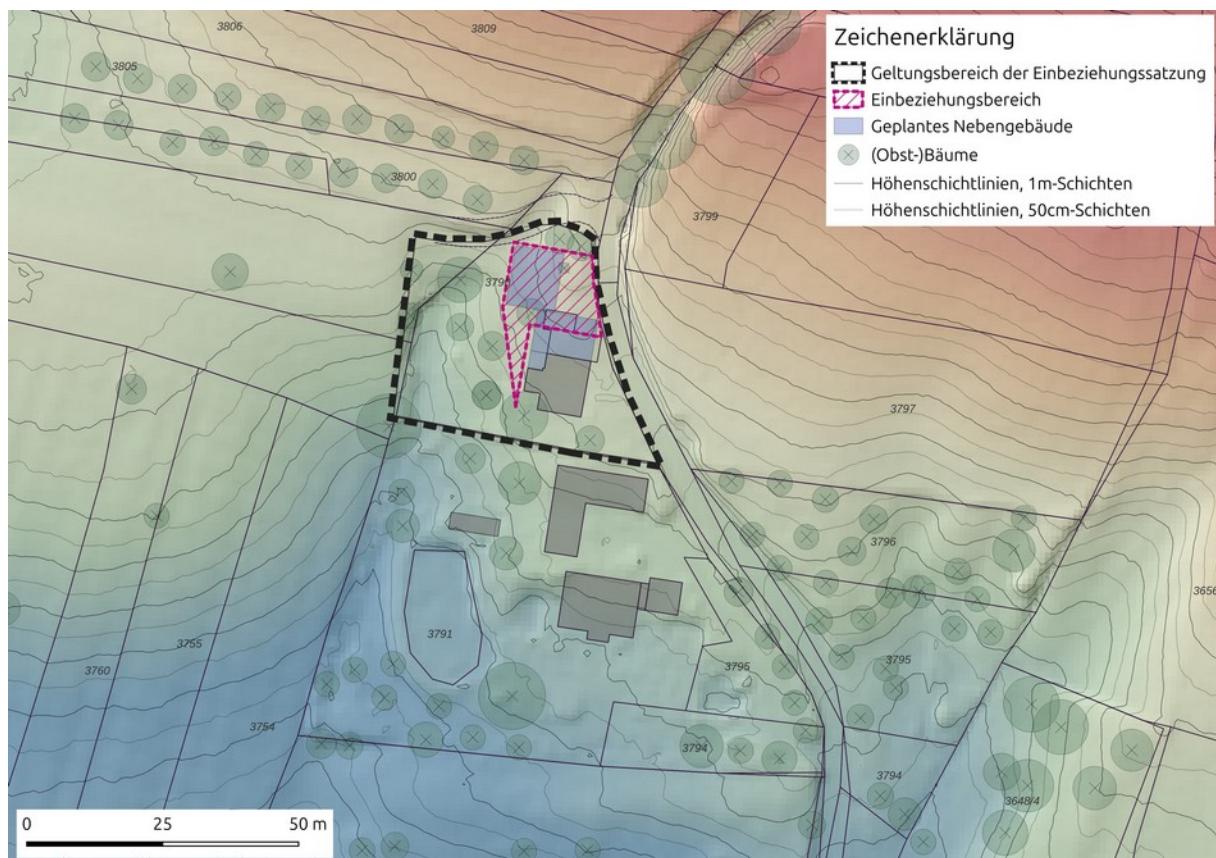


Abbildung 6: Gelände im Planungsbereich (Schummerung und Höhenschichtlinien berechnet aus DGM1, Daten der Bay. Vermessungsverwaltung 2025)

Höhe zwischen 442,3 m ü NN am Südwest-Eck und ca. 447 m ü NN am nördlichen Rand überstrichen.

#### IV.1.2 Boden

Innerhalb der Parzelle liegt für den bayerischen Wald typischer Braunerdeboden vor („Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)“<sup>5</sup>). Entstanden ist dieser aus der Verwitterung von Granit des Grundgebirges<sup>6</sup>.

Der Boden zeigt im Planungsgebiet keine erkennbare Beeinflussung durch Grund- oder Stauwasser.

Dem Boden werden bezüglich wichtiger Bodenfunktionen die in Tabelle 1, S. 16 zusammengestellten Ausprägungen zugeordnet.

Der Boden ist vor allem im östlichen Teil durch die vorhandene bauliche Nutzung und Verkehrsflächen deutlich anthropogen überprägt. Die restliche Fläche wird vor allem im Umfeld des vorhandenen Hauptgebäudes als Gartenfläche mehr oder weniger intensiv genutzt.

5 Bay. Landesamt für Umwelt, <https://www.umweltatlas.bayern.de/boden>, Abruf 11.2025

6 „Granit, fein- bis mittelkörnig, variszisch“, „Biotit überwiegt gegenüber Muskovit, z. T. porphyrisch mit Feldspatinsprenglingen (bis 2 cm), z. T. Fließregelung, z. T. deformiert“. Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000, Abruf 08.2024.

Bodenfunktion	Maß der Ausprägung
Wasserrückhaltevermögen (bei Starkniederschlägen)	sehr hoch
Nitratrückhaltevermögen	gering
Schwermetallrückhalt	gering: Cadmium mittel: Kobalt, Mangan, Nickel, Zink hoch: Aluminium, Chrom, Kupfer sehr hoch: Blei, Eisen, Quecksilber
Rückhalt organische Schadstoffe (exemplarisch)	gering: Glyphosat mittel: Heizöl, PFOS hoch: Benzo(a)pyren, TCDD
Säurepuffervermögen	gering
Natürliche Ertragsfähigkeit	mittel
Standortpotential	Carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen

*Tabelle 1: Ausprägung wichtiger Bodenfunktionen und -merkmale. Angaben übernommen bzw. abgeleitet aus dem Umweltatlas Bayern, Teil „Boden“, Digitale Bodenkarte 1:25.000. (Bay. Landesamt für Umwelt, <https://www.umweltatlas.bayern.de/boden>, Abruf 11.2025)*

Besonders herausragende Bodenformen und -qualitäten wie z.B. Sonderstandorte, Geotope, Archivfunktionen (Bodendenkmäler) u.ä. liegen im Wirkbereich nicht vor.

Bestandsbewertung: Erschließungsflächen und bestehende Gebäudeflächen: Keine bis geringe Bedeutung bzw. Qualität

Restlicher Wirkbereich, Gartenfläche: Mittlere Bedeutung bzw. Qualität

#### IV.1.3 Lebensraumtypen

Der Geltungsbereich wird im Ostteil im wesentlichen von bestehenden Gebäuden, Erschließungs- und Gartenflächen eingenommen. Im West- und Nordteil dominiert Grünland bzw. Rasen (extensiv genutzt, jedoch relativ artenarm) und einzelne, zum Teil ältere Obstbäume (vorrangig Hochstämme, einschließlich einem Walnussbaum).

Bestandsbewertung: Gartenfläche und unversiegelte Erschließungsfläche: geringe Bedeutung

Bestehende Gebäude- und versiegelte Erschließungsflächen: keine Bedeutung

Grünland, Obstbäume: mittlere Bedeutung

#### IV.1.4 Pflanzen- und Tierarten

Innerhalb des unmittelbaren Eingriffsbereiches wurden keine bedeutsamen Pflanzenarten festgestellt, aufgrund der Nutzungsart und -intensität sind auch keine derartigen Pflanzenarten zu erwarten.

Durch die mit dem Deckblatt zusätzlich ermöglichten Baumaßnahmen sind Garten-Lebensräume betroffen, die in ihrem Baumanteil mindestens potenziell auch durch geschützte und/oder naturschutzfachlich bedeutsame Tierarten besiedelt sein könnten.

Aufgrund des relativ geringen Alters (bis max. 40 Jahre) kann für die betroffenen Bäume eine Nutzung durch Fledermäuse und anspruchsvollere Brutvögel (z. B. Garten-Rotschwanz) ausreichend sicher ausgeschlossen werden. Der Baum westlich des bestehenden Nebengebäudes sowie zwei potenziell betroffene Bäume im Nordteil des Grundstücks wurden auf mögliche Habitate wie Höhlen, Faulstellen, Rindentaschen u. ä. untersucht (ohne entsprechende positive Befunde; s. z. B. Abb. 7, S. 19). Die am Rande betroffenen Bäume im Nordteil des Grundstücks sind noch in so geringem Alter, dass sie ggf. auch noch verpflanzt werden können.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RL BY	RL D
<b>Fledermäuse</b>			
<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	3	2
<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	3	3
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	3	3
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	3	2
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	2	
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr		
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler	2	D
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler		V
<i>Pipistrellus kuhlii</i>	Weißenbrandfledermaus		
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus		
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus		
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	V	
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		3
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	2	1
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbefledermaus	2	D
<b>Vögel</b>			
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	V	
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber		
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	2	3
<i>Apus apus</i>	Mauersegler	3	
<i>Asio flammeus</i>	Sumpfohreule	0	1
<i>Asio otus</i>	Waldohreule		
<i>Bubo bubo</i>	Uhu		
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard		
<b>Carduelis carduelis</b>	<b>Stieglitz</b>	<b>V</b>	
<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch		3
<i>Circus cyaneus</i>	Kornweihe	0	1
<i>Circus pygargus</i>	Wiesenweihe	R	2
<i>Coloeus monedula</i>	Dohle	V	
<i>Columba oenas</i>	Hohltäube		
<i>Corvus corax</i>	Kolkrabe		
<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	3	V
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	V
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	3	3
<i>Dendrocoptes medius</i>	Mittelspecht		
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	V	V
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht		
<i>Emberiza calandra</i>	Grauammer	1	V
<b>Emberiza citrinella</b>	<b>Goldammer</b>	<b>V</b>	
<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke		
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke		3
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke		
<i>Ficedula albicollis</i>	Halsbandschnäpper	3	3
<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper	V	3
<i>Fringilla montifringilla</i>	Bergfink		
<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter	3	
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	V	3
<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals	1	2
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	V	
<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger	1	2

*Tabelle 2: Potenziell im Gebiet vorkommende, naturschutzfachlich bedeutsame Tierarten (Landkreis Deggendorf, Lebensraumtyp „Hecken und Gehölze“ und „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“; ohne reine Gewässerarten).*

*Graue Schrift: Vorkommen im Planungsgebiet unwahrscheinlich oder Vorkommen möglich, jedoch sicher nicht erheblich betroffen*

*Normalschrift: Potenziell vorkommende Arten, incl. Nutzung des Wirkraums als fakultativer Teil-Lebensraum*

*Fett: Potenziell betroffene Arten*

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RL BY	RL D	Fortsetzung Tabelle 2: Potenziell im Gebiet vorkommende, naturschutzfachlich bedeutsame Tierarten (Landkreis Deggendorf, Lebensraumtyp „Hecken und Gehölze“ und „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“, ohne reine Gewässerarten).
<i>Linaria cannabina</i>	Bluthänfling	2	3	
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall			
<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan			
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	V	V	
<i>Motacilla flava</i>	Schafstelze			
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V	V	
<b><i>Passer domesticus</i></b>	<b>Haussperling</b>	<b>V</b>	<b>V</b>	
<b><i>Passer montanus</i></b>	<b>Feldsperling</b>	<b>V</b>	<b>V</b>	
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	2	2	
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	V	3	
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	3	V	
<i>Picus canus</i>	Grauspecht	3	2	
<i>Picus viridis</i>	Grünspecht			
<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen	1	2	
<i>Saxicola rubicola</i>	Schwarzkehlchen	V		
<i>Spinus spinus</i>	Erlenzweig			
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	2	2	
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz			
<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke	V		
<b><i>Sylvia curruca</i></b>	<b>Klappergrasmücke</b>	<b>3</b>		
<i>Turdus iliacus</i>	Rotdrossel			
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	3		
<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf	1	3	
<b>Reptilien</b>				
<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	2	3	
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	3	V	
<b>Amphibien</b>				
<i>Triturus cristatus</i>	Nördlicher Kammmolch	2	3	
<b>Käfer</b>				
<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit	2	2	

Potenzielle Vorkommen von Reptilien (Zauneidechse und / oder Schlingnatter), Amphibien und Insekten / Schmetterlingen sind aufgrund des fehlenden Habitatangebots und der bisherigen Nutzung im unmittelbaren Eingriffsbereich unwahrscheinlich.

Aus den hauptsächlich betroffenen Lebensraumtypen (Gartenfläche bzw. relativ artenarmes Grünland) und der Auswertung der Vorkommen von speziell geschützten, potenziell vorkommenden Arten für den Landkreis Deggendorf, kann die in Tabelle 2, S. 17 f zusammengestellte Liste potenzieller Artvorkommen abgeleitet werden. Aufgrund einer Abschichtung nach den Qualitäten der tatsächlich betroffenen Habitate<sup>7</sup> und der entsprechenden Sensibilitäten der einzelnen Arten ergeben sich hieraus die in der Tabelle 2 mit Fettschrift markierten, potenziell betroffenen Tierarten.

Für die potenziell betroffenen Arten bzw. die Artengruppe der Brutvögel werden vorsorglich Vermeidungsmaßnahmen (geeigneter Zeitraum für Gehölzrodungen) festgesetzt, um die Verletzung von Verboten des speziellen Artenschutzrechts sicher auszuschließen.

Bestandsbewertung: Gartenfläche, Grünland mit Obstbaum-Hochstämmen: mittlere Bedeutung

<sup>7</sup> Z. B. Betroffenheit von jüngeren Gehölzen ohne Höhlen u. ä., das heißt ohne Eignung als Rast- oder Bruthabitat für Fledermäuse.

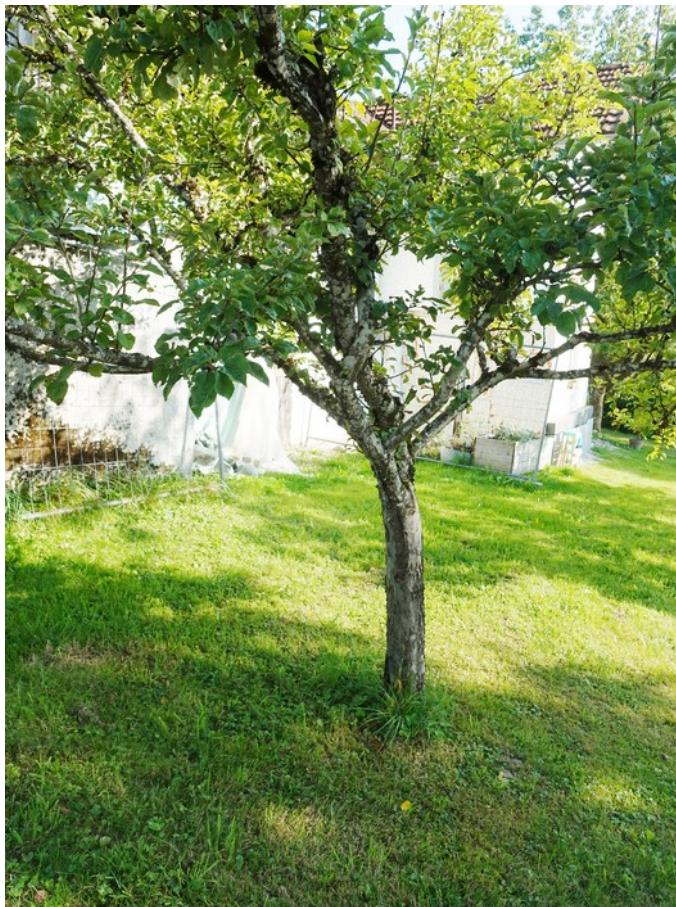


Abbildung 7: Zu fällender bzw. zu verpflanzer Obstbaum, westlich des bestehenden Nebengebäudes.

*Intensiv-Gartenflächen, unversiegelte Erschließungsfläche: Geringe Bedeutung*

*Vorhandene Gebäude: keine Bedeutung*

#### *IV.1.5 Landschaftlicher Zusammenhang, Biotopverbund*

Die Gartenfläche besitzt, soweit ältere und größere Gehölze enthalten sind, eine gewisse Bedeutung im Biotopverbund, in Verbindung vor allem mit den außerhalb der Siedlungsflächen anschließenden Streuobstwiesen.

Im Verbund weiterer Biotoptypen (z. B. Gewässer, Feuchtbiotope) spielt der Wirkbereich keine Rolle.

*Bestandsbewertung: Grünland mit (Obst-)Baumbestand: Mittlere Bedeutung / Qualität*

*Restliche Flächen: Keine Bedeutung*

#### *IV.1.6 Wasserhaushalt*

Der Geltungsbereich steht aufgrund der Lage am Hang nicht unmittelbar mit Grund- oder Oberflächenwasser in Verbindung. Die überbauten Flächen sowie die verdichteten Erschließungsflächen bedeuten eine Vorbelastung des Wasserhaushaltes.

Das nächste natürliche Oberflächengewässer liegt etwa 280 Meter vom Geltungsbereich entfernt (Quellzulauf zum Lallinger Bach) und damit außerhalb der Reichweite von potenziellen Wirkungen.

*Bestandsbewertung: Überbaute Fläche, Erschließungsflächen: keine Bedeutung (Vorbelastung)*

*Restlicher Wirkbereich: geringe Bedeutung*

#### IV.1.7 Luft, Klima

Für die Luftqualität bzw. für klimatische Aspekte besitzt das Planungsgebiet aufgrund der gerin- gen Größe und der topografischen Lage am Hang keine maßgebliche Bedeutung. Kleinklima- tisch günstig wirkt sich der zum Teil ältere Baumbestand aus. Die vorhandene Bebauung und Er- schließung bedeutet dagegen eine gewisse Vorbelastung.

Bestandsbewertung: Überbaute Fläche, Erschließungsfläche: keine Bedeutung (Vorbelastung)

*Restlicher Wirkbereich: geringe bis mittlere Bedeutung*

#### IV.1.8 Schutzgut Mensch

##### Erholung, Landschafts- und Ortsbild

Tourismus und Erholung besitzen in der Gemeinde Hunding als Teil des Naturraums „Lallinger Win- kels“ insgesamt eine hohe Bedeutung.

Entlang des Vorbergweges führen zwei örtliche Wanderwege unmittelbar am Geltungsbereich vorbei (z. B. „Naturpark Bayerischer Wald/Gemeinde Lalling - Streuobsterlebnisgarten Fußweg“). Weiter südlich führen außerdem zwei Fernwanderwege (E8 und Main-Donau-Weg) sowie ein Frei- zeit-Radweg des Landkreises durch Zueding.

Der Einbeziehungsbereich bildet einen Teil des nördlichen Ortsrandes, der bis in mittlere Entfer- nungen wahrnehmbar ist. Auch von Westen und Osten aus ist der Bereich einsehbar. Eine ausge- prägte Fernwirkung besteht jedoch nicht.

In Bezug auf die Landschaft wird im Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan / Regionalplan als Ziel „Erhalt von Bereichen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild/Kulturlandschaft und Er- holung“ (Leitbildkategorie 7) angegeben.

Bestandsbewertung: Gartenfläche, Grünfläche mit Obstbaum-Hochstämmen: hohe Bedeutung

*Überbaute Fläche, Erschließungsfläche: geringe Bedeutung*

##### Lärm, andere Emissionen

Für das mit der Planung festgesetzte (bereits bestehende) Wohngebäude sind in Bezug auf den Immissionsschutz vor allem die im Ortsteil vorhandenen Straßen sowie potenziell die Gemeinde- verbindungsstraße zwischen Lalling und Rohrstetten von Bedeutung.

Ein Lärmaktionsplan für den betreffenden Raum besteht nicht.

Nach DIN 18005-1, Beiblatt 1, gelten für die städtebauliche Planung für das hier festgesetzte MD-Gebiet Orientierungswerte von tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) 50 dB(A) gegenüber Straßenlärm, sowie 45 dB(A) gegenüber Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm und für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Die Gemeindeverbindungsstraße zwischen Lalling und Rohrstetten verläuft in einer Entfernung von ca. 335 m zum Geltungsbereich. Aufgrund der Dämpfung durch die Entfernung von mehr als -60 dB (A) (vgl. Bild 1, DIN 18005-1:2002-07) ergeben sich für den Einbeziehungsbereich hier- aus keine relevanten Belastungen (vgl. auch Tabelle 1, DIN 18005-1:2002-07). Die verbleiben- den innerörtlichen Erschließungsstraßen in Zueding weisen allein Quell- und Zielverkehr für die ca. 20 Anwesen des Ortsteiles auf. Auch hieraus ergibt sich aufgrund der geringen Frequenzierung keine relevante Belastung. Die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 (Beiblatt 1) werden damit in Bezug auf den Straßenlärm eindeutig eingehalten.

Im Ortsteil Zueding bestehen mehrere landwirtschaftliche Betriebe. Diese liegen in einer Entfer- nung von mindestens 180 Metern zum Planungsgebiet. Auch hier ergibt sich aufgrund der



Abbildung 8: Blick aus Norden auf den bestehenden Ortsrand von Zueding.

Dämpfung aufgrund der Entfernung eine eindeutige Einhaltung der o. g. Orientierungswerte (vgl. Bild 1 und Tabelle 2 DIN 18005-1:2002-07).

Weitere von außen auf den Geltungsbereich wirkende relevante Lärmquellen sind nicht erkennbar.

Ermöglicht wird durch die Einbeziehung der Umbau und die Weiternutzung des Wohngebäudes sowie die Errichtung eines Nebengebäudes als Lager und Abstellraum für einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Da die relevanten Arbeiten im Garten- und Landschaftsbau stets bei externen Kunden durchgeführt werden, beschränken sich Lärmemissionen vor allem auf Be- und Entladungen und Ab- und Anfahrten jeweils am Morgen und am Abend. In den Nachtstunden finden keine Arbeiten statt.

Der Betrieb ist aufgrund der geringen Fläche am Standort auf wenige Fahrzeuge und wenige Mitarbeiter beschränkt. In der Regel ist mit jeweils einer Fahrt am Morgen und am Abend, ggf. mit Beladungsvorgängen zu rechnen. Ein erheblicher Teil der Beladungen findet in der für die Fahrzeuge und Geräte geplanten Halle statt.

Bei den potenziellen Belastungen handelt es sich um Lärm mit einer für dörfliche Mischgebiete üblichen Qualität und Größenordnung.

Aufgrund der zeitlichen Beschränkungen, der wenigen Fahrzeugbewegungen und der Verlagerung der meisten betrieblichen Abläufe in die Halle (bzw. untertags zu Kunden) ist nicht mit relevanten zusätzlichen Belastungen für die Umgebung, d. h. nicht mit einer Überschreitung der Orientierungswerte zu rechnen.

Bestandsbewertung: Von der geplanten Einbeziehungsfläche gehen im Bestand keine wesentlichen Lärmemissionen aus.

*Die Einwirkungen auf die Fläche aus den benachbarten Gemeindeverbindungs- bzw. Erschließungsstraßen als wesentlicher Lärmquelle bleibt weit unter den relevanten Orientierungswerten, Auch relevante Lärmwirkungen aus südlich benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben können ausgeschlossen werden.*

#### *IV.1.9 Elektromagnetische Strahlung*

Hinweise auf Einwirkungen von elektromagnetischer Strahlung (verursacht z. B. durch benachbarte Funksender, Hochspannungs-Freileitungen u.ä.) jenseits der üblichen Hintergrundstrahlung bestehen nicht.

Bestandsbewertung: Keine Planungsrelevanz.

#### *IV.1.10 Emissionen aus der Landwirtschaft in der Umgebung*

Im Ortsteil Zueding bestehen aktive landwirtschaftliche Betriebe. Die Entfernung vom Planungsgebiet beträgt mindestens 180 Meter Richtung Süden. Mögliche Immissionsbelastungen (Gerüche, Staub u. ä.) sind in dieser Entfernung soweit reduziert, dass die relevanten Grenzwerte sicher eingehalten werden.

Kurzzeitige Geruchsbelastungen sind auch durch Bewirtschaftungsmaßnahmen auf den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen (Grünland bzw. Streuobstwiesen, vor allem westlich und nördlich) möglich, z. B. bei einer Düngung mit Gülle. Eine Belastung tritt hierbei jedoch in der Regel nur kurzzeitig und im orts- und landschaftsüblichen Rahmen auf.

Einwirkungen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung sind innerhalb der Siedlungsfläche im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme zu dulden.

Bestandsbewertung: Keine erhebliche Planungsrelevanz

#### *IV.1.11 Sonstige Immissionen*

Hinweise auf sonstige maßgebliche weitere Immissionen (wie Staubbelastung, Erschütterungen u. ä.) liegen nicht vor.

Bestandsbewertung: Keine Planungsrelevanz

#### *IV.1.12 Kultur- und Sachgüter*

Kultur- und Sachgüter sind im unmittelbaren Planungsgebiet nicht bekannt und durch die Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene Baudenkmal wurde südlich in einer Entfernung von ca. 320 m mit einem „Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger, teilweise ausgemauerter Blockbau mit Satteldach, zweiseitig umlaufendem Schrot und Giebelschrot, wohl 2. Hälfte 18. Jh., Dach modern aufgestellt“ erfasst (Az. D-2-71-126-13, Obstgartenstraße 9 / Vorbergweg 1).

Bestandsbewertung: Keine Planungsrelevanz.

#### *IV.1.13 Schutzgebiete*

Der Einbeziehungsbereich liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“.

Zweck des Landschaftsschutzgebietes ist es,

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten und dauerhaft zu verbessern (...),
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des für den Bayerischen Wald typischen Landschaftsbildes zu bewahren,
- eingetretene Schäden zu beheben oder auszugleichen.

Im Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder den genannten besonderen Schutzzwecken zuwiderlaufen.

Für Bauanträge, die auf Basis der Satzung gestellt werden, sind daher jeweils Befreiungen von Verboten der Schutzgebietsverordnung nach § 67 BNatSchG erforderlich. Für die Aufstellung der Satzung muss, damit diese nicht „ins Leere läuft“ und damit unzulässig würde, in Bezug auf das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald eine „Befreiungslage“ festgestellt werden. Dies wird

parallel zum Bauleitplanungsverfahren beantragt. Hierfür ist u. a. nachzuweisen, dass die negativen Wirkungen einer Bebauung ausgeglichen werden können (§§ 3-6 der Verordnung).

Im Geltungsbereich finden sich keine nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotoptypen.

Westlich der Einbeziehungsfläche in einer Entfernung von ca. 35m wurde unter der Nr. 7144-0147-001 eine Fläche als „Streuobstwiesen an den Ortsrändern von Zueding und Rohrstetten“ biotopkartiert. Der ursprünglich im Jahr 2002 erfasste Baumbestand ist nur mehr sehr unvollständig vorhanden. Der (nicht kartierte) Streuobstwiesenbestand nördlich weist eine ähnliche Qualität auf. Die Bestände mit alten Obstbaum-Hochstämmen unterliegen in der Regel dem gesetzlichen Biotopschutz nach Art. 23 BayNatSchG.

Südlich der Ortschaft Zueding verläuft entlang dem Zuedinger Bach das FFH-Schutzgebiet Nr. 7144-373.01 „Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen“. Relevante Wirkungen auf dieses Schutzgebiet können aufgrund der Entfernung und der zwischenliegenden Ortschaft ausgeschlossen werden.

*Bestandsbewertung: Für den Einbeziehungsbereich ergeben sich aus der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Naturpark Bayerischer Wald“ Maßgaben sowie ein besonderes Gewicht für die Belange des Naturschutzes.*

*Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird parallel die Feststellung einer „Befreiungslage“ beantragt.*

#### IV.2 Eingriffswirkungen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Einbeziehungssatzung wird auf dem überplanten Grundstück der Umbau eines Haupt- und der Neubau eines Nebengebäudes mit Erschließung und Freiflächen zulässig. Hinzu kommen zulässige Geländeänderungen im Zuge der Errichtung der Gebäude und der Anlage der Erschließungsflächen.

Folgende Eingriffswirkungen werden damit im wesentlichen verursacht bzw. vorbereitet:

- Im Einbeziehungsbereich wird durch die Baumaßnahmen, einschließlich zulässiger Geländeabgrabung und -auffüllung, der Boden erheblich umgeformt. Die oberste belebte Bodenschicht wird in der Gebäudegrundfläche und den Erschließungsflächen dauerhaft entfernt und die Oberfläche hier überbaut oder verdichtet und zum Teil versiegelt.

Durch die Baumaßnahmen mit Auffüllungen und Abgrabungen kommt es zudem zu einer Veränderung der natürlichen, gewachsenen Geländeform.

- Im Bereich der „Bauparzelle“ geht im östlichen Teil die vorhandene Grünland- und Gartenfläche als mittel bedeutsamer Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt durch Überbauung und die künftige, zum Teil intensivierte Freiflächenutzung verloren.
- Durch die Errichtung der Gebäude und partiell auch durch die Wegebefestigungen wird die Anreicherung von Grundwasser behindert sowie der oberflächige Abfluss von Wasser verstärkt und beschleunigt.
- Geländeänderungen und die Errichtung eines zusätzlichen Nebengebäudes bewirken eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, mit Effekt vor allem für die West- und Nordgrenze der Ortschaft. Der Effekt reicht hier vor allem in die unmittelbare Umgebung und bis zu mittleren Entfernungen.

Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter (Luft und Klima, Mensch) werden als nicht erheblich bewertet.

#### IV.3 Eingriffsfläche - Wirkbereich

Als Eingriffsfläche (= Wirkbereich) wird der Einbeziehungsbereich mit der zusätzlichen Erschließungsfläche abgegrenzt. Der bereits bebaute südliche Teil des Grundstückes sowie der westliche Teil werden nicht in den Wirkraum einbezogen, da keine erheblichen weiteren Eingriffe erfolgen (Südteil) bzw. im Westteil die Erhaltung des Baumbestandes bzw. Flächen für Eingrünung und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind.

Die Eingriffsfläche hat eine Ausdehnung von insgesamt 234,1 m<sup>2</sup> (s. auch Planbeilage 2).

#### IV.4 Eingriffsschwere

Die tatsächlichen Eingriffswirkungen konzentrieren sich auf den Einbeziehungsbereich; hier wird die Errichtung eines Nebengebäudes mit Erschließung zugelassen. Dies bedeutet in der Regel eine vollständige Beseitigung der vorhandenen Vegetation und Lebensräume. Für die Eingriffsfläche wird daher eine Beeinträchtigungsintensität von 1,0 angesetzt<sup>8</sup>.

#### IV.5 Weitergehende, nicht flächenhaft erfassbare Eingriffswirkungen

Anhaltspunkte für weitergehende, mit der flächenhaften Erfassung der Wirkungen auf Arten und Lebensräume nicht berücksichtigte Eingriffswirkungen bestehen nicht (z. B. über den Geltungsbereich hinaus wirkende Verbundfunktionen, besondere Bodenfunktionen, Besonderheiten des Wasserhaushaltes, Betroffenheit von Kultur- oder Sachgütern).

#### IV.6 Eingriffswirkungen auf das Landschaftsbild

Ohne die Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen (insbesondere Eingrünungsmaßnahmen, s. folgendes Kapitel) würden sich durch die Bebauung erhebliche, wenn auch nicht besonders weit reichende Wirkungen auf das Landschaftsbild ergeben. Der westliche und nördliche Ortsrand würde an dieser Stelle optisch durch das neue Nebengebäude sowie untergeordnet durch Geländeveränderungen und Erschließungsflächen dominiert werden.

### V Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

---

Die tatsächlich bebaubare Fläche wird mittels einer Baugrenze, der Festsetzung einer GRZ und die Festsetzung einer Fläche für das geplante Nebengebäude auf einen Bereich im engen Anschluss an die bestehende Bebauung beschränkt.

Zur zusätzlichen Reduzierung der Versiegelungseffekte wird für anfallendes, unverschmutztes Oberflächenwasser z. B. von Wege- und Terrassenflächen die Versickerung in angrenzenden Grünflächen, für Regenwasser von Dachflächen die Zwischenspeicherung und Nutzung z. B. für die Gartenbewässerung sowie die Versickerung oder gedrosselte Ableitung von nicht genutztem Über-Wasser festgesetzt.

In Anbetracht der Geländeform werden die zulässigen Auftrags- und Abtragshöhen auf jeweils maximal 0,75 m und auf ein 5 m-Umfeld um Haupt- und Nebengebäude beschränkt. Die Höhenvorgaben orientieren sich auch an der Größenordnung von Böschungen in der gewachsenen Kulturlandschaft und stellen sicher, dass ein „menschliches Maß“ nicht überschritten wird. Stützmauern sind nur ersetzend für Böschungen zulässig (begrünt oder Natursteinmauer).

8 Der Ansatz der festgesetzten GRZ als Eingriffsintensität *für das gesamte Grundstück* (entsprechend der Systematik des „Leitfadens“) erscheint im vorliegenden Fall aufgrund der beabsichtigten Konzentration des Eingriffs, der Beibehaltung der Wohn- und Gartennutzung im südlichen Teil und der faktisch weitgehenden Restriktionen für die westlichen und nördlichen Flächenanteile als nicht angemessen.

Zur Minimierung der Eingriffe ist außerdem der Erhalt der größeren Gehölzen im Grundstück festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Ausgestaltung der Einfriedung stellen eine ortstypische Ausführung sicher; zugunsten der Kleintierwanderung (z.B. Igel, Amphibien) über das Baugrundstück wird zudem die Errichtung von durchgängigen Zaunsockeln ausgeschlossen, für die Aufstellung von Zaunpfosten ist ausschließlich die Errichtung von Punkt- oder Schraubfundamenten zulässig. Zwischen Zaunfeldunterkante und Bodenoberfläche ist eine Lücke von mindestens 10 cm Breite offen zu halten.

Die Festsetzungen

- zur Beleuchtung („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.“; Leitfaden 2021, S. 45);
- zur Ausgestaltung von Wegebefestigungen („Maßnahmen zur Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge“; Leitfaden, S. 45)

bilden weitere Vermeidungsmaßnahmen.

#### V.1 Vermeidungsmaßnahmen mit Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild

In Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild wird insbesondere die Pflanzung einer frei wachsenden Baumhecke am Nordrand des Grundstückes, der Erhalt von bestehenden, für den Ortsrand relevanten Gehölzen an der Westseite und die Ergänzungspflanzung einzelner Obstbaum-Hochstämme festgesetzt. Geplant ist damit für die Westseite die Beibehaltung bzw. der Aufbau eines streuobstwiesenartigen Baumbestandes mit mindestens zwei hintereinander gestaffelten Reihen von Obst-Hochstämmen.

Zusätzlich wird die Bauhöhe sowie die Höhe und Ausdehnung von Geländeänderungen begrenzt.

Insgesamt wird insbesondere durch die eingründenden Gehölze ein landschaftstypischer Übergang zwischen dem neuen Nebengebäude und der Landschaft für die relevanten Blickrichtungen (vor allem aus Westen und Norden) ausgebildet bzw. erhalten.

In der Summe kann damit eine landschaftsgerechte Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht werden.

---

## VI Kompensation

### VI.1 Zusammenschau der Bestandsbewertungen

In der Zusammenschau der Einzelbewertungen wird den betroffenen Lebensraumtypen die in Tabelle 3, S. 26 aggregierte Bedeutung zugeordnet (s. hierzu auch Planbeilagen 1 und 2).

### VI.2 Ausgleich Wasserhaushalt

Zum Ausgleich der Auswirkungen der Bebauung auf den Wasserhaushalt wird die Versickerung und / oder der Rückhalt des anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt. Ziel und Maßstab der Maßnahmen ist es, dass von der Fläche nach der Bebauung nicht mehr und nicht schneller Wasser abfließen soll als vor der Bebauung.

Lebens-Raumtyp	Einzelbewertungen									Gesamt-Bewertung
	Boden	Lebensräume	Tier- und Pflanzenarten	landschaftl. Zusammenhang	Wasser-Haushalt	Luft, Klima	Mensch (Landschaftsbild, Erholung)	Mensch (Immissionen, Lärm)	Kultur- und Sachgüter	
Gebäude, Erschließungsflächen	keine – geringe Bedeutung	keine Bedeutung	keine Bedeutung	keine Bedeutung	keine Bedeutung (Vorbelastung)	keine Bedeutung (Vorbelastung)	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	Keine Planungs-relevanz	keine – geringe Bedeutung
Grünfläche mit Obstbaum bestand	mittlere Bedeutung	mittlere Bedeutung	mittlere Bedeutung	mittlere Bedeutung	geringe Bedeutung	geringe – mittlere Bedeutung	hohe Bedeutung	geringe Bedeutung	Keine Planungs-relevanz	mittlere Bedeutung
Intensiv genutzter Garten	mittlere Bedeutung	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	keine Bedeutung	geringe Bedeutung	geringe – mittlere Bedeutung	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	Keine Planungs-relevanz	geringe Bedeutung

Tabelle 3: Zusammenschau der Bestandsbewertungen

## VI.3 Ausgleich für Beeinträchtigungen von Arten, Lebensräumen und Naturhaushalt

### VI.3.1 Berechnung des Kompensationsbedarfes

Aus der Eingriffsschwere (1,0) sowie der Größe und Bewertung der einzelnen Eingriffs-Teilflächen ergeben sich die in der Tabelle zur Planbeilage 2 im Einzelnen aufgeschlüsselten Wertverluste.

Diese summieren sich auf 234,1 m<sup>2</sup> zu einem Wertverlust von 1116 Wertpunkten (WP).

Über den ermittelten flächenhaften Kompensationsbedarf hinaus bestehen für die Schutzgüter keine weiteren Kompensationserfordernisse (s. Kap. IV.5, S. 24). Auch für das Schutzgut „Landschafts- und Ortsbild“ können Eingriffswirkungen soweit vermieden oder verringert werden (s. Kap. V.1, S. 25), dass keine gesonderten, zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

### VI.3.2 Ausgleich

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe in der Bauparzelle wird durch die naturschutzfachliche Aufwertung von Flächen im Nord- und Westteil des Grundstückes erreicht.

Für den nördlichen Teil der Ausgleichsfläche wird hierbei als Zielzustand "Mesophiles Gebüsch / Hecke", für den westlichen Teil "Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland" (mit bestehenden Einzelbäumen) festgesetzt.

Ausgangs- und Zielzustand sind in den Planbeilagen 1 und 3 dargestellt.

#### Herstellungsmaßnahmen:

Hecke (nördliche Ausgleichsfläche): Pflanzung der Hecke gemäß Planzeichen; bis auf die Engstelle zwischen Zufahrt und Nebengebäude dreireihige Strauchpflanzung im Dreiecksverbund, Pflanzabstand 1m. Für Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische Laub-Gehölzarten aus autochthoner Nachzucht zulässig (s. Liste in Kap. C.II, S. 28), sowie ortsübliche Obstgehölze. Generell unzulässig sind gebietsfremde Gehölzarten (wie z.B. Edeltannen, Edelfichten, Zypressen und Thujen), sowie alle übrigen Gehölze, sofern diese bizarre Wuchsformen, Trauer- oder Hängeformen oder züchterisch selektierte, auffällig unnatürliche Laub- und Nadelfärbung aufweisen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Pflanzgrößen: Bäume: Hochstamm, 3xv., Stammumfang mindestens 12-14 cm oder Heister, mind. 2xv., mind. 150-200 cm. Festgesetzte Obstgehölze sind stets als Hochstamm zu pflanzen und zu entwickeln. Sträucher: mind. 2xv., mind. 60 - 100 cm

Artenreicher Magerrasen (westliche Ausgleichsfläche): Flaches Umfräsen der Grasnarbe zur Schaffung eines Saatbettes in Streifen auf 15 % der Fläche; Übertragung von Mähgut oder Saatgut von geeigneten Spenderflächen aus der Umgebung auf die vorbereiteten Flächen über 1(-2) Jahre. Für eine Ansaat kann auch, sofern eine örtliche Mähgutübertragung nicht möglich ist, im Naturraum gewonnenes Saatgut oder eine zertifizierte, standortgerechte Regio-Saatgutmi-

schung verwendet werden (Grundmischung/Frischwiese; 70% Gräser, 30% Kräuter; "HK 19 / UG 19 - Bayerischer u. Oberpfälzer Wald und angrenzend", Ansaatmenge: 4 g/m<sup>2</sup>).

Herstellungszeitpunkt:

Die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind spätestens in der Vegetations- bzw. Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss umzusetzen bzw. zu beginnen.

Pflegemaßnahmen:

Das Grünland ist zweimal, Saumstreifen entlang der Hecke einmal pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, zu verwerten oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Mulchmähd ist nicht zulässig. Der früheste Zeitpunkt des ersten Schnittes ist der 15. Juni. Düngung, Kalkung, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Drainagen und andere Meliorierungen sind generell unzulässig.

Ein abschnittsweises auf-den-Stock-setzen der Heckengehölze im 10-20-jährlichen Turnus ist zulässig.

Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Eine unnatürliche Einkürzung der Krone o. ä. ist nicht zulässig.

Ausgleichsumfang

Die für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen Flächen umfassen insgesamt 363,8 m<sup>2</sup>. Im Vergleich mit dem Ausgangszustand kann eine Aufwertung um insgesamt 1226 WP (s. Planbeilage 3 mit Tabelle) und damit eine vollständige Kompensation des Wertverlusts von 1.116 WP erreicht werden.

Die Kompensationsfläche wird dem Eingriff zugeordnet.

## C. Anhang, Sonstige Angaben

### I Kosten, Nachfolgelasten

Anfallende Erschließungskosten bzw. Kosten für den naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich trägt der Eigentümer der Einbeziehungsfläche.

Kosten für die Kommune entstehen daher nicht.

### II Artlisten für Gehölzpflanzungen

Für die Pflanzung von Gehölzen werden im Sinne der textlichen Festsetzung III.6.1 folgende Bäume und Sträucher empfohlen:

#### Bäume 1. Ordnung / Großbäume:

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>

#### Bruch-Weide

#### Purpur-Weide

#### Vogelbeere

#### *Salix fragilis*

#### *Salix purpurea*

#### *Sorbus aucuparia s. str.*

#### Sträucher:

#### Roter Hartriegel

#### Hasel

#### Zweigriffl. Weißdorn

#### Pfaffenhütchen

#### Faulbaum

#### Liguster

#### Schwarze Heckenkirsche

#### *Lonicera nigra*

#### Schlehe

#### *Prunus spinosa*

#### Hunds-Rose

#### *Rosa canina*

#### Alpen-Rose

#### *Rosa pendulina*

#### Schwarzer Holunder

#### *Sambucus nigra*

#### Gemeiner Schneeball

#### *Viburnum opulus*

#### Bäume 2. Ordnung / Mittelgroße Bäume:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus communis</i>

Alle standortgerechten Obstgehölze und -sorten als Hochstämme, ohne Walnuss (*Juglans regia*)

#### Großsträucher:

Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

D. Planbeilagen zur Eingriffsermittlung und Kompensation

(s. nachfolgende Seiten)