



**Gemeinde Hunderdorf
Bebauungs- u. Grünordnungsplan
"GE BAYERWALDSTRASSE"**

BEGRÜNDUNG

Stand: 25.09.2008

Auftragnehmer:

HIW

HORNBERGER,
ILLNER, WENY
Gesellschaft von
Architekten mbH

HIW Hornberger, Illner, Weny
Gesellschaft von Architekten mbH
Landshuter Straße 23
94315 Straubing

Tel.: 09421 / 96364-0
Fax: 09421 / 96364-24
e-mail: weny@architekten-hiw.de

INHALTSVERZEICHNIS

A) Anlass und Erfordernis der Planung

B) Planungsrechtliche Situation

1. Raumordnung und Landesplanung
2. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

C) Beschreibung des Planungsgebietes

1. Lage und Größe
2. Topographie
3. Baubestand / baulicher Umgriff
4. Altlasten / Bodenfunde
5. Fotos d. örtlichen Situation

D) Städtebauliche Konzeption

E) Erschließung

1. Verkehr
2. Trink- und Löschwasser
3. Abwasserbeseitigung
4. Stromversorgung
5. Abfallentsorgung

F) Umweltbericht

**A Anlass und Erfordernis
der Planung**

Planungszweck / Planungsziel

Die Gemeinde Hunderdorf beabsichtigt auf einem Areal zwischen dem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet "Breitfeld" im Norden und der Mischgebietsbebauung des Ortes im Süden und Südwesten ein Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben geschaffen werden.

**B Planungsrechtliche
Situation**

1. Raumordnung und Landesplanung

Der Ort Hunderdorf liegt im nördlichen Teil des Landkreises Straubing-Bogen und ist im Landesentwicklungsprogramm als Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, gekennzeichnet.

2. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan derzeit als Außenbereichsfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

**C Beschreibung des
Planungsgebietes**

1. Lage und Größe

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordosten von Hunderdorf. Die Entfernung zur Ortsmitte (Kirche, Schule, Rathaus) beträgt ca. 800 m.

Das überbaute Areal umfasst den nördlichen Teilbereich des Grundstückes Fl. Nr. 204/3.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 6.876 m²

Davon 4.585 m² Nettobauland
1.207 m² private Grünfläche
1.084 m² öffentliche Verkehrsfläche

2. Topographie

Das Grundstück ist nahezu eben. Es liegt im Mittel ca. 40 cm unter der Fahrbahn der Staatsstraße St. 2139.

3. Baubestand / baulicher Umriff

Das Grundstück Fl. Nr. 204/3 wird im Südosten von der Staatsstraße 2139 (Bahnhofstraße) begrenzt. Im Südwesten und Nordwesten schließt eine als Mischgebiet einzustufende Bebauung an. Im Nordosten grenzt das Planungsgebiet an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet "Breitfeld".

4. Altlasten / Bodenfunde

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass das Grundstück frei von Altlasten ist.

Mit archäologischen Bodenfunden ist aufgrund der Lage des Planungsgebietes und den Aufschlüssen bei Bauvorhaben in räumlicher Nähe ebenfalls nicht zu rechnen.

5. Örtliche Situation



Blickrichtung Südwesten Nolteweg



Blickrichtung Südwesten Bahnhofstraße / Geh- und Radweg

D Städtebauliche Konzeption

Vorgesehen ist die Errichtung von Einzelhandelsgeschäften (Verkaufsfläche unterhalb der Sondergebietsgrenze). Das erdgeschossige Gebäude mit einer Wandhöhe von max. 6,50 m (traufseitig gemessen) wird im rückwärtigen Teil des Grundstückes, parallel zur Noltestraße an der nordwestlichen Grundstücksgrenze angeordnet. In Richtung Staatsstraße St. 2139 (Bahnhofstraße) sind dem Gebäude die Parkflächen mit insgesamt ca. 90 Stellplätzen vorgelagert.

Aufgrund der heterogenen und zum Teil großvolumigen Umgebungsbebauung können für das Gebäude verschiedene Dachformen (Sattel-, Pult- oder Flachdach) mit Dachneigungen von 0° - 25° zugelassen werden. Festsetzungen für die Fassadengestaltung sind aufgrund der Umgebungsstruktur nicht erforderlich. Wichtig für die Wirkung des öffentlichen Straßenraumes ist die Hochstamm-Baumreihe entlang des Geh- und Radweges. Diese sollte bei einer Bebauung des südlich angrenzenden Grundstückes entlang des Geh- und Radweges aufgenommen und zum Ort hin weitergeführt werden.

E Erschließung

1. Verkehr

Das Gewerbegebiet erhält über eine neue Linksabbiegespur eine direkte Zufahrt zur Staatsstraße. Hierfür wird die Staatsstraße einseitig zum Grundstück 230/4 aufgeweitet. Der Geh- und Radweg wird ebenfalls verschoben. Eine Vorprojektierung erfolgte durch das Ing.-Büro Trummer, Straubing. Der Ausbau wird in Abstimmung und Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger erfolgen.

2. Trink- und Löschwasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an den Wasserzweckverband Bogenbachtalgruppe Hunderdorf sichergestellt.

3. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in die gemeindliche Kläranlage nach Hunderdorf abgeleitet.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt durch Teil-Versickerung und Ableitung. Grundwasser ist in oberflächennahen Bereichen nicht anzutreffen.

Die anstehenden oberflächennahen Lössedimente haben eine sehr geringe Durchlässigkeit. Eine vollständige Versickerung kann bei diesen Böden nicht erreicht werden.

Zur notwendigen Ableitung des Niederschlagswassers wird der Straßenentwässerungsgraben der Staatsstraße mitbenutzt. Dieser Graben mündet nach 100 Metern in einem Straßendurchlass am Geländetiefpunkt. Die Einleitung und Mitbenutzung wird in Abstimmung und Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger erfolgen.

Nach Durchquerung der Staatsstraße mündet der anschließende namenlose Graben nach ca. 500 Metern in den Bogenbach.

Zur Sicherung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Vorflut wird eine Drosselung des Abflusses mit unterirdischen Regenrückhaltung (Arbeitsblatt ATV-DWK-A 117) auf dem Baugrundstück vorgesehen.

Zur Sicherung der Einleitungsqualität werden Sedimentationsanlagen (Merkblatt ATV-DVWK-M 153) zur ausreichenden Reinigung zwischengeschaltet.
Die notwendige wasserrechtliche Genehmigung wird eingeholt.

4. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die E.ON Bayern AG gesichert.

5. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen.

F Umweltbericht

Der nachfolgende Umweltbericht legt die Grundlagen und Ergebnisse der Umweltprüfung der Planungsinhalte Bebauungsplan und Grünordnungsplan gemäß § 2 Abs. 4 BauGB dar. Darüber hinaus ist die planerische Bewältigung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB wiedergegeben.

Planinhalt, Umweltziele

Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet mit einer Flächengröße von 0,58 Hektar, einer Grundflächenzahl von 0,8 fest. Darin ist eine überbaubare Grundstücksfläche von 0,19 Hektar festgesetzt, die aufgrund der Grundflächenzahl voll überbaut werden könnte. Weiterhin ist eine ca. 0,27 Hektar messende Fläche für versickerungsfähige Kfz-Stellplätze und deren (nicht versickerungsfähige) Zufahrten (Anteil erfahrungsgemäß ca. 60%) festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe beträgt 6,5 Meter. Zusätzlich wird eine Straßenverkehrsfläche mit 0,11 Hektar festgesetzt, sie bezieht sich bis auf eine neue Linksabbiegespur auf die Anlagen der bestehenden Staatsstraße 2139 mit begleitendem Geh- und Radweg. Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsausgang von Hunderdorf zwischen Wohnbebauung und einem gewerblichen Betrieb (Gewerbe- und Industriegebiet).

Der Planungsbereich liegt im Naturraum 406-Falkensteiner Vorwald im Unterraum des Bogenbachtals (außerhalb der Aue) mit einem landesweit bedeutsamen Wiesenbrüter-Lebensraum (1986) und berührt das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Großräumige fachliche Ziele sind insbesondere die Optimierung der Lebensgemeinschaften der Bogenbachaue, der Wiesenbrüter-Lebensräume, Verbesserung der Gewässerqualität und die Verminderung der Barrierewirkung von Siedlungen.¹ Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan siehe eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes an dessen südlichem Rand vor.

Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs². Die Erfassung und Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen zwischen Systemelementen). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientiert sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden³ in fünf ordinalen Stufen⁴. Dessen Katalog der Wert- und Funktionselemente wurde soweit erforderlich um weitere relevante Merkmale ergänzt. Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgte insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen („Wirkfaktoren“). Maßstab für die verbalargumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht / mäßig / stark) waren dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von

¹ BayStMLU. Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern: Landkreis Straubing-Bogen. 1991.

² UVPVwV-RE. Referentenentwurf der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV). 10.03.1993.

³ Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 2. Aufl.. 2003.

⁴ 1 2 geringe Bedeutung, 3 4 mittlere Bedeutung, 5 hohe Bedeutung für Naturhaushalt / Landschaftsbild

eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen. Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt in mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

Umweltzustand und Umweltauswirkungen

Der vorliegende Umweltzustand wird nachfolgend beschrieben und bewertet. Dies erfolgt planungsorientiert entlang möglicher Einwirkungen. Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier anzunehmende Wirkfaktoren der Planung („Einwirkungen“) und welche Umweltschutzgüter in welcher Reichweite betroffen sein könnten. Im Anschluss werden die dadurch hervorgerufenen Wirkungen auf die Umwelt („Auswirkungen“) analysiert, beschrieben und bewertet.

Tabelle 1: Wirkfaktoren und mögliche Wirkbereiche

	Wirkfaktoren	Schutzgüter								
		Menschen	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter
Anlage	Überbauung und (Teil-		○		○	○				
	Gebäudehöhe (6.5m),							○		
Bau										
Betrieb	Ziel- / Quellverkehr	○								
	Oberflächenentwässerung		○			○				

Schutzgut Menschen:

Zustand: Die zu bebauende Fläche weist keine wesentliche Funktion für die Erholungsvorsorge auf; als Wohnumfeld hat sie aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung, mangelnder Strukturen und der Nähe zur stark befahrenen Staatsstraße keine wesentliche Funktion. Altlasten sind keine bekannt. Die Fläche ist mit Schallimmissionen aus dem Verkehr auf der Staatsstraße belastet. Entlang der Staatsstraße verläuft ein Radweg. Bewertung der Fläche: geringe Bedeutung.

Auswirkungen: Wesentliche Veränderungen der Wohnumfeldfunktionen und Erholungseignung sind aufgrund der bislang und auch zukünftig geringen Eignung nicht zu erwarten. Der zu erwartende Zielverkehr wird die Verkehrsstärke auf der Staatsstraße und damit den Verkehrslärm an den betroffenen Immissionsorten nicht wesentlich verändern. Die Radwegverbindung bleibt erhalten. Bewertung: Keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand: Die beplante Fläche wird als Ackerfläche genutzt. Sie ist von Bebauung und einer Staatsstraße umgeben. Vorkommen bedrohter oder empfindlicher Arten in der Fläche oder ihrer unmittelbaren Umgebung sind nicht bekannt und nicht zu erwarten. Die nächsten naturnahen Lebensräume (Feuchtwiesen) liegen ca. 100 Meter südlich und 150 Meter nordwestlich (Biotop Nr. 7241-1114, -1191 der amtlichen Kartierung). Der ebenfalls in der amtlichen Kartierung erfasste, südwestlich liegende Bogenbach mit Gehölzsaum stellt eine wesentliche Leitstruktur im Biotopverbund dar. Dieser ist allerdings durch bauliche Nutzung der Flächen zwischen Industriegebiet und Bogen bereits erheblich eingeschränkt. Der Bogenbach fungiert als Vorfluter für die Siedlungsentwässerung; die Lebensgemeinschaften sind als empfindlich gegenüber Verschmutzungen einzustufen. Für wiesenbrütende Vögel dürften die Feuchtwiesenflächen südlich der Staatsstraße aufgrund ihrer geringen Größe und geringen Entfernung zum kulissenbildenden Bogenbach bzw. Siedlungsbereich keine Bedeutung haben. Damit hat die beplante Fläche keine Bedeutung für den Biotopverbund wiesenbrütender Vögel. Bewertung der Fläche: geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5), geringe Empfindlichkeit.

Auswirkungen: Mit wesentlichen Beeinträchtigungen der wildlebenden Tier- und Pflanzenwelt, der Vegetation oder der biologische Vielfalt auf der Fläche ist aufgrund der geringen Bedeutung und Empfindlichkeit nicht zu rechnen. Der Biotopverbund bzw. das Potential dafür werden angesichts der Vorbelastung nur noch in geringem Maße zusätzlich beeinträchtigt. Mit einem nennenswerten Gehölzanteil in der beplanten Fläche kann durch dessen Leitfunktion zumindest für gehölzorientierte hochmobile Tierarten der Verbund verbessert werden. Mäßig erhebliche Beeinträchtigungen, aber mäßig erhebliche Verbesserungen durch die Planung.

Schutzgut Boden

Zustand: Der Boden ist durch Nutzung und Bearbeitung anthropogen überprägt. Die Lebensraumfunktion ist durch die ackerbauliche Nutzung wesentlich eingeschränkt. Aufgrund der Lage außerhalb des „wassersensiblen Bereichs“⁵ kann vermutet werden, dass das Grundwasser in Tiefen vorliegt, die von den baulichen Anlagen nicht berührt werden. Über die Kreislauf- und Regelungsfunktionen liegen keine verwertbaren Erkenntnisse vor; aufgrund des geologisch und nutzungsbedingten Carbonatgehalts ist von ausreichender Pufferkapazität für gegenüber Versauerung auszugehen. Besondere Archivfunktionen sind nicht bekannt.

Bewertung: geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5).

Auswirkungen: Die Lebensraum- und Ertragsfunktion des Bodens wird auf bis zu 80% der geplanten Gewerbegebietsfläche durch Überbauung und Versiegelung verloren gehen; in den zu bepflanzenden Grundstücksfreiflächen wird die Lebensraumfunktion sich aufgrund der dauerhaften Bodenbedeckung und der Pflanzmaßnahmen wesentlich verbessern. Die hydraulische Pufferfunktion wird beim Schutzgut Wasser behandelt. Die stoffliche Regelungsfunktion (Schwermetalle, nichtsorbierbare Stoffe, Versäuerungspuffer) wird nur noch in dauerhaft nicht überbauten oder jedenfalls nicht wesentlich versiegelten Bereichen erhalten bleiben; andererseits entfällt ein größerer Nettoanteil des nichtsorbierbaren Stoffeintrags durch ausbleibenden Wirtschaftsdünger.

Aus den überbauten Flächen gelangt die atmosphärische Deposition zusammen mit der wahrscheinlich geringen Verschmutzung des Niederschlagswassers über die Kanalisation in die Kläranlage. Die Archivfunktion wird bei Kulturgütern beschrieben. Bewertung: erhebliche Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen bei andererseits eventuell teilweiser Verbesserung (Stoffeintrag); erhebliche Verbesserung in den flächenmäßig allerdings geringeren Pflanzflächen.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der Lage außerhalb des „wassersensiblen Bereichs“ kann vermutet werden, dass das Grundwasser in Tiefen vorliegt, die von den baulichen Anlagen nicht berührt werden, eine Grundwassererkundung wurde nicht vorgenommen. Eine Gefahr der Beeinträchtigung durch nicht sorbierte Stoffe aus der landwirtschaftlichen Nutzung kann nicht ausgeschlossen werden. Der nahe gelegene Bogenbach dürfte als Vorfluter für die Regenentwässerung dienen. Er ist ein Gewässer mit Güteklasse II – mäßig belastet und aufgrund der Tiervorkommen sehr empfindlich gegenüber Verschmutzungen. Bewertung: mittlere Bedeutung (Stufe 3 von 5), mittlere Empfindlichkeit. Auswirkungen: Die hydraulische Pufferfunktion des Bodens und damit die Veränderung der oberflächennahen Niederschlagsabflusses wird durch die Überbauung und Versiegelung auf bis zu ca. 61% der Gewerbegebietsfläche (überbaubare Grundstücksfläche und Verkehrsflächen) völlig verloren gehen, auf weiteren ca. 19% der Fläche (Stellplätze) wird sie deutlich eingeschränkt. Die Grundwasserneubildung wird sich reduzieren. Die entsprechenden Niederschlagsfrachten gelangen beschleunigt in die Kanalisation (Trennsystem) und damit in den Bogenbach. Die Gefahr eines schädlichen Eintrags nicht sorbierbarer Stoffe ins Grundwasser wird verringert. Depositionen aus der Luft sowie teilweise aus den Verkehrsflächen gelangen mit der Entwässerung in den Bogenbach. Insofern hat die teilweise Stoffumwandlung in versickerungsfähigem Belag sowie eine nicht Organismen schädigende Dachdeckung (keinen blanken Metalle) größere Bedeutung. Bewertung: erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes, teilweise Verbesserungen.

Schutzgüter Luft und Klima

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand: Die geplante Fläche liegt am Rande einer potentiellen Luftaustauschbahn (Bogenbachaue). Deren Funktion ist aufgrund der bestehenden Bebauung eingeschränkt. Ihre Bedeutung für die Frischluftversorgung des Ortes Hunderdorf dürfte auch aufgrund der ausreichend guten Situation gering sein. Bewertung: geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5).

Auswirkungen: Aufgrund der geringen Flächengröße der Fläche sind aufgrund der Planung sind keine wesentlichen Veränderungen der Funktionen im Klima- und Lufthaushalt zu erwarten. Bewertung: keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Landschaft

Zustand: Die Landschaft ist geprägt vom Siedlungsrand des Ortes Hunderdorf mit Rand bildenden Elementen, mit hervortretendem Kirchturm, der großmaßstäblichen Bebauung im Gewerbe- und Industriegebiet sowie der dazwischen verlaufenden Aue des Bogenbachs mit ihren naturbetonten Strukturen. Bewertung: geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5).

Auswirkungen: Durch das Gewerbegebiet werden den prägenden Elementen der Landschaft keine grundsätzlich andersartigen hinzugefügt. Insbesondere der wird der Größenmaßstab der nördlich anschließenden Gewerbebauten nicht überschritten. Der Siedlungsgrundriss wird, anders als dies im Flächennutzungs- und Landschaftsplan zum Ausdruck kommt, nicht wesentlich verändert.

Bewertung: keine erheblichen Beeinträchtigungen, der visuellen Erscheinung der Landschaft.

Kulturgüter, Sachgüter

Zustand: Boden- oder Baudenkmale oder sonstige Kulturgüter oder Sachgüter sind nicht bekannt.

Auswirkungen: Mangels Betroffenheit keine erheblichen Auswirkungen.

Tabelle 2: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen

Schutzgut	Zustandsbewertung (in Stufen 1-5)	Erheblichkeit der Auswirkungen
Menschen	Geringe Bedeutung	Nicht erheblich
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Geringe Bedeutung (2)	Mäßig erheblich Beeinträchtigung
Boden	Geringe Bedeutung (2)	Erhebliche Beeinträchtigung, erhebliche Verbesserung auf Freifl.
Wasser	Mittlere Bedeutung (3)	Erhebliche Beeinträchtigungen
Luft, Klima	Geringe Bedeutung (2)	Nicht erheblich
Landschaft	Geringe Bedeutung (2)	Nicht erheblich
Kulturgüter	Keine Bedeutung	Nicht erheblich
Sachgüter	Keine Bedeutung	Nicht erheblich
Natur und Landschaft	Geringe Bedeutung (2)	

Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung.

Planungsalternativen

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte das zuzulassende Vorhaben am vorgesehenen Standort nicht errichtet werden, ein anderer Standort wäre erforderlich. Ein solcher wurde jedoch nicht untersucht. Am vorgesehenen Standort wäre zumindest das Potential für eine Verbesserung des Biotopverbundes erhalten.

Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die festgesetzten wasserdurchlässigen Stellplatzbeläge dienen der Verringerung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und des Wasserhaushalts sowie von Stoffeinträgen in den Bogenbach als Vorfluter. Dazu sind unbeschichtete metallische Dachoberflächen auszuschließen. Eine wirksame Bepflanzung der Freiflächen dient der Verbesserung des Biotopverbundes (Leitstruktur) für bestimmte Tierarten sowie der angemessenen Neugestaltung des Ortsbildes. Dazu ist die Dichte der Bepflanzung auf mindestens 2 hochstämmige Bäume 1. Wuchsgrößenklasse und 10 Sträucher je 100 m² umgrenzter Fläche (seitliche Grundstücksgrenzen) festzusetzen. Auf dem Baugrundstück ist die Zahl entlang der Staatsstraße auf mindestens 6 Stück hochstämmige Bäume 1. Wuchsgrößenklasse festzusetzen.

Durch die Umsetzung der Planung entstehende, nicht vermiedene Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (siehe Kapitel Umweltzustand und Umweltauswirkungen) sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu kompensieren. Sie entstehen auf der Gewerbegebietsfläche (= Eingriffsfläche). Der Zustand der Eingriffsfläche vor Planung ist insgesamt von geringer Bedeutung (Stufe 2 von 5; siehe oben) für Natur und Landschaft. Gemessen an der zulässigen Grundfläche und deren Auswirkungen sind die nicht vermiedenen Beeinträchtigungen als schwerwiegend zu werten.

Es sind Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 0,17 Hektar vorgesehen. Die Ausgleichsfläche wird aus der Restfläche des gemeindlichen Ökokonto Nr. 4 „Wiesenbrache am nordöstlichen Ortsrand Hunderdorf“ erbracht. Aus diesem Ökokonto stehen noch 1639 m² zur Verfügung. In Absprache mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, SG Naturschutz und Landschaftspflege wird diese Fläche trotz des rechnerischen Differenzbetrages von 61 m² als ausreichende Kompensationsfläche in das Verfahren eingebracht.

Tabelle 3: Eingriffsbilanz

	Grundfläche	Wertfaktor	Bedarf Ausgleich
Eingriffsfläche	0,58 ha	0,3	0,17 ha
Ausgleichsfläche geplant	0,17 ha	1,0	0,17 ha

Monitoring

Hierzu sind bislang seitens der Fachstellen bislang keine Hinweise ergangen. Sollten bei Erdarbeiten im Zuge der Erschließungsmaßnahmen Bodenfunde auftreten, so ist nach den einschlägigen Richtlinien zu verfahren. Weitere unvorhersehbare Umweltauswirkungen können derzeit nicht erkannt werden. Gegebenenfalls sind dazu nach Abschluss des Verfahrens ergehende Hinweise seitens der Behörden zu beachten.

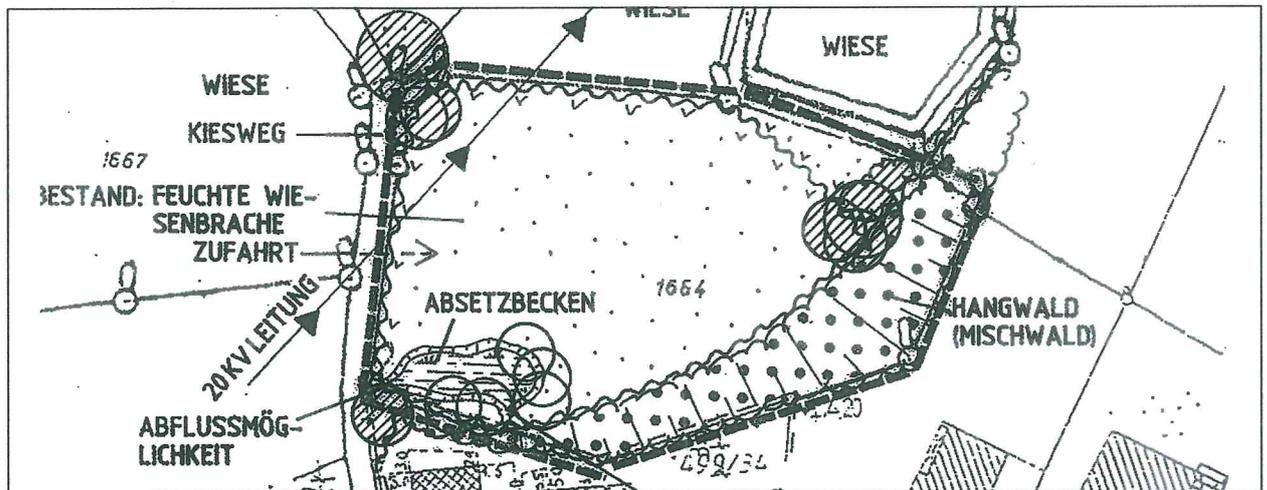
Zusammenfassung Umweltbericht

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan setzt ein Gewerbegebiet im Flächenumfang von ca. 0,58 Hektar nördlich des Ortes Hunderdorf im Anschluss an ein Gewerbe- und Industriegebiet fest. Die Fläche weist insgesamt eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft auf. Die umweltbezogene Bedeutung für Menschen ist gering, Kulturgüter und Sachgüter spielen keine Rolle.

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich für einige natürliche Bodenfunktionen sowie den Wasserhaushalt im geplanten Gewerbegebiet; andererseits erfahren insbesondere in den nicht überbauten Flächen die Bodenfunktionen und der Wasserhaushalt eine Aufwertung. Mäßig erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich für die Tierwelt, auch hier aber teilweise auch verbessernde Wirkungen zu erwarten. Bei den Schutzgütern Menschen, Pflanzen, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter und Sachgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

EXTERNE AUSGLEICHSFÄCHE

Die erforderliche Ausgleichsfläche von 1639 m² ist aus dem gemeindlichen Ökokonto 4 "Wiesenbrache am nördlichen Ortsrand von Hunderdorf" zur Verfügung zu stellen.



M = 1:1000

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.4.08 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integr. Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.7.08 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung des Vorentwurfes haben gleichzeitig (§ 4a Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 11.03.08 bis 11.04.08 stattgefunden. (Verfahren n. § 13a BauGB)
- c) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 10.7.08 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 28.7.08 bis 28.8.08 öffentlich ausgelegt und gleichzeitig den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt.
- d) Die Gemeinde Hunderdorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.09.08 den Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.09.08 als Satzung beschlossen.

Hunderdorf, 26.09.2008



Hornberger
1. Bürgermeister

- e) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan wurde am 30.10.08 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hunderdorf, 30.10.2008



Hornberger
1. Bürgermeister