BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "AU VORM WALD"

GEMEINDE HUNDERDORF **DECKBLATT NR. 2**

Planungsstand

19.09.2008

HIW
HORNBERGER, ILLNER, WENY
Gesellschaft von Architekten mbH

A) Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Hunderdorf hat im Jahr 2001 in Au vorm Wald ein kleines Baugebiet ausgewiesen, um auch an dem Nebenort eine, am örtlichen Bedarf orientierte Bautätigkeit zu ermöglichen.

Mit Deckblatt Nr. 2 soll dieses Baugebiet im Süden um zusätzliche 5 Bauparzellen erweitert werden.

B) Bauleitplanung/Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan der Gemeinde Hunderdorf bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. (Deckblatt Nr. 2)

C) Beschreibung des Planungsgebietes

1. Lage

Die geplante Baugebietserweiterung grenzt unmittelbar an den derzeitigen Ortsrand von Au vorm Wald. Die einreihige Bauzeile wird im Westen und Norden von Wohngebäuden begrenzt. Im Süden und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

2. Größe

Die Baugebietserweiterung umfasst 5 Bauparzellen mit einer durchschnittlichen Parzellengröße von ca. 800 m².

3. Topographie

Das Gelände ist eben. Es liegt im wesentlichen auf ca. 340 m ü.NN.

D) Konzeption und Ziel der Planung

Die Erweiterungsfläche arrondiert den derzeitigen Ortsrand und nutzt dabei die bestehende Erschließungsstraße und die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Es entsteht eine einzeilige Baureihe mit einem nördlichen, ca. 18,0 m tiefen Bauraum und Frei- bzw. Gartenflächen im Süden.
Eine Ortsrandeingründung auf öffentlichem Grund ist nicht vorgesehen und auf Grund der kleinräumigen Siedlungsstruktur auch nicht erforderlich. Es werden jedoch Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung auf privatem Grund in das Deckblatt aufgenommen.
Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung soll sich die Erweiterungsfläche dem best. Siedlungsgebiet anpassen. Es gelten daher die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Au vorm Wald" unverändert auch für das Deckblatt.

E) Ver- und Entsorgung

analog best. Bebauungsplan
zusätzlich:

Landwirtschaftliche Zufahrten
Nachdem durch die einzeilige Bebauung die Restflächen der einbezogenen Grundstücke von der Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche abgeschnitten werden, wird eine neue Zufahrt ausschließlich für landwirtschaftliche Zwecke entlang der Südseite der Bauparzellen errichtet.

F) Umweltbericht

1. Zusammenfassung Umweltbericht
Erhebliche Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

2 Beschreibung der Planung
2.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Wie eingangs erläutert, dient die Baugebietsausweisung primär dazu, eine kleinere Baufläche für den örtlichen Bedarf in Au vorm Wald zur Verfügung zu stellen.

2.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Keine Untersuchung weiterer Planungsalternativen.

2.3 Festsetzungen des Planes
siehe Planzeichnung

3. Reichweite und Methoden der Prüfung

3.1 Inhaltliche und räumliche Abgrenzung
Die Untersuchung der Auswirkungen auf Boden, Pflanzen und Tierwelt wurden auf die beplante Fläche begrenzt.
Beim Boden ist eine sach- und normgerechte Behandlung zu unterstellen.
Wesentliche Auswirkungen auf Luft und Lokalklima sind nicht zu erwarten und werden daher nicht weiter untersucht.

3.2 Angewandte Untersuchungsmethoden
Der Umweltzustand wurde verbal-argumentativ gemäß den Kriterien des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung analysiert und bewertet. Die sonstigen Schutzgüter der Umweltprüfung sowie die Wechselwirkungen wurden anhand geeigneter Kriterien dargelegt. Die Auswirkungen und ihre Erheblichkeit wurden anhand der Wirkfaktoren und Wirkungszusammenhänge analysiert, dargelegt und bewertet.

3.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen
Keine

4. Wirkfaktoren der Planung

4.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren
1. Befestigung, Überbauung
2. Gebäudedimension, Gebäudehöhe
3. Geländeabtrag
4. Dach- und Oberflächenentwässerung

4.2 Baubedingte Wirkfaktoren
5. Bodenbewegung zur Herstellung des Geländes
6. Errichtung von Gebäuden und Freianlagen

4.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren
7. Ziel- und Quellverkehr

5. Ziele des Umweltschutzes

Gesammeltes gering verschmutztes Regenwasser soll möglichst breitflächig dem Grundwasser wieder zugeführt werden. Dieses Ziel wird weitest möglich erreicht. Wesentliche Auswirkungen auf den Boden sind nicht zu erwarten.

6. Derzeitiger Umweltzustand

Das Areal wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Gründland / Acker).

7. Umweltauswirkungen der Planung / Eingriffsbewertung

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse des Umweltberichtes zusammen. Das Ergebnis zeigt, dass mit keinen bzw. allenfalls geringen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Schutzgut	**Baubedingte Auswirkungen**	**Betriebsbedingte Auswirkungen**	**Ergebnis-bezogen auf die Erheblichkeit**
Klima	keine	gering	gering
Boden	gering	gering	gering
Grundwasser	keine	keine	keine
Oberflächen-wasser	keine	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering
Mensch / Lärm	gering	keine	gering
Mensch / Erholung	keine	keine	keine
Landschaft	keine	keine	keine
Kultur- und Sachgüter	gering	keine	gering

Aufgrund der geringen Bedeutung und Empfindlichkeit der betroffenen Flora, Vegetation und Fauna sind keine erheblichen Auswirkungen durch Überbauung, Befestigung und Entwässerung des Gebietes zu erwarten.

Die Fläche ist aufgrund ihrer Größe und Lage ohne nennenswerte Ertragsfunktion für die Landwirtschaft.

Die Versiegelung führt in Teilbereichen zu einem beschleunigten Abfluss anfallenden Regenwassers.

Erhebliche Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind angesichts der Lage im direkten Siedlungsanschluss nicht zu erwarten.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die zulässigen Wohngebäude nicht negativ beeinträchtigt.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bestandsaufnahme und Bewertung
Die einbezogenen Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.
Die Fläche hat aufgrund ihrer Nutzung und der Lage am unmittelbaren Siedlungsrand nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erfolgt über die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Abb. 2 Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0.	**Planungsvoraussetzungen**		
	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan *Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt*	☒ *ja*	☐ *nein*
1.	**Vorhabenstyp**		
1.1	*Art der baulichen Nutzung* *Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).*	☒ *ja* ***Art des Vorhabens:*** Allgemeines Wohngebiet	☐ *nein*
1.2	*Maß der baulichen Nutzung* *Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein.*	☒ *ja*	☐ *nein*
2.	**Schutzgut Arten und Lebensräume**		
2.1	*Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie* *o Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang)* *o Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG* *o Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen*	☒ *ja*	☐ *nein*
2.2	*Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a)vorgesehen.*	☒ *ja* **Art d. Maßnahmen:** Verwendung von standortgerechten Baum- u. Straucharten. Verbot v. Sockelmauern b. Zäunen	☐ *nein*
3.	**Schutzgut Boden**		
	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.	☒ *ja* **Art d. Maßnahmen:** Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	☐ *nein*

4.	**Schutzgut Wasser**		
4.1	*Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.* *Erläuterung:* *Die Baukörper werden auch bei höchstem Grundwasserstand nicht ins Grundwasser eindringen.*	☒ *ja*	☐ *nein*
4.2	*Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.*	☒ *ja*	☐ *nein*
4.3	*Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.*	☒ *ja*	☐ *nein*
		Art d. Maßnahmen: Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Grundstückseinfahrt, Stellflächen)	
5.	**Schutzgut Luft / Klima**		
	Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. *Erläuterung:* *Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.*	☒ *ja*	☐ *nein*

6.	**Schutzgut Landschaftsbild**		
6.1	*Das Baugebiet grenzt entweder an eine bestehende Bebauung an oder liegt innerhalb einer bestehenden Bebauung.*	☒ *ja*	☐ *nein*
6.2	*Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.* *Erläuterung:* *Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Handlagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.*	☒ *ja*	☐ *nein*
6.3	*Einbindung in die Landschaft:* *Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).*	☒ *ja*	☐ *nein*
		Art d. Maßnahmen: Festsetzung der Ortsrandeingrünung im Bebauungsplan-Deckblatt	

Verfahrensvermerke:

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.05.08 die Änderung des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 25.7.08 ortsüblich bekannt gegeben.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ~~und die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 Bau GB~~ mit öffentlicher Darlegung und Anhörung ~~des Entwurfes~~ haben gleichzeitig (§ 4 a Abs. 2 BauGB) in der Zeit ~~vom~~ ..... bis ..... stattgefunden.

c) Der Entwurf des Deckblattes zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.6.08 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 4.8.08 bis 4.9.08 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 Gemeinderates vom 25.9.08 die Änderung des Bebauungsplanes mit integr. Gründordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hunderdorf, 29. Sep. 2008

Hornberger, 1. Bürgermeister

e) Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungsplanes mit integr. Gründordnungsplan wurde am 29.9.08 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Änderung des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hunderdorf, 29. Sep. 2008

Hornberger, 1. Bürgermeister

HIW
HORNBERGER. ILLNER. WENY Gesellschaft von Architekten mbH

Landshuter Straße 23
94315 Straubing

Tel.: 09421 / 96364-0
Fax: 09421 / 96364-24



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Ortsrandeingrünung
   In Flächen für Anpflanzungen nach Planzeichen sind mindestens 1 Hochstamm sowie 3 Heister und 10 Sträucher je Parzelle zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.1 Pflanzqualität mindestens H 3xv 16-18 bei Hochstämmen, hei 2xv 150-200 bei Heistern, Str 2xv 60-110 bei Sträuchern.

1.2 Gehölzarten: Es sind als festsetzende Pflanzungen ausschließlich zu verwenden.

Botanischer Name	Deutscher Name	Strassen begleitend	Gärten	Ortsrand-eingrünung
Acer campestre	Feld-Ahorn	X	X	X
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	X		X
Betula pendula	Hänge-Birke			X
Carpinus betulus	Hainbuche	X	X	X
Prunus avium	Vogel-Kirsche		X	X
Quercus robur	Stiel-Eiche			X
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche	X	X	X
Tilia cordata	Winter-Linde			X
Cornus sanguinea	Gewöhnlicher Hartriegel		X	X
Corylus avellana	Hasel		X	X
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster		X	X
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche			X
Prunus padus	Traubenkirsche		X	X
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe			X
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn		X	X
Rosa canina	Hunds-Rose		X	X
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball		X	X

Zusätzlich ist das Pflanzen von Gartenblühsträuchern erlaubt.

2. Alle weiteren planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die textlichen Hinweise gelten unverändert auch für das Deckblatt Nr. 2.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich des Deckblattes
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen
- Private Grünfläche Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung
- zu pflanzende Laubbäume (mit Standortfestlegung)
- zu pflanzende Laubbäume (ohne Standortfestlegung)
- geplante Hecke (ohne Standortfestlegung)
- E — nur Einzelhäuser zulässig

Ausgefertigt:
29. Sep. 2008

Hornberger
1. Bürgermeister

GEMEINDE: HUNDERDORF

PROJEKT 1431-07

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN

PLAN-NR.

AU VORM WALD
DECKBLATT NR. 2

MASSTAB 1:1000

19.09.2008

GEZ.:ke

GEÄ.:

GEÄ.:

HIW
HORNBERGER, ILLNER, WENY
Gesellschaft von Architekten mbH
LANDSHUTER STRASSE 23
94315 STRAUBING
TEL: 09421/96364-0
FAX: 09421/96364-24

N

B-Plan Hunderdorf Au vorm Wald Dbl Nr. 2 1431-07 -PL11