

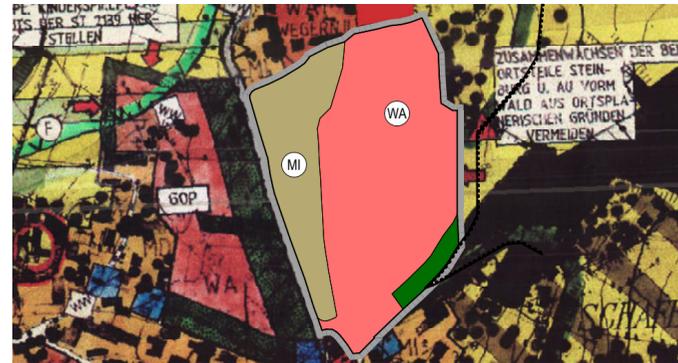
Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Hunderdorf im Bereich "Wegern"

Bestand:



Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Hunderdorf im Bereich "Wegern"

Änderung: Deckblatt Nr. 22



Legende

1. Art der baulichen Nutzung

§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO, §8 BauNVO



Mischgebiete



Allgemeine Wohngebiete



keine bauliche Entwicklung

2. Grünflächen

§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB



ortsgliedernde, -gestaltende oder -abschirmende (bestehende oder vorgesehene) Grünflächen / öffentliche Grünflächen

3. Sonstige Planzeichen

§9 Abs.7 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes Nr. 22



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts



M 1/5000

Alle Planzeichen, die von der Deckblattänderung unberührt bleiben, sind der Legende des rechtsgültigen Flächennutzungsplans zu entnehmen.

Kartengrundlage: Rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Hunderdorf "Bereich Wegern"

Entwurfsverfasser

Stadtplatz 9 | 94209 Regen | Tel. 0 99 21 97 17 06 - 0 | bollwein-architekten.de

BOLLWEIN
gesellschaft von
ARCHITEKTEN mbH

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.01.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungs- mit integr. Landschaftsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungs- mit integr. Landschaftsplans in der Fassung vom 23.01.2020 hat in der Zeit vom 04.05.2020 bis 05.06.2020 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungs- mit integr. Landschaftsplans in der Fassung vom 23.01.2020 hat in der Zeit vom 04.05.2020 bis 05.06.2020 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Flächennutzungs- mit integr. Landschaftsplans in der Fassung vom 26.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.12.2020 bis 22.01.2021 beteiligt.

Der Entwurf des Flächennutzungs- mit integr. Landschaftsplans in der Fassung vom 26.11.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.12.2020 bis 22.01.2021 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.02.2021 den Flächennutzungs- mit integr. Landschaftsplan in der Fassung vom 04.02.2021 festgestellt.

Hunderdorf, den

.....
Max Höcherl, Erster Bürgermeister

Das Landratsamt Straubing-Bogen hat den Flächennutzungs- mit integr. Landschaftsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Ausgefertigt.

Hunderdorf, den

.....
Max Höcherl, Erster Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungs- mit integr. Landschaftsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungs- mit integr. Landschaftsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungs- mit integr. Landschaftsplans einschl. Begründung wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hunderdorf, den

.....
Max Höcherl, Erster Bürgermeister

Vorentwurf: 23.01.2020
Entwurf: 26.11.2020
Beschlussfassung: 04.02.2021

Gemeinde Hunderdorf

FLÄCHENNUTZUNGS- MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

"WEGERN" Änderung durch Deckblatt Nr. 22

Änderung des
Flächennutzungsplans
mit integrierter Landschaftsplanung

Bereich „Wegern“
durch Deckblatt Nr. 22

Fassung vom 04.02.2021



Gemeinde Hunderdorf
Landkreis Straubing-Bogen

Bebauungsplan mit
integrierter Grünordnung:

BOLLWEIN
gesellschaft von
ARCHITEKTEN mbH

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9

94209 Regen

Telefon 09921/97 17 06 - 0

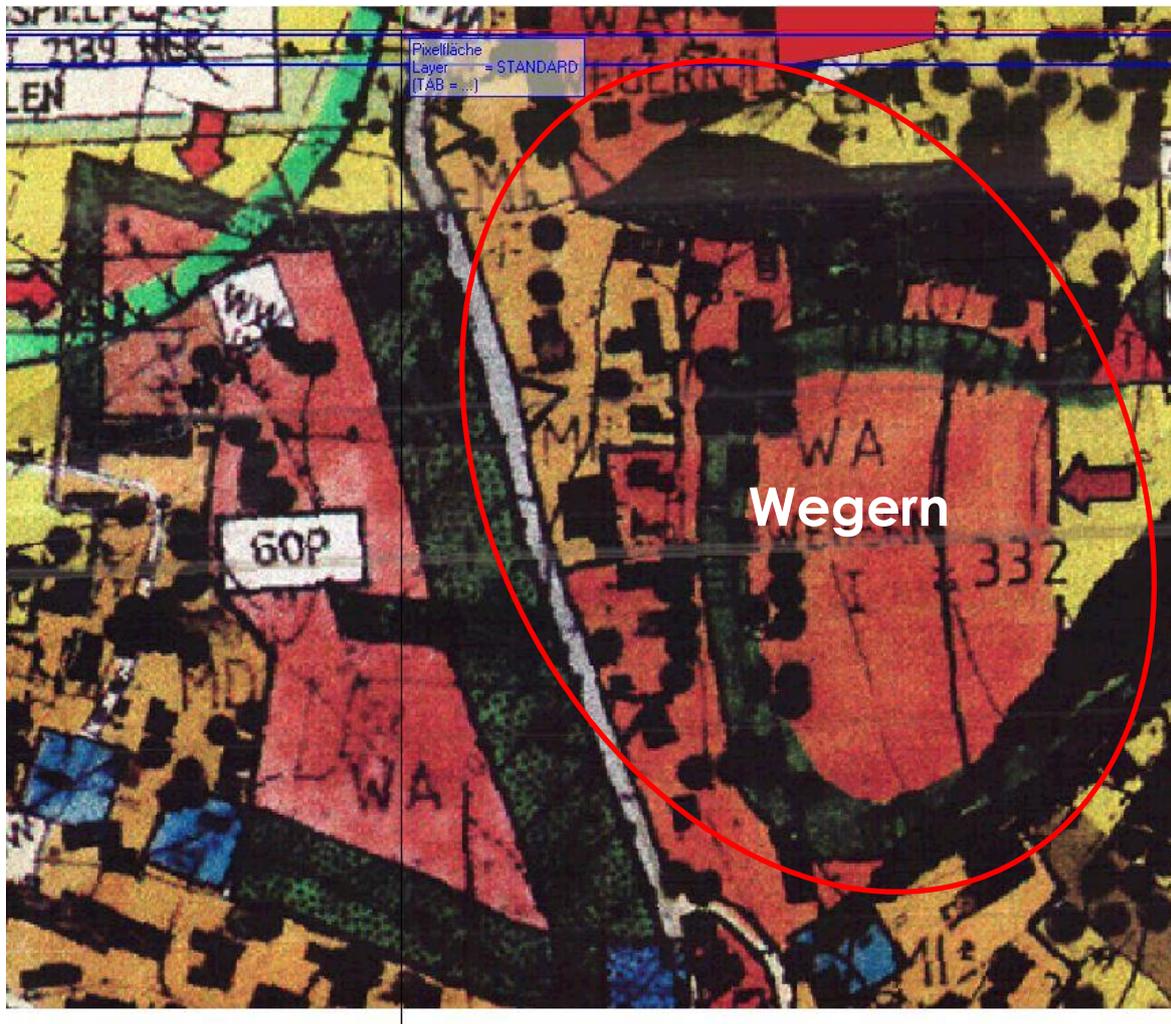
Telefax 09921/97 17 06 – 10

Inhaltsverzeichnis

I.	Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan	4
II.	Begründung	5
1.	Anlass und Zweck der Planung	5
2.	Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung	7
3.	Lage und Bestandssituation	8
3.1.	Räumliche Übersicht und Geltungsbereich	8
3.2.	Derzeitige Nutzung	9
3.3.	Ver- und Entsorgung	9
3.3.1.	<i>Wasserversorgung</i>	9
3.3.2.	<i>Abwasserbeseitigung</i>	10
3.3.3.	<i>Energieversorgung</i>	10
3.3.4.	<i>Telekommunikation</i>	10
3.3.5.	<i>Abfallentsorgung</i>	10
4.	Planungsrechtliche Vorgaben	11
4.1.	Landes- und Regionalplanung.....	11
4.1.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	11
4.1.2.	Ziele der Regionalplanung.....	12
4.1.3.	Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Regionalplanung	13
4.2.	Naturschutzrecht	13
5.	Denkmalschutz	14
6.	Planinhalte	16
6.1.	Größe und Art der baulichen Nutzung	16
6.1.1.	<i>Konzept Verkehrserschließung</i>	16
6.1.2.	<i>Ver- und Entsorgung</i>	16
6.1.3.	<i>Konzept Grünordnung</i>	16
7.	Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen	17
III.	Abbildungsverzeichnis.....	18
IV.	Verfahren.....	19

I. Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

maßstabslos



II. Begründung

Fassung vom 04.02.2021

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Hunderdorf hat am 30.01.2020 beschlossen, den Flächennutzungsplan mit im Bereich „Wegern“ mittels Deckblatt Nr. 22 zu ändern.

Der Geltungsbereich mit einer ca. 4,4 ha großen Fläche umfasst die Flurnummern 72/31, 72/11, 72/10, 72/1, 61, 60/19, 60/18, 60/17, 60/16, 60/15, 60/14, 60/13, 60/12 TF, 60/11, 60/10, 60/9, 60/8, 60/7, 60/6, 60/5, 60/4, 60/3 TF, 60/2, 60, 57, 284, 286, 287, 295, 295/4, 72/11, 72/12, 72/9, 285/7 TF, 62 und 281/2 TF der Gemarkung Steinburg.

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient, neben der parallel laufenden Aufstellung des Bebauungsplans, der städtebaulichen Ordnung.

Die Gemeinde Hunderdorf wird laut Landesentwicklungsprogramm als Kleinzentrum geführt. Die Nähe zum Mittelzentrum Bogen und vor allem die gute Anbindung an die Oberzentren Deggendorf und Straubing führen seit einiger Zeit zu einem wachsenden Entwicklungsdruck vor allem hinsichtlich neuer Wohngebiete. In Kombination mit der guten Infrastruktur, die der Ort bietet (Nahversorgung, medizinische Versorgung, Kindergarten, Grund- und Mittelschule usw.) stellt sich die Gemeinde als attraktiver Wohnstandort dar.

Darüber hinaus ist die Gemeinde als Gewerbestandort, unter anderem auch aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage, beliebt und entwickelt sich stets weiter. Das im Jahr 2019 ausgewiesene Gewerbegebiet „Breitfeld Ost“ konnte umgehend vermarktet werden. Eine Gewerbeneuansiedlung eines Betriebes im Bereich des Anlagenbaus ging damit einher.

Die Gemeinde leistet dadurch einen wichtigen Beitrag für den Erhalt und die Schaffung neuer Arbeitsplätze vor Ort, was zudem dazu führt dem demografischen Wandel entgegenzuwirken.

Dem sich aus den o. g. Aspekten entstandenen Entwicklungsdruck folgend, wies die Gemeinde einzelne kleine Wohngebiete aus. Die Baugebiete „WA Lindfeld III“, „Hochfeld West“ und „Hochfeld Süd BA II“ wurden in den letzten Jahren entwickelt bzw. erschlossen. Die neu entstandenen Bauparzellen konnten innerhalb kürzester Zeit in großer Zahl veräußert werden. Die Vielzahl an Kaufinteressenten führte mittlerweile dazu, dass die Gemeinde keine Reservierungen mehr für die noch zur Verfügung stehenden Bauparzellen durchführt. (Quelle: www.hunderdorf.de >Wirtschaft & Standort > Baugebiete)

Erhebungen im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zeigten, dass kaum Gebäudeleerstände vorliegen. Zudem stellte man fest, dass kleine Wohnungen für junge Leute, Senioren und Lehrlinge fehlen.

Der Stellungnahme der Regierung von Niederbayern ist zu entnehmen, dass die Bevölkerung in der Gemeinde seit 2011 leicht gewachsen ist und auch für die Zukunft eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung angenommen wird (Veröffentlichungen des Bayerischen Landesamt für Statistik, vgl. Statistik kommunal 2019, Gemeinde Hunderdorf und Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Hunderdorf, Berechnungen bis 2031). Eine Siedlungsentwicklung ist für die Gemeinde Hunderdorf somit vorstellbar.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht bereits für den Großteil der zu überplanenden Fläche eine bauliche Nutzung vor. Ein kleiner Bereich ist als Mischgebiet dargestellt. Angrenzend daran ein allgemeines Wohngebiet und von einem Grünstreifen abgetrennt eine weitere Fläche für WA. Der verbleibende Rest im Norden wird als landwirtschaftliche Nutzfläche mit Grünstrukturen dargestellt.



Abb. 1: rechtswirksamer Flächennutzungsplan überlagert mit DFK und Geltungsbereich DB Nr. 22 – maßstabslos

Die Planungsziele der Gemeinde werden mit der Änderung aufgegriffen und entsprechend aktueller Erhebungen weiterentwickelt.

Der Großteil der Änderung stellt Verschiebungen innerhalb des Geltungsbereiches dar. Diese beziehen sich dabei auf die Anpassung an den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Wegern“.

D.h. im Zuge der Deckblattänderung Nr. 22 wird zum einen der Flächennutzungsplan aktualisiert und zum anderen geringfügig erweitert. Es wird an bereits vorhandene bauliche Strukturen angeknüpft und auf bestehende Infrastruktur aufgebaut. Die Ausweitung des allgemeinen Wohngebietes nach Norden und der Wegfall der gliedernden Grünstrukturen ist der tatsächlich vorhandenen Bebauung geschuldet.

2. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Um die Entwicklung und Erschließung von neuem Wohnraum zu ermöglichen, bedarf es rechtsverbindlicher Festsetzungen in Form eines Bebauungsplanes.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die städtebauliche Entwicklung als Wohngebiet zum Teil bereits vorgesehen.

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner günstigen topografischen Lage gute Voraussetzungen für die Entwicklung von neuen Bauplätzen. Weiterhin stellt die Planung eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung an die bereits im Westen bestehende Bebauung dar.

Mit der auf den gesamten Ort bezogenen, verhältnismäßig geringen Ergänzung gegenüber der rechtswirksamen Darstellung möchte die Gemeinde vor allem im Bereich des Geschosswohnungsbaus den Bedarf an Wohnbauflächen decken und somit dem demografischen Wandel entgegenwirken.

3. Lage und Bestandssituation

3.1. Räumliche Übersicht und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich zum Hauptort Hunderdorf im Ortsteil Wegern.



Abb. 2: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas vom März 2020) – maßstabslos

3.2. Derzeitige Nutzung

Ca. die Hälfte der Fläche ist bereits bebaut. Die bauliche Nutzung ist dabei von Einfamilienhausbebauung geprägt. Teilweise liegt auch eine gewerbliche Nutzung in Kombination mit Wohnnutzung vor. Der östliche Bereich ist noch unbebaut und wird derzeit als landwirtschaftliches Intensivgrünland genutzt. Im Süden grenzt eine Waldfläche mit Biotopstrukturen an, im Westen und Norden weitere Wohnbebauung.

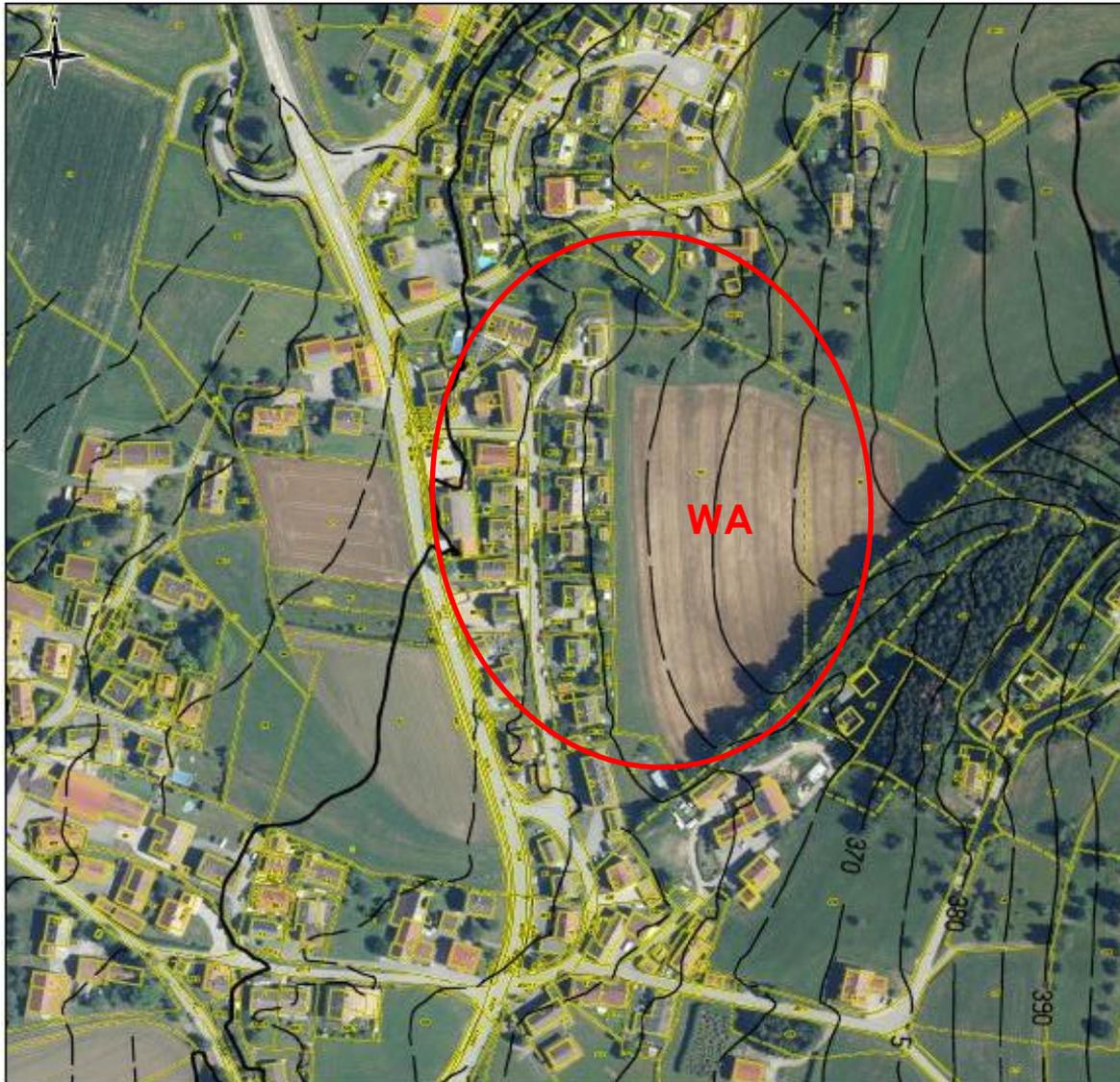


Abb. 3: Digitales Orthofoto, Landesamt für Digitalisierung vom November 2019 –maßstabslos

3.3. Ver- und Entsorgung

3.3.1. Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann durch Anschluss an die Leitung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Bogenbachtalgruppe sichergestellt werden.

3.3.2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des geplanten Baugebiets erfolgt mittels Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen.

Der Umgang mit Oberflächenwasser sieht zwingend eine Versickerung auf dem Grundstück bzw. eine Rückhaltung mit Drosselabfluss vor. Die Ableitung erfolgt dann in den neu zu errichtenden Regenwasserkanal. Unter Vorschaltung einer Niederschlagswasserrückhaltung (Regenrückhaltebecken, Rigolen oder Stauraumkanal) wird dieser an das bestehende Kanalnetz der Gemeinde angeschlossen. Die Kostentragung in Bezug auf die Niederschlagswasserableitungsanlagen erfolgt durch den Erschließungsträger und wird gegenüber der Gemeinde in einem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

3.3.3. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt über Erweiterungen durch den Stromversorger Bayernwerk AG.

3.3.4. Telekommunikation

Ein Anschluss der Parzellen über Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG wird angestrebt.

Die Möglichkeit zum Absetzen eines Notrufes kann durch Anschluss an das Telekommunikationsnetz oder durch das vorhandene Mobilfunknetz erfolgen.

3.3.5. Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing.

Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten

Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im Wertstoffhof angenommen bzw. sind von gewerblichen Unternehmen selbst fachgerecht zu entsorgen.

4. Planungsrechtliche Vorgaben

4.1. Landes- und Regionalplanung

4.1.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Hunderdorf liegt gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP Bayern; Stand vom 01.01.2020) mit besonderem Handlungsbedarf im Allgemeinen ländlichen Raum. Dem LEP Bayern ist als Ziel zur „Nachhaltigen Siedlungsentwicklung“ folgendes zu entnehmen:

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.

Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2 Demografischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demografische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Vermeidung von Zersiedelung

- (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

4.1.2. Ziele der Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 12 – Donau-Wald (Stand 13. April 2019) stellt die Gemeinde Hunderdorf im ländlichen Teilraum dar, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Hunderdorf liegt im Bereich der Entwicklungsachse der Oberzentren Deggendorf – Straubing und dem Mittelzentrum Bogen.

Folgende Ziele für eine Siedlungsentwicklung sind vorgesehen:

B II – Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

- 1.1 (G) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.
Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.
- 1.2 (G) Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.
- 1.3 (G) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.
Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.
- 1.4 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

2 Siedlungsgliederung

- 2.1 (G) Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.

4.1.3. Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Regionalplanung

Die vorliegende Planung sieht ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein allgemeines Wohngebiet entsprechend dem örtlichen Bedarf (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) mit Anbindung an bestehende Bebauung vor. Das geplante Wohngebiet stellt eine Erweiterung und zugleich städtebaulichen Abschluss an dieser Stelle dar. Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Zudem erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege. In der Neuplanung werden Grünstrukturen zur Siedlungsgliederung und als Verknüpfung der angrenzenden Freiräume vorgesehen.

4.2. Naturschutzrecht

Das Planungsgebiet liegt gemäß Bayernatlas innerhalb des Naturparkes „Bayerischer Wald“. Des Weiteren befindet sich ein Großteil im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale sowie amtlich ausgewiesenen Biotop oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen. In der Umgebung sind Biotop vorhanden, werden jedoch von der vorliegenden Planung nicht tangiert.



Abb. 4: Auszug aus dem Bayern Atlas vom März 2020 Schutzgebiete national und amtliche Biotopkartierung

grün gepunktet: Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“
hellgrüne Linien: Naturpark „Bayerischer Wald“

5. Denkmalschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist nach Art. 2 DSchG zu prüfen ob im Geltungsbereich bzw. im Nahbereich Bau- und /oder Bodendenkmäler vorhanden sind. Wenn eingetragene Denkmäler vorhanden sind, sind diese im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Denkmäler. Lediglich im näheren Umfeld ist ein Bodendenkmal in der Denkmalliste eingetragen (siehe Ausschnitt Luftbild)

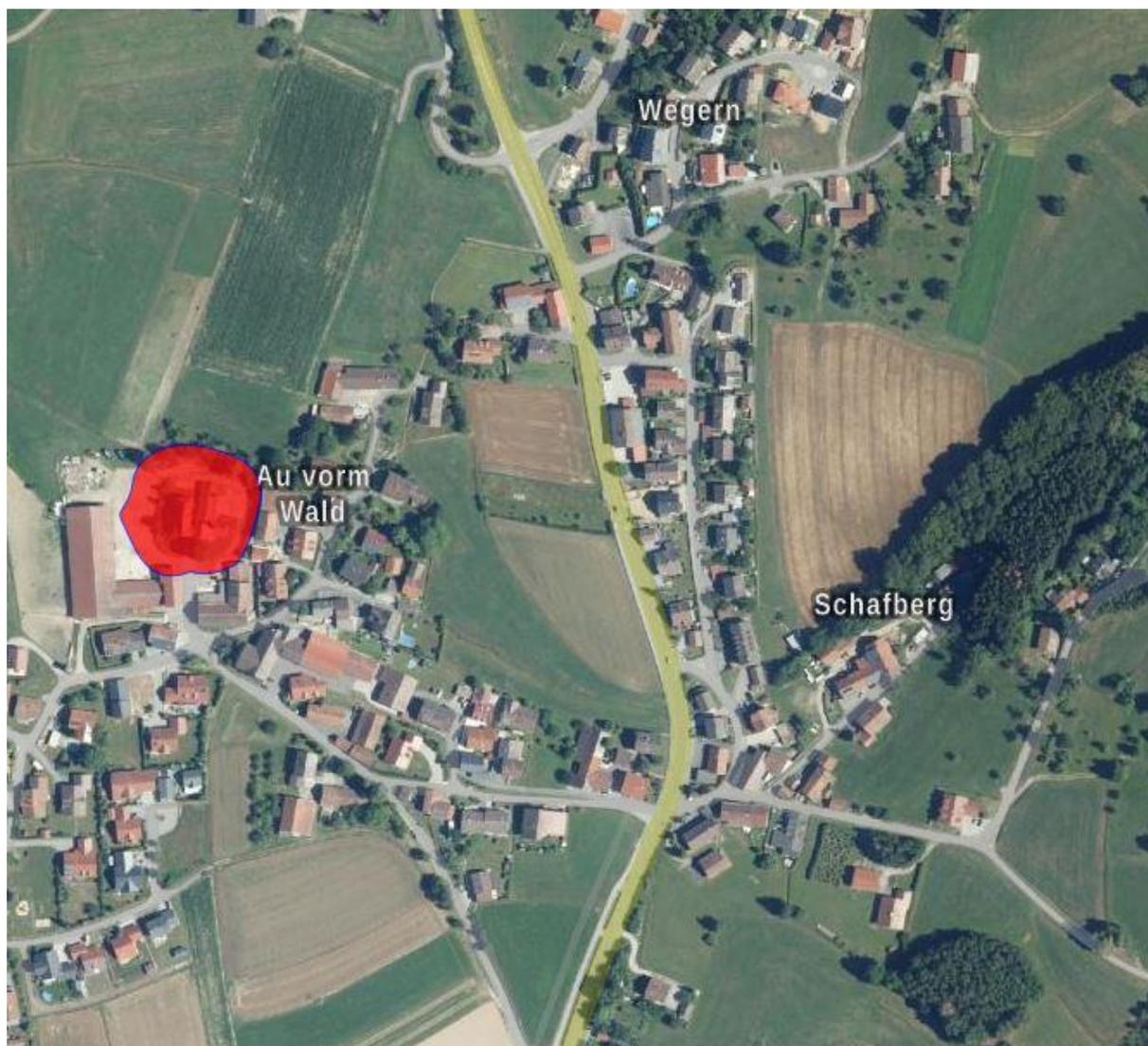


Abb. 5: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom März 2020 – ohne Maßstab

Baudenkmäler sind nach Art. 4 DSchG von den Eigentümern, von den sonst dinglich Verfügungsberechtigten von Baudenkmalern oder durch den unmittelbaren Besitzer zu erhalten.

Nach Art. 5 DSchG sollen Baudenkmäler soweit möglich entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden. Ist dies nicht möglich, soll eine Nutzung gewählt werden, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet.

Wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder geschützte Ausstattungsstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen

oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf nach Art. 6 DSchG einer Erlaubnis. Außerdem ist nach Art. 6 DSchG eine Erlaubnis notwendig, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalen auswirken kann.

Nach Art. 8 Abs. 1 DSchG gilt, wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Nach Art. 8 Abs. 2 BayDSchG gilt, dass die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6. Planinhalte

6.1. Größe und Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich der Deckblattänderung umfasst eine Größe von ca. 4,40 ha.

Die Änderung sieht die Anpassung vorhandener Mischgebiets- und Wohngebietsflächen vor. Darüber hinaus erfolgt die Ergänzung des allgemeinen Wohngebietes nach Norden.

Damit werden bereits vorhandene bauliche Strukturen aufgenommen und im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens Baurecht geschaffen.

6.1.1. Konzept Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets soll ausgehend von der nördlichen bestehenden öffentlichen Erschließungsstraße mittels einer neuen Ringstraße erfolgen.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich erfolgt die Abwasserbeseitigung im Trennsystem.

Das anfallende Niederschlagswasser des Baugebietes ist auf den privaten Grundstücken zu versickern bzw. in Regenrückhalteeinrichtungen mit Drosselabfluss in den neu zu errichtenden Regenwasserkanal einzuleiten.

Die Versorgung mit Trink-, Brauchwasser kann durch Anschluss an die Leitung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Bogenbachtalgruppe sichergestellt werden.

Die elektrische Versorgung erfolgt durch den Stromversorger Bayernwerk.

6.1.3. Konzept Grünordnung

Im Rahmen des Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Durchgrünung vorgesehen. Sowohl planliche als auch textliche Festsetzungen legen Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grünflächen fest.

Auf Flächennutzungsplanebene wird lediglich der maximal erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt. (siehe Umweltbericht)

7. Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen

Die Gemeinde Hunderdorf möchte dem demografischen Wandel entgegenwirken und mit der behutsamen Ausweisung von neuen Bauflächen vor allem einheimischen, jungen Menschen die Möglichkeit bieten, sich in unmittelbarer Nähe zu ihren Familien anzusiedeln.

Grundsätzlich entstehen durch die Umsetzung des Wohngebietes Eingriffe in die Natur und das Landschaftsbild, diese werden jedoch mittels Eingriffs-/Ausgleichsermittlung und den getroffenen Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe reduziert bzw. ausgeglichen. Aufgrund der sehr geringfügigen Neuausweisung von Wohnbauflächen sind keine negativen Auswirkungen zu befürchten.

III. Abbildungsverzeichnis

<i>Abb. 1: rechtswirksamer Flächennutzungsplan überlagert mit DFK und Geltungsbereich DB Nr. 22 – maßstabslos</i>	6
<i>Abb. 2: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas vom März 2020) – maßstabslos</i>	8
<i>Abb. 3: Digitales Orthofoto, Landesamt für Digitalisierung vom November 2019 – maßstabslos</i>	9
<i>Abb. 4: Auszug aus dem Bayern Atlas vom März 2020 Schutzgebiete national und amtliche Biotopkartierung</i>	13
<i>Abb. 5: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom März 2020 – ohne Maßstab</i>	14

IV. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.01.2020 die Änderung des o.g. Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte nach Bekanntmachung vom 20.04.2020 in der Zeit vom 04.05.2020 bis einschließlich 05.06.2020

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 04.05.2020 bis einschließlich 05.06.2020

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 07.12.2020 in der Zeit vom 14.12.2020 bis einschließlich 22.01.2021

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 07.12.2020 in der Zeit vom 14.12.2020 bis 22.01.2021

6. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.02.2021, in seiner Sitzung vom 04.02.2021 als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten.

Hunderdorf,

.....

Max Höcherl
Erster Bürgermeister

Vorentwurf vom 02.04.2020
Entwurf vom 26.11.2020
Fassung vom 04.02.2021

Planung:

BOLLWEIN
gesellschaft von
ARCHITEKTEN mbH

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9

94209 Regen

Telefon 09921/97 17 06 - 0

Telefax 09921/97 17 06 -10

.....

Kathrin Bollwein

Landschaftsarchitektin

Dorothea Haas

E.-Schikaneder-Straße 19

94234 Viechtach

Ablauf:

Vorentwurf vom 02.04.2020

Entwurf vom 26.11.2020

Fassung vom 04.02.2021

Gemeinde Hunderdorf

Änderung des
Flächennutzungsplans mit integrierter
Landschaftsplanung

„Wegern“

durch Deckblatt Nr. 22

Umweltbericht

Fassung vom 04.02.2021

Gemeinde Hunderdorf
Landkreis Straubing-Bogen

Deckblattänderung:

BOLLWEIN
gesellschaft von
ARCHITEKTEN mbH

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9
94209 Regen
Telefon 09921/97 17 06 - 0
Telefax 09921/97 17 06 - 10

Dorothea Haas, Dipl.-Ing. + Dipl. Geol.
Landschaftsarchitektin

E.-Schikaneder-Str. 19
94234 Viechtach
Telefon 09942-904097
Email: Haas.Dorothea@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1.	EINLEITUNG	4
1.1.	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS	4
1.2.	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	5
2.	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	6
2.1.	SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSÄUMLICHKEITEN	6
2.2.	SCHUTZGUT WASSER	8
2.3.	SCHUTZGUT BODEN	8
2.4.	SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT	8
2.5.	SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG	9
2.6.	SCHUTZGUT MENSCH	9
2.7.	SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER	9
2.8.	ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER	10
3.	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	10
4.	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	10
4.1.	VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG	10
4.2.	EINGRIFFSERMITTLUNG	11
4.3.	AUSGLEICH	11
5.	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	11
6.	BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	11
7.	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	12
8.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	12

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Hunderdorf hat am 30.01.2020 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich „Wegern“ mittels Deckblatt Nr. 22 zu ändern.

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient, neben der parallel laufenden Aufstellung des Bebauungsplans, der städtebaulichen Ordnung.

Die Gemeinde Hunderdorf wird laut Landesentwicklungsprogramm als Kleinzentrum geführt. Die Nähe zum Mittelzentrum Bogen und vor allem die gute Anbindung an die Oberzentren Deggendorf und Straubing führen seit einiger Zeit zu einem wachsenden Entwicklungsdruck vor allem hinsichtlich neuer Wohngebiete. In Kombination mit der guten Infrastruktur, die der Ort bietet (Nahversorgung, medizinische Versorgung, Kindergarten, Grund- und Mittelschule usw.) stellt sich die Gemeinde als attraktiver Wohnstandort dar.

Darüber hinaus ist die Gemeinde als Gewerbestandort, unter anderem auch aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage, beliebt und entwickelt sich stets weiter. Das im Jahr 2019 ausgewiesene Gewerbegebiet „Breitfeld Ost“ konnte umgehend vermarktet werden. Eine Gewerbeneuansiedlung eines Betriebes im Bereich des Anlagenbaus ging damit einher.

Die Gemeinde leistet dadurch einen wichtigen Beitrag für den Erhalt und die Schaffung neuer Arbeitsplätze vor Ort, was zudem dazu führt dem demografischen Wandel entgegenzuwirken.

Dem sich aus den o. g. Aspekten entstandenen Entwicklungsdruck folgend, wies die Gemeinde einzelne kleine Wohngebiete aus. Die Baugebiete „WA Lindfeld III“, „Hochfeld West“ und „Hochfeld Süd BA II“ wurden in den letzten Jahren entwickelt bzw. erschlossen. Die neu entstandenen Bauparzellen konnten innerhalb kürzester Zeit in großer Zahl veräußert werden. Die Vielzahl an Kaufinteressenten führte mittlerweile dazu, dass die Gemeinde keine Reservierungen mehr für die noch zur Verfügung stehenden Bauparzellen durchführt. (Quelle: www.hunderdorf.de >Wirtschaft & Standort > Baugebiete)

Erhebungen im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zeigten, dass kaum Gebäudeleerstände vorliegen. Zudem stellte man fest, dass kleine Wohnungen für junge Leute, Senioren und Lehrlinge fehlen.

Der Stellungnahme der Regierung von Niederbayern ist zu entnehmen, dass die Bevölkerung in der Gemeinde seit 2011 leicht gewachsen ist und auch für die Zukunft eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung angenommen wird (Veröffentlichungen des Bayerischen Landesamt für Statistik, vgl. Statistik kommunal 2019, Gemeinde Hunderdorf und Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Hunderdorf, Berechnungen bis 2031). Eine Siedlungsentwicklung ist für die Gemeinde Hunderdorf somit vorstellbar.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht bereits für den Großteil der zu überplanenden Fläche eine bauliche Nutzung vor. Ein kleiner Bereich ist als Mischgebiet dargestellt. Angrenzend daran ein allgemeines Wohngebiet und von einem Grünstreifen abgetrennt eine weitere Fläche für WA. Der verbleibende Rest im Norden wird als landwirtschaftliche Nutzfläche mit Grünstrukturen dargestellt.

Die Planungsziele der Gemeinde werden mit der Änderung aufgegriffen und entsprechend aktueller Erhebungen weiterentwickelt.

Der Großteil der Änderung stellt Verschiebungen innerhalb des Geltungsbereiches dar. Diese beziehen sich dabei auf die Anpassung an den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Wegern“.

D.h. im Zuge der Deckblattänderung Nr. 22 wird zum einen der Flächennutzungsplan aktualisiert und zum anderen geringfügig erweitert. Es wird an bereits vorhandene bauliche Strukturen angeknüpft und auf bestehende Infrastruktur aufgebaut. Die Ausweitung des allgemeinen Wohngebietes nach Norden und der Wegfall der gliedernden Grünstrukturen ist der tatsächlich vorhandenen Bebauung geschuldet.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Die Ziele des Umweltschutzes definiert § 1, Art. (6) 7 BauGB:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und des Landschaftspflege, insbesondere (im gegebenen Planungsfall):
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - e) die Vermeidung von Emissionen ...,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien ...

Der „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ wird für die Erstellung des Umweltberichtes herangezogen. In diesen Umweltbericht werden sowohl die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung als auch die immissionsschutzrechtliche Beurteilung integriert.

Die naturschutzrechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 1a BauGB. Die Vorgehensweise orientiert sich am Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung erfolgt nach der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau und gem. „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Mit Baumaßnahmen jeglicher Art sind Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Die Beeinträchtigungen hängen dabei von der Schwere des Eingriffs sowie der Wertigkeit bzw. Empfindlichkeit des betroffenen Schutzgutes ab.

Die nachstehende Vorgehensweise orientiert sich

1. am Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern sowie
2. am Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die Bestandsaufnahme erfolgte am 22. Juni 2020.

2.1. Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Die Grenze verläuft innerhalb der Siedlung Wegern.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt das Biotop 7042-0327-007 „Hecken auf dem W-Hang des Buchenberges“, Teilfläche 7: „3-4 m breite, haselreiche Hecke an s-exponierter Geländekante bei Wegern; angrenzend Streuobstbestand und Siedlung.“

Die Abgrenzung des Biotops stimmt nicht mit der aktuellen Ausdehnung überein. Solitärbaume im Biotop sind 1 Linde, und 1 Walnussbaum, 1 Fichte und 1 Eiche.

Das Biotop 7042-0332-001 „Laubwaldbestand nördlich Schafberg“ grenzt an den Geltungsbereich an, nur die Baumkronen ragen in den Geltungsbereich hinein: „Südost-exponierte Böschung mit Laubwaldbestand an SW-Hang nördlich Schafberg, an deren Fuß ein kleiner Quellbach entlangläuft; er wird von einem Erlensaum begleitet, der auf der Böschung in einen Bergahorn-Traubenkirschenbestand übergeht; im oberen Böschungsbereich dominiert die Hainbuche. Außer etwas Ahornjungwuchs und einigen Sträuchern ist kein Unterwuchs vorhanden; auch die Krautschicht ist nur mäßig entwickelt.“

Am hangseitigen Waldrand entlang des Geltungsbereichs stehen an der Hangkante überwiegend Buchen, beigemischt Bergahorn, Eiche und Hasel. Die Ackernutzung reicht bis unter die überhängenden Baumkronen der Bäume.

Der im integrierten Landschaftsplan dargestellte Streuobstbestand erfüllt nicht die Kriterien für ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. BayNatSchG Art. 23 (gültig ab 01.03.2020):

(1) ¹Gesetzlich geschützte Biotope im Sinn des § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG sind auch 6. extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind.

Bei dem überwiegenden Teil der Bäume handelt es sich um kleine Obstgehölze im Garten der aufgelassenen Hofstelle.

Die neuen Wohnbauflächen werden im Bereich der aufgelassenen Hofstelle und auch Acker und Intensivgrünland ausgewiesen.



Auswirkungen:

Die Ausweisung eines WA ist mit den Schutzgebietszielen der LSG-Verordnung nicht vereinbar. Die Herausnahme des Geltungsbereichs, einschließlich der bebauten Siedlung, aus dem LSG wird parallel beantragt. Es handelt sich um den Randbereich des LSG.

Als WA werden die Hofstelle und intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen ausgewiesen. Die Biotope werden erhalten und sind nicht betroffen..

Ergebnis:

Für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz sind aufgrund der Größenordnung der Neuversiegelung erhebliche Auswirkungen gegeben.

Ökologisch wertvolle Solitärbäume, Biotope und Geländestrukturen werden erhalten.

2.2. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das Baugebiet liegt an einem Westhang außerhalb von Gewässern und Überschwemmungsbereichen.

Das Grundwasser hat einen hohen Flurabstand. Mit Hangschichtwasser und Oberflächenwasserzufluss von den oberhalb gelegenen Freiflächen am Buchenberg muss gerechnet werden.

Auswirkungen:

Die GW-Neubildung wird durch den hohen Versiegelungsgrad reduziert. Das WA wird an das Entwässerungssystem im Trennsystem angeschlossen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.3. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist eine Fließerde aus sandigem Lehm, die lagenweise steinig bis blockig ausgebildet sein kann. Der Bodentyp ist eine tiefgründige Braunerde.

Auswirkungen:

Infolge der Versiegelung gehen die Bodenfunktionen verloren.

Ergebnis:

Es sind erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden gegeben.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Der Ortsteil Wegern liegt am Rand des breiten Bogenbachtals, die geplante Erweiterung oberhalb des Siedlungsbereichs am Hang des Buchenberges.

Im Talraum des Bogenbaches sammelt sich Kaltluft.

Auswirkungen:

Durch die Erweiterung des WA werden keine messbaren Veränderungen des Klimas und der Luftqualität eintreten.

Ergebnis:

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Erweiterung des WA nicht betroffen.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald, die Schutzgebietsgrenze verläuft unterhalb in der bestehenden Siedlung.

Das Baugebiet liegt an einem flachen Westhang. Auf der Südseite bildet der bewaldete Talhang eine hohe, dichte Eingrünung. Nach Norden grenzt bereits ein WA an. Über die unterhalb gelegene Siedlung hinweg besteht ein Ausblick bis zum Bogenberg. Hunderdorf selbst ist hinter dem großen Gewerbegebiet im Tal kaum erkennbar.

Die Zufahrtsstraße am nördlichen Rand des Geltungsbereichs ist als örtlicher Wanderweg zum Buchenberg ausgewiesen.

Auswirkungen:

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der bereits vorhandenen Siedlungen im Westen und Norden und den Wald im Süden gering.

Die Ausweisung eines WA ist mit den Schutzgebietszielen der LSG-Verordnung nicht vereinbar. Die Herausnahme des Geltungsbereichs, einschließlich der bebauten Siedlung, aus dem LSG wird parallel beantragt.

Ergebnis:

Die Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung sind gering.

2.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

An das WA grenzt im Norden und Westen vorhandene Wohnbebauung an.

Im Tal südlich des WA, getrennt durch den Wald, muss zum vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb ein 50 m großer Schutzkreis eingehalten werden.

An das WA grenzen oberhalb landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Auswirkungen:

keine

Ergebnis:

Die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch sind gering.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich und seiner Umgebung sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

2.8 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgüter	Umweltauswirkung	Erläuterung
Biotope + Arten	Hoher Versiegelungsgrad	Erweiterungsflächen des WA auf Acker, Intensivgrünland und ehemaliger Hofstelle
Wasser	Reduzierung der GW-Neubildung durch Versiegelung	
Boden	Erhebliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen	Weitgehende Versiegelung des Bodens
Klima + Luft	keine Beeinträchtigung	Nicht betroffen
Landschaftsbild	LSG Bayerischer Wald	Herausnahmeverfahren aus LSG erforderlich
Erholung	Nicht betroffen	
Mensch	angrenzend Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Betrieb	keine
Kultur- + Sachgüter	Nicht betroffen	

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtausweisung des WA ist eine Ersatzbebauung auf der Hofstelle und dem unterhalb gelegenen, mit einem EFH bestandenen Grundstück möglich. Mangels Erschließung kann das WA zu einem späteren Zeitpunkt dann nicht mehr realisiert werden.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

Die biotopkartierte Hecke und Solitärbäume sollen erhalten werden.

Zum südlich angrenzenden Wald wird ein Schutzstreifen ausgewiesen.

Die Geländesenke wird als Grünfläche erhalten.

Die erforderliche Ausgleichsfläche sollte unmittelbar angrenzen und als Streuobstwiese auch die Funktion zur Einbindung in die Landschaft übernehmen.

4.2 Eingriffsermittlung

Auf Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt nur eine überschlägige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

Die Größe des Deckblattbereichs beträgt ca. 4,4 ha, die aber bereits teilweise bebaut sind.

Für neue Baugebiete werden überwiegend Acker- und Grünlandflächen beansprucht.

Die exakte Ermittlung der Ausgleichsflächen erfolgt gem. „Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen“ – Stand 2003 auf Ebene des Bebauungsplans.

Für ca. 2 ha neue Wohnbauflächen müssen je nach Versiegelungs- und Nutzungsgrad ca. 1,2 ha anrechenbare Ausgleichsfläche im Bebauungsplanverfahren kalkuliert werden.

4.3 Ausgleich

Der Ausgleichsbedarf sollte möglichst über die Ausweisung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ am Rand des WA gedeckt werden.

Durch die Anlage einer Streuobstwiese kann das Baugebiet in die Landschaft eingebunden werden.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Hunderdorf möchte dem demografischen Wandel entgegenwirken und mit der behutsamen Ausweisung von neuen Bauflächen vor allem einheimischen, jungen Menschen die Möglichkeit bieten, sich in unmittelbarer Nähe zu ihren Familien anzusiedeln.

Die Entwicklungsachse der Gemeinde Hunderdorf konzentriert sich am Talrand des Bogenbaches. Der breite Talraum selbst ist wegen des Überschwemmungsgebietes nicht für die Ausweisung von Baugebieten geeignet. Ebene Flächen außerhalb der Überschwemmungsbereiche und mit Anbindung an die im Talraum verlaufende Staatsstraße werden vorrangig als Gewerbestandorte entwickelt.

Wohnbauflächen wurden deshalb vorrangig auf Hängen ausgewiesen. Im Hauptort Hunderdorf sind die Flächenreserven ausgeschöpft. Die Anbindung und Arrondierung von Wohnbauflächen im OT Wegern bietet sich an wegen der verkehrsgünstigen Lage an der Staatsstraße. Im Gegensatz zum OT Windberg mit seiner ortsbildprägenden Klosteranlage kann eine Siedlungserweiterung in Wegern gut in das Landschaftsbild integriert werden.

Das Baugebiet kann über eine vorhandene Ortsstraße angebunden werden. Eine Anbindung des Baugebietes von Süden ist wegen des steilen Talhanges nicht möglich.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Biotop- und Artenschutz ist die Bestandsaufnahme im Juni 2020. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der bayerische Leitfaden verwendet.

Als Beurteilungsgrundlage zum Schutzgut Mensch (Lärm) diene die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm und die DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Flächennutzungsplanebene ist ein Monitoring nicht erforderlich.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit Deckblattänderung Nr. 22 wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hunderdorf aktualisiert. Es wird an bereits vorhandene bauliche Strukturen angeknüpft und auf bestehende Infrastruktur aufgebaut. Die Ausweitung des allgemeinen Wohngebietes nach Norden und der Wegfall der gliedernden Grünstrukturen ist der tatsächlich vorhandenen Bebauung geschuldet.

Aktuell liegen die Wohnbauflächen teilweise im LSG Bayerischer Wald. Die Gemeinde beantragt zugleich die Herausnahme des WA und bereits vorhandener Siedlungsbereiche aus dem LSG Bayerischer Wald.

Alternative Planungsmöglichkeiten zur Ausweisung von Wohnbauflächen wurden geprüft.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße.

Die Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker und Intensivgrünland genutzt.

Die Erweiterung verursacht Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Biotop- und Artenschutz, Wasser, Boden und Landschaftsbild (LSG).