

BEBAUUNGSPLAN „WEGERN“ GEMEINDE STEINBURG, KREIS BOGEN,

MASSTAB 1:1000,

Vorabzug

ZEICHENERKLÄRUNG

2. für die planlichen Festsetzungen:

- 2.1. Grenze des Geltungsbereiches
- 2.2. Verkehrsflächen und Grünflächen:
 - 2.21 Öffentliche Verkehrsfläche vorh. Breite: schwarze Zahl
gepl. Breite: rote Zahl
 - 2.23 Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie, hellgrün
(Grenze zwischen öffentlichen u. privaten Flächen)
 - 2.24 Öffentliche Grünfläche
- 2.3. Maß der baulichen Nutzung:
 - 2.32 vordere Baugrenze, blau
 - 2.33 seitliche und rückwärtige Baugrenze, violett
 - 2.34 zulässig Erdgeschoß
 - 2.35 zulässig Erdgeschoß u. ausgebautes Dachgeschoß
 - 2.36 Zulässig Erdgeschoß u. 1 Vollgeschoß, als Hanghaus also hangseitig zweigeschoßig, bergseitig eingeschösig
 - 2.37 Flächen für Garagen mit Zufahrt

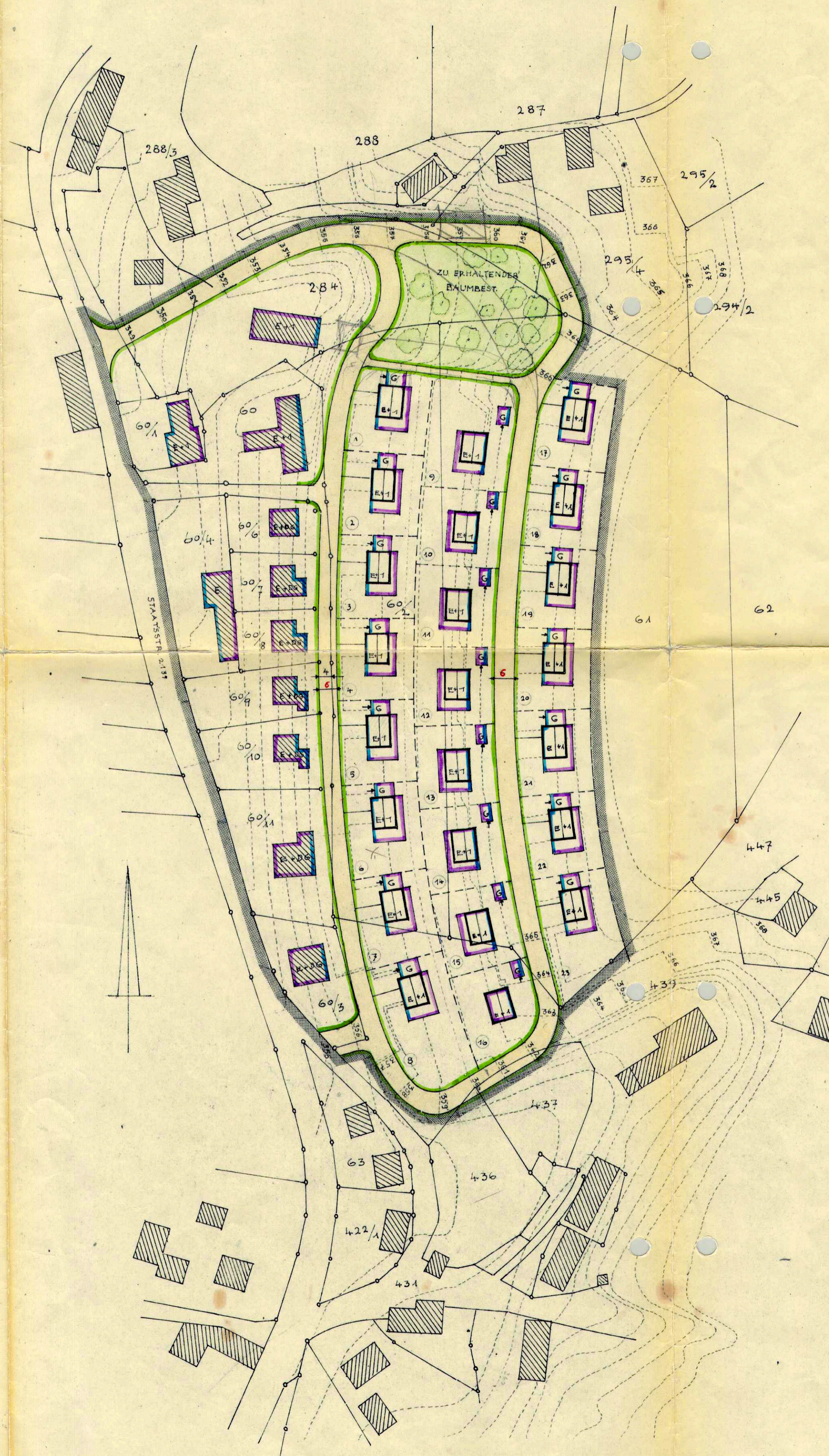
3. für die planlichen Hinweise:

- 3.1. Gemeindegrenze
- 3.2. bestehende Grundstücksgrenzen
- 3.3. Grundstücksplannummer
- 3.4. vorhandene Gebäude
- 3.6. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
- 3.7. Hauptversorgungsleitungen
- 3.8. Höhenlinien mit Höhenkoten

Sichtvermerke der Beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 2 Absatz 5 des BBodG

WEITERE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:
 - 1.11 reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
 - 1.12 bei 2 Vollgeschossen : Grundflächenzahl 0,4 gem. § 17
Geschoßflächenzahl 0,7 BauNVO
- 1.2 Bauweise offen
- 1.3 Mindestgröße der Baugrundstücke 600 qm
- 1.4 Firstrichtung: die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Reichen unter Ziffer 2.34 - 2.35
- 1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen:
 - 1.51 zu 2.34 Dachform Satteldach 20-25°
Kniestock unzulässig
Sockelhöhe 0,30 m
Dachgauben unzulässig
Traufhöhe nicht über 3,50 m
 - 1.52 zu 2.35 Dachform Satteldach 35-40°
Kniestock nicht über 0,80 m
Sockelhöhe nicht über 0,70 m an der Hangseite
Dachgauben unzulässig
Traufhöhe nicht über 4,25 m
 - 1.53 zu 2.36 Dachform Satteldach 30°
Kniestock unzulässig
Sockelhöhe an Bergseite 30 cm
Dachgauben unzulässig
Traufhöhe talwärts nicht über 6,50 m an gewachsenem Boden, angepaßt der jeweiligen Straßensteigung. Bergseitig darf die Traufe nicht höher sein als talseitig.
 - 1.54 zu 2.37 Die Garagen der mittleren Häuserreihe sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Die Garagen der östlichen und westlichen Häuserreihe erhalten einseitige Flachdächer.
 - 1.55 Dacheindeckung: Material: Flachdachpfannen oder Holzziegel
Farbe: naturfarben
Ortsgang mindestens 30 cm Überstand
Traufe mindestens 50 cm Überstand
 - 1.56 Einfriedigungen: Holzlatenzun
Höhe über Straßenebene 1,10 m
Ausführung: Anstrich mit braunem
Holz imprägnierungsmittel ohne Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunfesten durchlaufend
Sockelhöhe max. 15 cm über Gehsteigoberkante



Der Bebauungsplan-Entwurf vom mit Begründung hat vom bis in öffentlich ausliegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Die Gemeinde hat mit Beschluß vom diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBodG und Art. 107 Abs. 4 BayBO aufgestellt.

Steinburg, den
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 11 BBodG genehmigt. Der Genehmigung liegt die Entscheidung vom zugrunde.

Landshut, den
Regierung von Niederbayern

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 BBodG, das ist am rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat mit Begründung vom bis in öffentlich ausliegen. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Steinburg, den
Bürgermeister

RIEDENBURG-HAIDHOF, 10. SEPT. 1964.

DER PLANER: **W.G. FRIEDRICH BIER**
BAUMEISTER UND ARCHITECT
RIEDENBURG-HAIDHOF
POST 8422 - TEL. 05 224 288

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

"Wegern"

G e m e i n d e :	Steinburg
L a n d k r e i s :	Bogen
R e g i e r u n g s b e z i r k :	Niederbayern

I. LAGE:
=====

Das Gemeindegebiet von Steinburg liegt nördlich der Kreisstadt Bogen.

Das Planungsgebiet südlich vom alten Ort erstreckt sich von der Staatsstraße 2139 aus nach Osten hin.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan "Wegern" vom 25. 6. 1965 an.

II. BAUGEBIETSAUSWEISUNG:
=====

Die Gemeinde Steinburg besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan. In diesem ist das geplante Baugebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die ursprünglich im Osten anschließenden Gemeinbedarfsflächen kommen nach Angaben der Gemeinde nicht mehr zur Durchführung.

Der Bebauungsplan ist nun als reines Wohngebiet nach § 3 Bau-NVO, Absatz 1 - 3, festgesetzt.

III. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL:
=====

Die Untersuchung des Baugebietes (mit Straßenführung) erfolgte an einem Höhenschichtlinien-Modell im Maßstab 1 : 1 000. Die städtebauliche Grundkonzeption wurde mit Beratung der Ortsplanungsstelle und im Einverständnis der Gemeinde festgelegt.

Der vorliegende Bebauungsplan umfaßt nur den westlichen Teil des Vorentwurfes vom 24. 11. 1970.

Zwischen den einzelnen Wohngruppen und am Rande des Baugebietes ist eine Bepflanzung aus bodenständigen Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen. Er soll weiterhin die Grundlage für die erforderliche Erschließungskostenbeitragsatzung bilden und die öffentlichen Verkehrsflächen vorbereiten.

IV. GELÄNDE- UND BODENVERHÄLTNISSE:

=====

Das Baugelände steigt von Westen nach Osten hin steil an (siehe auch Höhenschichtlinien).

Als Untergrund stehen sandige bis lehmige Schichten verwitterten Urgesteins an.

V. STRASSENBAU:

=====

Die Staatsstraße 2139 tangiert das Baugebiet im Westen. Die notwendigen Sichtwinkel bei der Wohnstraßeneinmündung wurden in der Planung berücksichtigt.

VI. BAHNANLAGEN:

=====

-. -. -. -

VII. LUFTVERKEHR:

=====

-. -. -. -

VIII. WASSERWIRTSCHAFT:

=====

a) Wasserversorgung:

Die Gemeinde Steinburg hat eine eigene zentrale Wasserversorgungsanlage mit Quellschüttung. Der Hochbehälter mit einem Fassungsvermögen von 125 cbm liegt auf Höhe 385 m ü. N. N. Somit verläuft die Wasserdrukhhöchstgrenze bei 365 m ü. N. N. Die Gebäude im Bebauungsplan können also noch versorgt werden.

b) Abwasserbeseitigung:

Bis zur Errichtung einer Gesamtkanalisation mit Kläranlage sollen Hauskläranlagen errichtet werden. Das Überwasser wird in den Bogenbach eingeleitet.

c) Müllbeseitigung:

Die Ablagerung des Mülls, dessen Abfuhr nicht durch die Gemeinde geregelt ist, erfolgt beim alten Burggraben. Sie ist wasserwirtschaftlich unbedenklich.

IX. NATURSCHUTZ:
=====

Nordöstlich des Baugebietes ist ein Landschaftsschutzgebiet festgelegt.

X. ENERGIEVERSORGUNG:
=====

Die elektrische Versorgung obliegt der OBAG und kann aus der geplanten Trafostation im Osten sichergestellt werden.

Die geplante Hochspannungsfreileitung wurde mit den notwendigen Schutzabständen in der Planung berücksichtigt.

XI. LANDWIRTSCHAFT:
=====

-. -. -. -

XIII. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHE:
=====

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	=	12 200 qm
abzüglich Flächen, die nicht zur Bruttobaufläche gehören:		
a) überörtliche Straßen, soweit sie nicht Teile des Erschließungssystems sind	=	400 qm
b) Zwickel- und Restflächen, soweit sie nur aus rechtlichen Gründen in das Planungsgebiet einbezogen sind	=	300 qm
<hr/>		
Bruttobaufläche (gesamt)	=	11 500 qm
<u>abzüglich bestehende Straßen und bebaute Grundstücke</u>	=	<u>2 700 qm</u>
Bruttobaufläche (Neuplanung)	=	8 800 qm
<u>abzüglich geplante Straßen</u>	=	<u>1 370 qm</u>
Nettobaufläche (Neuplanung)	=	7 430 qm
=====		

XIV. ERMITTLUNG DER WOHNGEBÄUDE UND DER EINWOHNERZAHLEN (NEUPLANUNG):
=====

9 Gebäude mit Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß			
davon 50 % als Einfam. -Hs.	4 Stück	=	4 WE
davon 50 % als Zweifam. -Hs.	5 Stück	=	10 WE
	<hr/>		
insgesamt	9 Stück	=	14 WE
14 WE x 3,5 = ca. 49 Einwohner			

Wohndichte:

$\frac{49 \text{ Einwohner}}{0.88 \text{ ha Bruttobaufläche (Neuplanung)}} = \text{ca. } 56 \text{ Einwohner/ha}$

Im Geltungsbereich sind damit 14 WE (Wohneinheiten) geplant. Es können somit etwa 49 Personen angesiedelt werden; das sind ca. 56 Einwohner/ha.

XV. ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN NACH DEM BUNDESBAUGESETZ:
=====

Erschließungsanlage	Größe	Herstellungskosten	Herstellungskosten	Fläche qm
		DM	Gesamt DM	
3,0 m Anliegerweg	50 lfdm	96,--/lfdm	4 800,--	150
4,0 m Anliegerweg	20 lfdm	128,--/lfdm	2 560,--	80
6,0 m Wohnstraße 5,5 m Fahrbahn 0,25 m beiderseits Bankett oder Rinne	190 lfdm	252,--/lfdm	47 880,--	1 140
Gesamt:			55 240,--	1 370

Grunderwerb: 1 370 qm x 11,-- DM = 15 070,-- DM

XVI. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN:
=====

Herstellungskosten der Straßen einschließlich Entwässerung und Beleuchtung	= 55 240,-- DM
<u>Grunderwerb (für Straßen und öffentl. Flächen)</u>	<u>= 15 070,-- DM</u>
Erschließungskosten insgesamt	= 70 310,-- DM
<u>abzüglich 10 % Gemeindeanteil</u>	<u>= 7 031,-- DM</u>
Beitragsfähige Erschließungskosten	= 63 279,-- DM
=====	
<u>Beitragsfähige Erschließungskosten</u> 63 279,-- DM	
Nettobaufläche (Neuplanung) 7 430 qm	= 8,52 DM/qm

Die überschlägigen Erschließungskosten betragen für 1 qm Nettobaufläche somit etwa 8,50 DM.

XVII. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER WASSERVERSORGUNG FÜR DIE
GEPLANTE BEBAUUNG:

=====

Die Anschlußkosten betragen nach Angaben der Gemeinde ca. 1 000,-- DM pro Haus. Bei 9 geplanten Wohngebäuden ergibt sich somit ein Betrag von ca. 9 000,-- DM.

XVIII. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER ABWASSERBESEITIGUNG FÜR DIE
GEPLANTE BEBAUUNG:

=====

Nach Auskunft der Gemeinde werden pro Baugrundstück 6,-- DM pro qm Wohnfläche und 1,-- DM pro qm Grundstücksfläche verrechnet. Bei 9 geplanten Bauparzellen ergibt sich somit insgesamt ein Betrag von ca. 20 500,-- DM

Landshut, den 16. März 1971
geändert am 23. März 1972
Sp/Ks p.

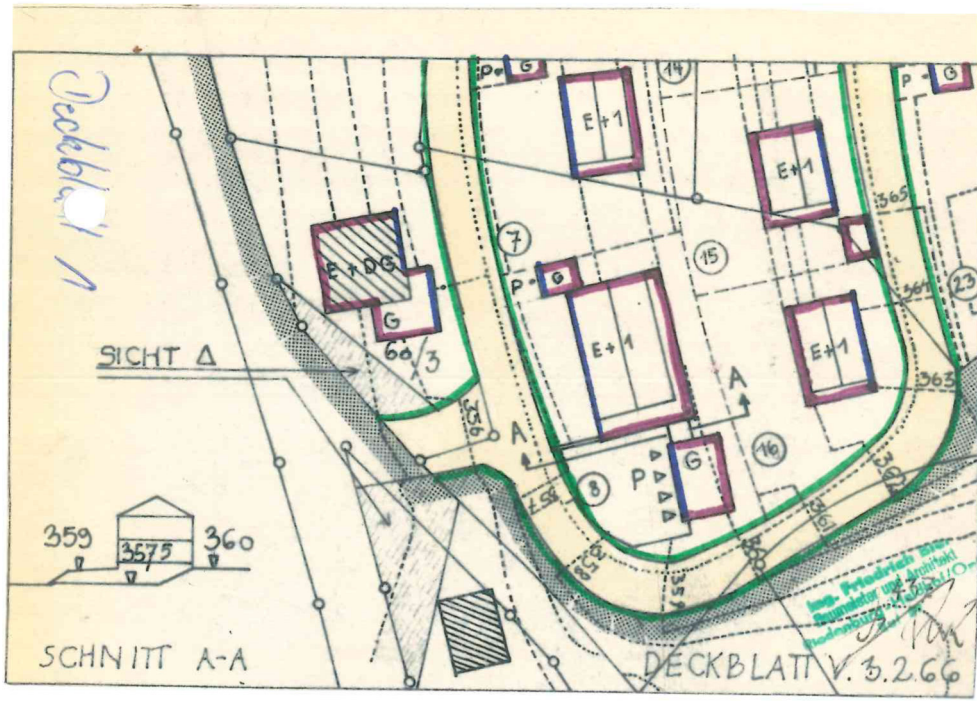
H. Kritschel
ARCHITEKTURBÜRO
HANS KRITSCHEL
STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN
8 300 LANDSHUT
REGENSBURGER STRASSE 4
TELEFON 0871-3459

Kenntnis genommen:

Steinburg, den *18. April 1972*



[Signature]
Bürgermeister



Deckblatt: *2a*

grosche Th.

Vereinfachte Änderung nach § 13 B. Bau. G.
des Bebauungsplanes "Wegern" der Gemeinde Steinburg, Krs. Bogen
Bogen, den 18.6.1968

INGENIEUR-BÜRO EIDENSCHINK

Abwasser - Wasser - Straßen
8443 BOGEN/Donau
Stadtplatz 39 - Telefon 554

Die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke
stimmen dieser Änderung zu.

Unterschriften der Eigentümer:

Fl.St.Nr. 284 ... *Grosche Th.*

Fl.St.Nr. 60/12 ... *Grosche Th.*

Fl.St.Nr. 60 ... *König*

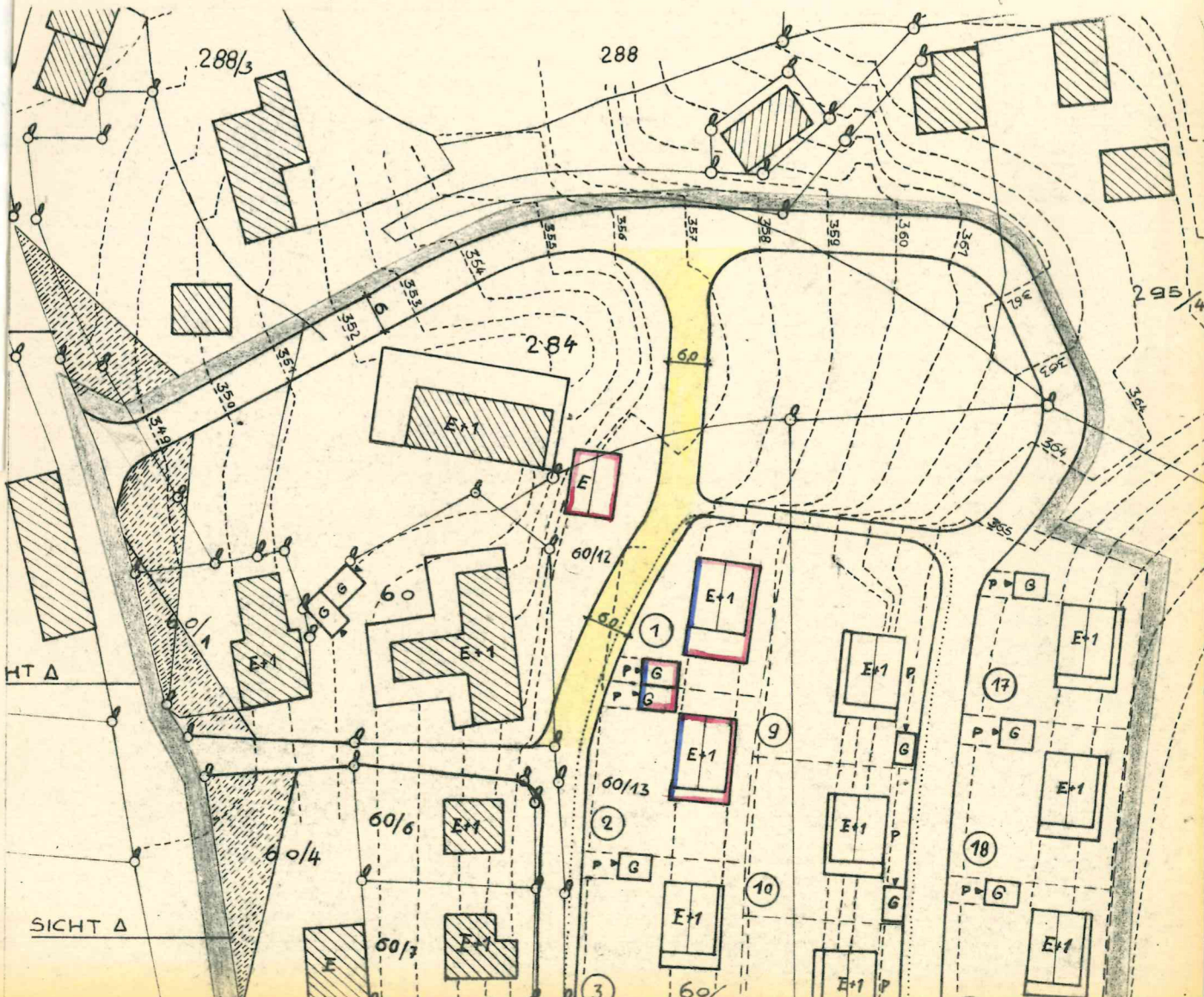
Fl.St.Nr. 60/13 ... *Hänsler M.*

Der Änderung wurde mit
Beschuß der Gemeinde
Steinburg vom *20.3.1968*
zugestimmt.



Steinburg, den *28.6.1968*

König
Bürgermeister





DECKBLATT NR. 2c

bestehend aus den Blättern 2a

VEREINFACHTE ÄNDERUNG NACH § 13 B.BAU.G. DES

BEBAUUNGSPLANES WEGERN

vom 10.4.1964

STADT/M./GEMEINDE : STEINBURG

LANDKREIS : BOGEN

REG.-BEZIRK : NIEDERBAYERN

Die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke stimmen dieser Änderung zu.

Unterschriften der Eigentümer:

Fl. St. Nr. 60/3

M. W. W. W.

Fl. St. Nr. 60/23

Engel, Johann

Fl. St. Nr. 61

M. W. W.

Fl. St. Nr. 436

Petzendorfer

Die Stadt/M./Gemeinde hat mit Beschluß vom 21. 8. 70 die Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 2 gemäß § 10 B. Bau. G. und Art. 107 Abs. 4 Bay. B. O. als Satzung beschlossen.



Steinburg

den 25. AUG. 1970

R. W. W.
Bürgermeister

Die Änderung mit Deckblatt Nr. 2 wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 B. Bau. G. ist am 27. 8. 70 rechtsverbindlich.



Steinburg

den 27. AUG. 1970

R. W. W.
Bürgermeister

LANDSHUT, DEN 5. 8. 1970

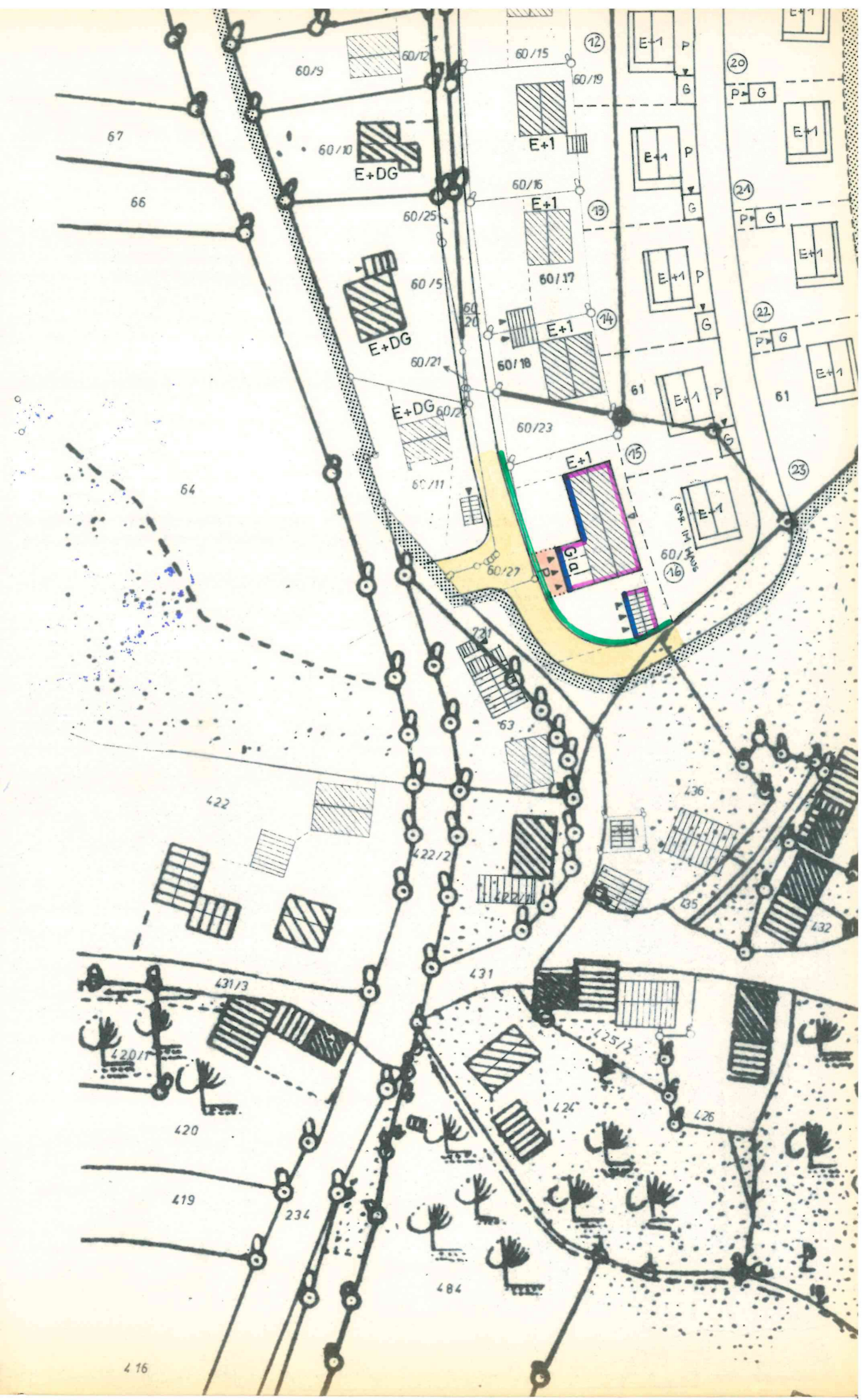
Hans Kritschel

ARCHITEKTURBÜRO
HANS KRITSCHHEL
STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN
8300 LANDSHUT
REGENSBURGER STRASSE 4
TELEFON 0871-3459

Duplikat

GEZ :	5.8.1970	<i>sh</i>
GEPR :	6.8.1970	<i>fe</i>
GES :	6.8.1970	<i>ka</i>

ZEICHNUNGS - NR.
B 70 - 879 - D 2



Deckblatt: 3

Vereinfachte Änderung nach § 13 B. Bau. G.
des Bebauungsplanes " Wegern " der Gemeinde Steinburg, Krs. Bogen

Bogen, den 16. 2. 1970
INGENIEUR-BÜRO EIDENSCHINK
Abwasser - Wasser - Straßen
8443 BOGEN/Donau
Stadtplatz 39 - Telefon 554

Die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke
stimmen dieser Änderung zu.

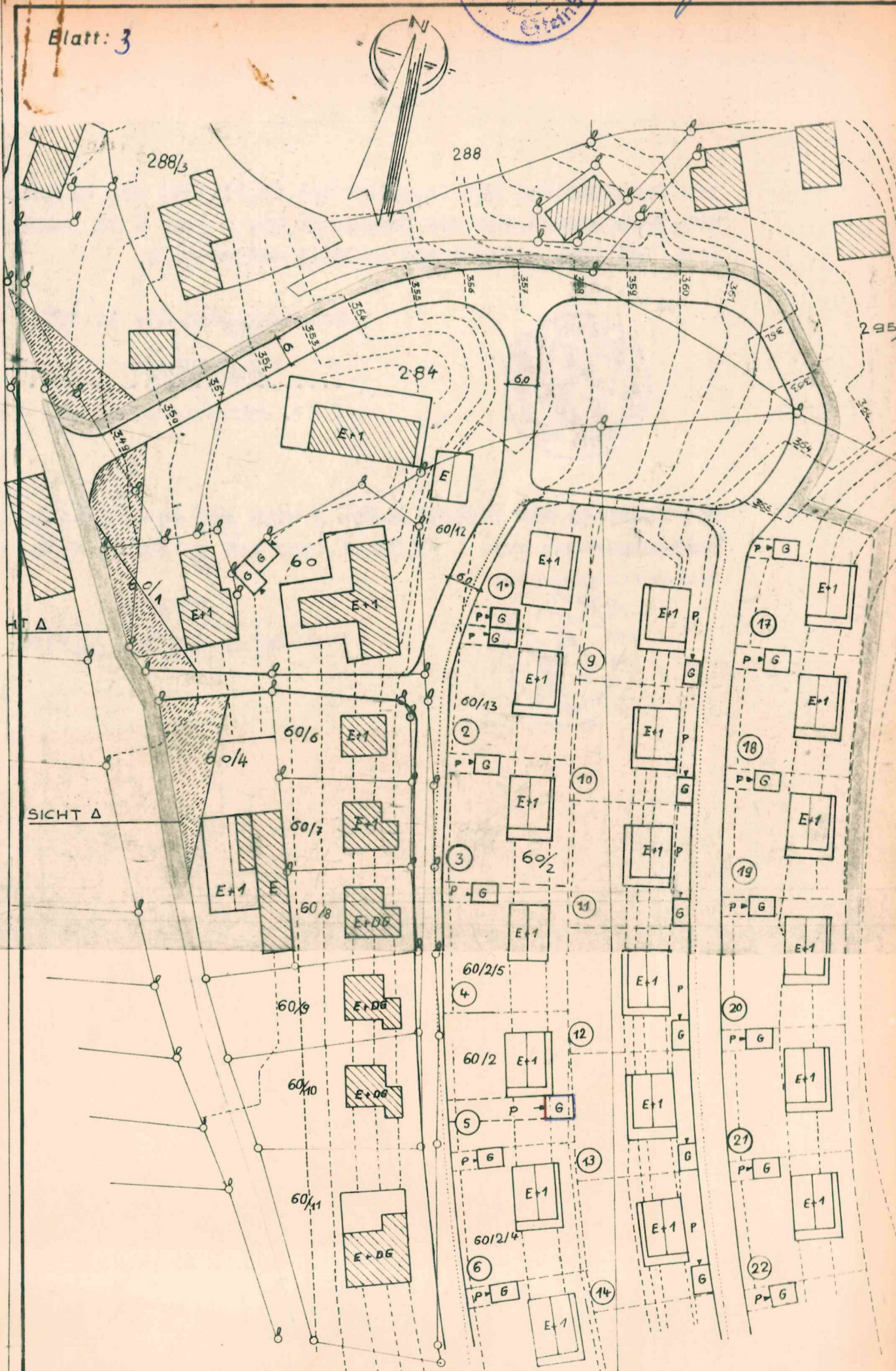
Unterschriften der Eigentümer:

- R Fl. St. Nr. 60/2/5 *Reichhardt*
- St Fl. St. Nr. 60/2/4 *Hochler*
- Al Fl. St. Nr. 60/9 *H. Schmidt*
- Fl. St. Nr. 60/10 *F. S. Sagan*
- Fl. St. Nr. 60/11 *Sulcher*
- Fl. St. Nr. "

Der Änderung wurde mit
Beschluß der Gemeinde
Steinburg vom ..14.11.69...
zugestimmt.
Steinburg, den 10. MRZ. 1970



Blatt: 3



M=1:1000

Vereinfachte Änderung nach § 13 B. Bau. G.
des Bebauungsplanes "Wegern" der Gemeinde Steinburg, Krs. Bogen

Bogen, den 16. 1. 1969

INGENIEUR-BÜRO EIDENSCHINK

Abwasser-Wasser-Strassen

8443 BOGEN/Donau

Stadtplatz 39 - Telefon 554

Die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke
stimmen dieser Änderung zu.

Unterschriften der Eigentümer:

Fl. St. Nr. 60/4 + 60/11 *Amann*

Fl. St. Nr. 60 *Winnik Berger*

Fl. St. Nr. 60/6 *Fronauer*

Fl. St. Nr. 60/7

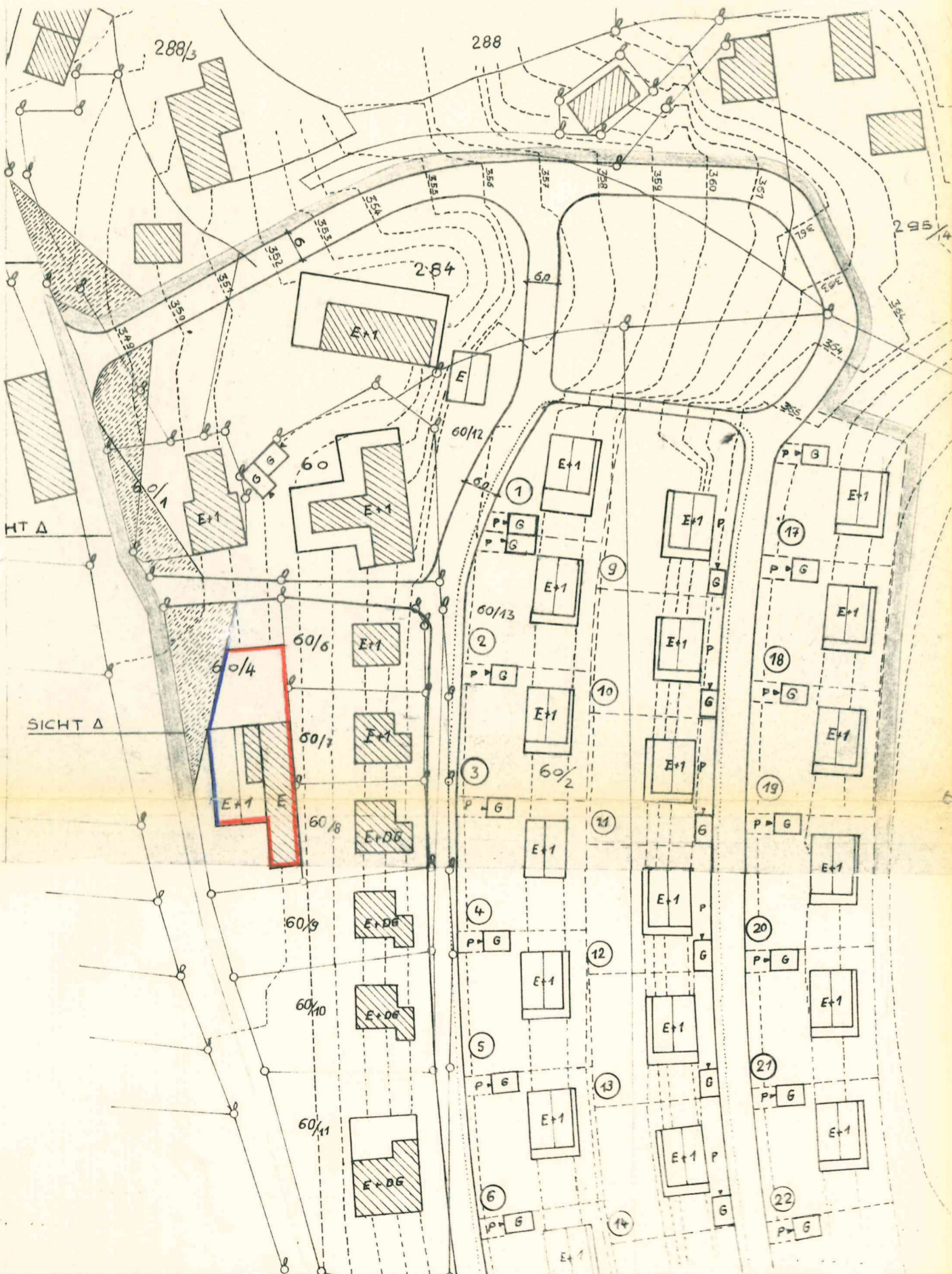
Fl. St. Nr. 60/8 *Feldmeier*

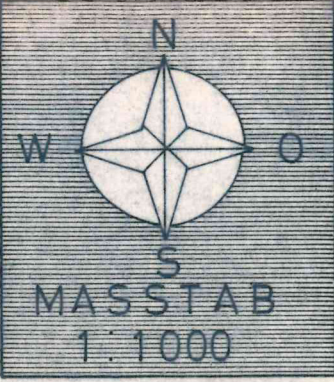
Fl. St. Nr. 60/9 *Altmann Franz*

Der Änderung wurde mit
Beschluß der Gemeinde
Steinburg vom 16. 12. 1968
zugestimmt.

Steinburg, den 11. 3. 1969

Amann
Bürgermeister





DECKBLATT NR 5

VEREINFACHTE ÄNDERUNG NACH § 13 B. BAU. G. DES BEBAUUNGSPLANES WEGERN

GEMEINDE: STEINBURG
LANDKREIS: STRAUBING/BOGEN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke stimmen dieser Änderung zu.

Unterschriften der Eigentümer:

- FL. ST. NR. 284 THOMAS GÜRSTER
- FL. ST. NR. 287 JOSEF WANNINGER
- FL. ST. NR. 295 ALFONS PFLÜGL
- FL. ST. NR.
- FL. ST. NR.

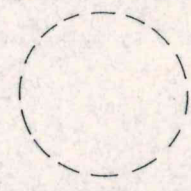
Die Gemeinde hat mit Beschluss vom..... die Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. gemäß § 10 B. Bau. G. und Art. 107 Abs. 4 Bay. BO als Satzung beschlossen.



..... den

.....
Bürgermeister

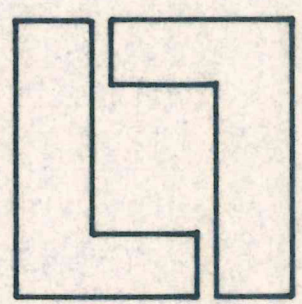
Die Änderung mit Deckblatt Nr. wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 B. Bau. G. , das ist am..... rechtsverbindlich.



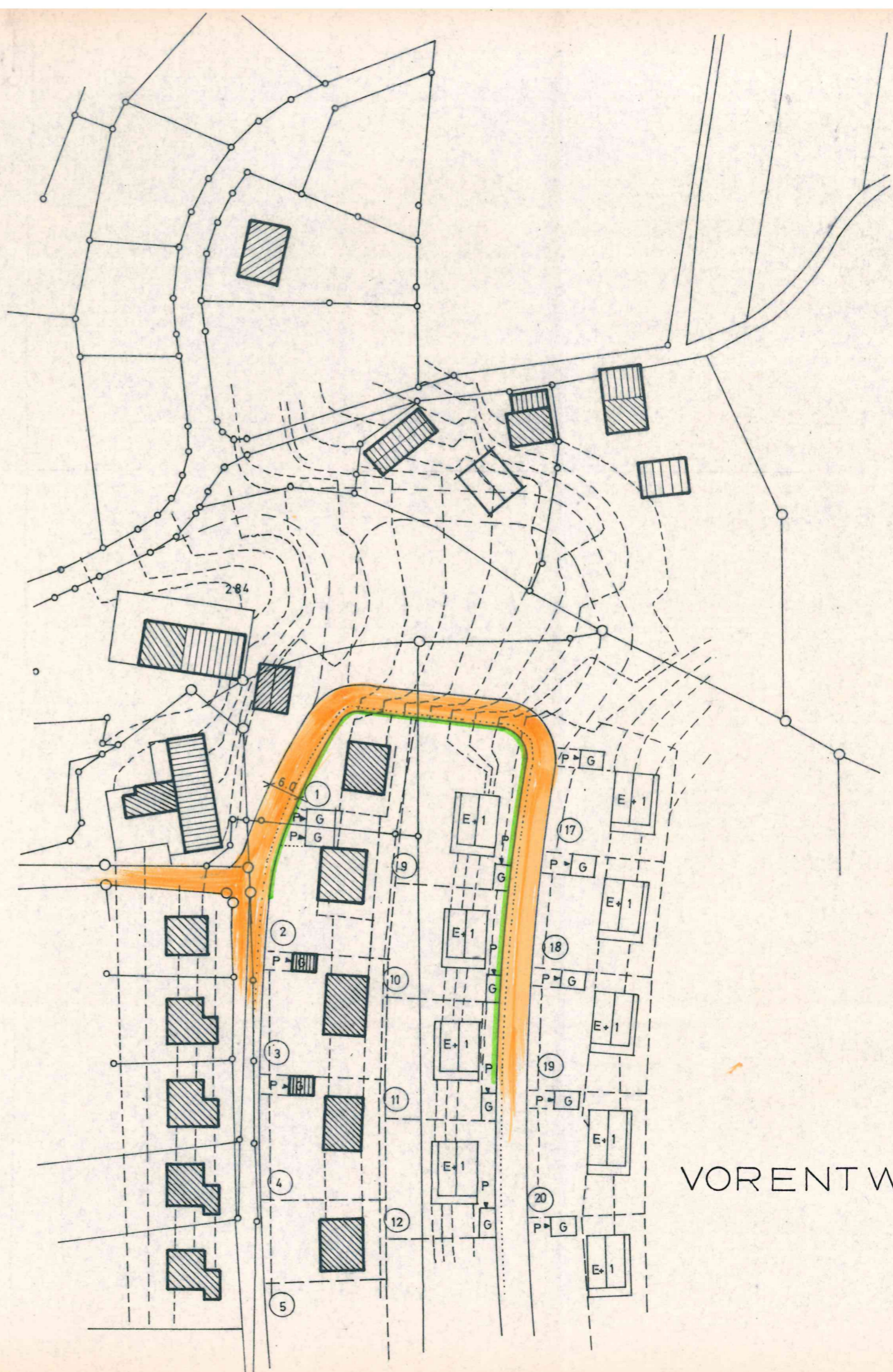
..... den

.....
Bürgermeister

ARCHITEKTURBÜRO
H. P F E I F F E R
8443 BOGEN, STADTPLATZ 22
TEL. (0 94 22) 1031

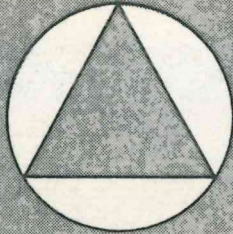


GEZ:	28.11.74	
GEPR:	29.11.74	



VORENTWURF

NORD



M A S S T A B
BEBAUUNGSPLAN
1 : 1 0 0 0
ÜBERSICHTSLAGEPLAN

Planunterlagen:
Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000, Stand der Vermessung vom Jahre 1970. Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.

Höhenschichtlinien vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zwischen-Höhenschichtlinien sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet. Photogrammetrische bzw. tachymetrische Höhenaufnahmen wurden von der Firma

erstellt.

Die Ergänzung des Baubestandes der topographischen Gegebenheiten sowie der vor- und ensorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am 1970 (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).

Untergrund: Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen: Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht: Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

GEZ.:	27.12.1977	Ker
GEPR.:		
GES.:		
U. OÄ.	U. z. V.	
GEAND. AM	ANLASS	VON
ZEICHNUNGS-NR.		
B 70 - 879 - D - 2		

BEBAUUNGSPLAN

WEGERN

VOM 10. 12. 1964

DECKBLATT NR. 36

bestehend aus den Blättern 3a - 3c.
VEREINFACHTE ÄNDERUNG NACH § 13 B.BAUG.

STADT/M./GEMEINDE: **STEINBURG**
LANDKREIS: **STRAUBING - BOGEN**
REG. - BEZIRK: **NIEDERBAYERN**

1. ZUSTIMMUNG

Die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke stimmen dieser Änderung zu.

Unterschriften der Eigentümer:

Fl. St. Nr. 60/4 *L. Jäger*

Fl. St. Nr. 60/8 *Feldweinsplan, Feldweins, Helbig*

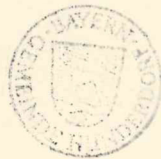
Fl. St. Nr. 60/9 *Altman*

Fl. St. Nr. 60/10 *F. Schneider*

2. SATZUNG

Die Stadt/M./Gemeinde hat mit Beschluß

vom 19.6.1978 diese Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Bundesbaugesetz u. Art. 107 Abs. 4 Bayerische Bauordnung als Satzung beschlossen.



Hunderdorf den 20. Juni 1978

[Signature]
Bürgermeister

3. BEKANNTMACHUNG

Die als Satzung beschlossene Änderung des Bebauungsplanes ist am 21. 6. 1978 ortsüblich durch Anschlag bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 12 Bundesbaugesetz rechtsverbindlich.



Hunderdorf den 21. 6. 1978

[Signature]
Bürgermeister

LANDSHUT, DEN 27. DEZEMBER 1977

[Signature]

**FERTIGUNG
FÜR
GEMEINDE**

ARCHITEKTURBÜRO
HANS KRITSCHHEL
STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN
8300 LANDSHUT
REGENSBURGER STRASSE 4
TELEFON 0871 - 3459

BLATT 3 b

Alle bisherigen Planzeichen in älteren Plänen, in Änderungen und Ergänzungen dieser Pläne, können nach § 3 Planzeichen VO seit dem 30. April 1973 nicht mehr verwendet werden.


Ab dem 1. Mai 1973 gelten die Planzeichen für Bauleitpläne nach Planzeichen VO.


ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

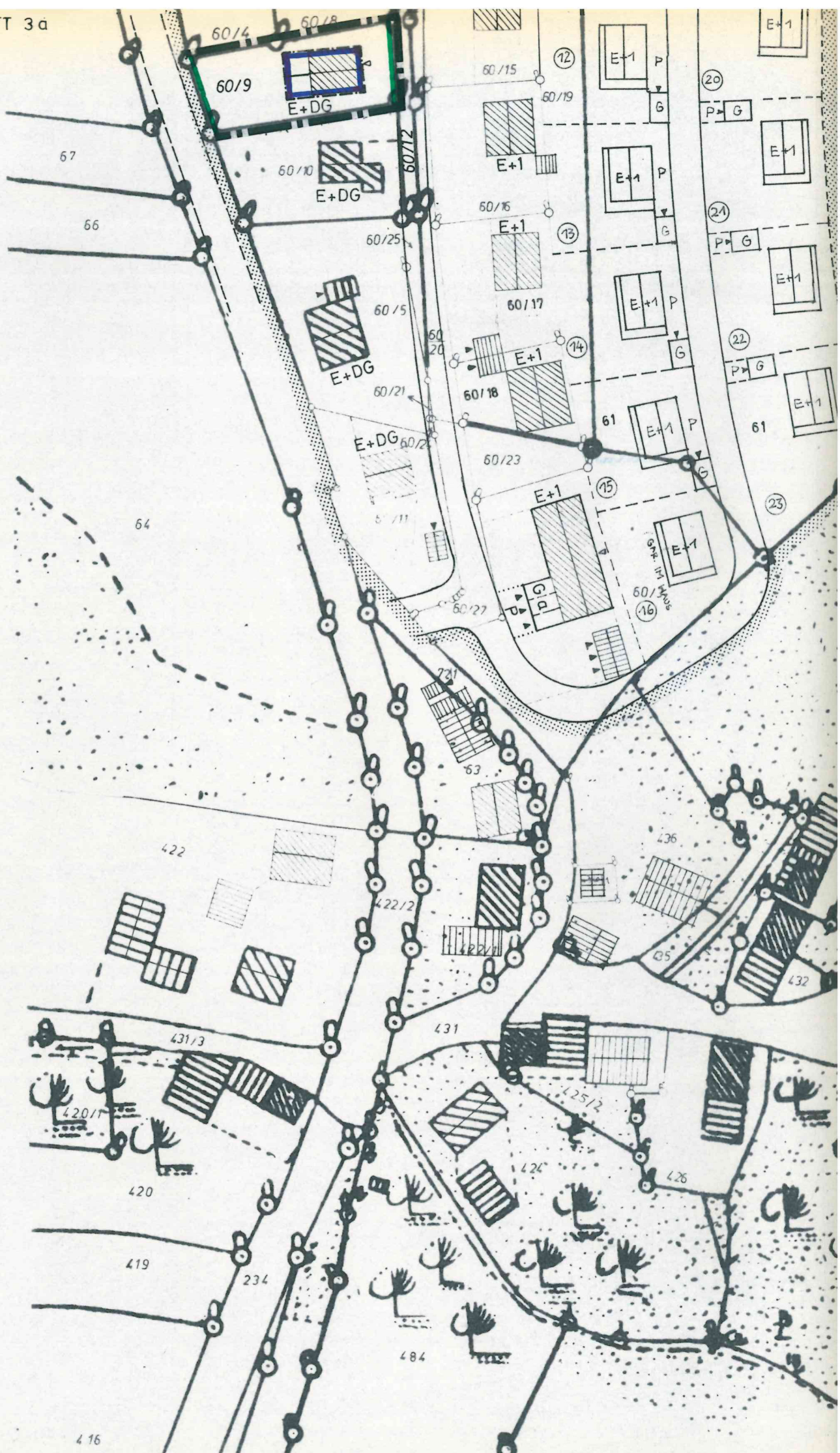
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:

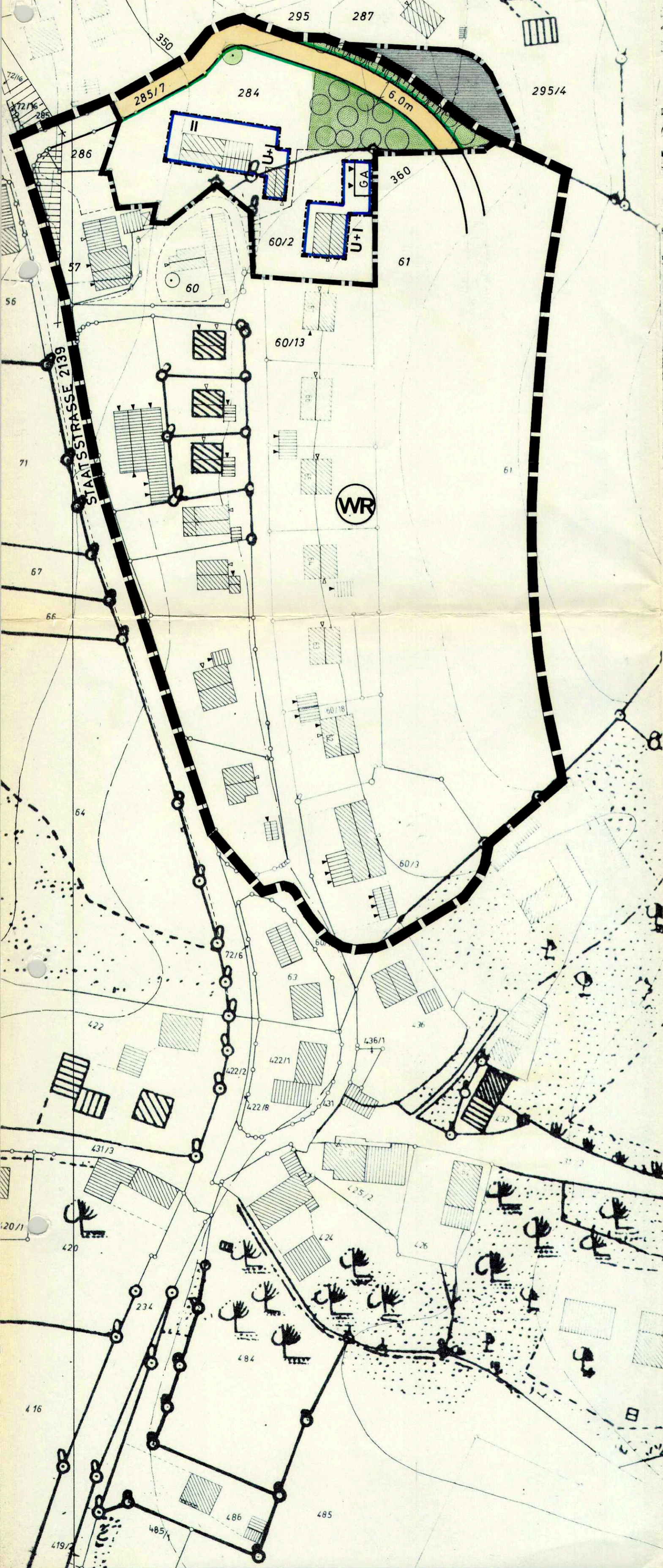
3.5.  Baugrenze

13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

13.1.1.  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen

13.1.5.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung





Alle bisherigen Planzeichen in älteren Plänen, in Änderungen und Ergänzungen dieser Pläne, können nach § 3 Planzeichen VO seit dem 30. April 1973 nicht mehr verwendet werden.

Ab dem 1. Mai 1973 gelten die Planzeichen für Bauleitpläne nach Planzeichen VO.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:
- 3.5. Baugrenze
- 9. GRÜNFLÄCHEN:
- 9.8. Öffentliche Grünfläche
- 13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:
- 13.1.5. Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 13.6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- 13.7. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes.
- 13.8. Fläche für den Teilbereich der Aufhebung.

NORD

MASSTAB
BEBAUUNGSPLAN
1 : 1 000
ÜBERSICHTSLAGEPLAN
1 : 5 000

Planunterlagen:
Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000 Stand der Vermessung vom Jahre 1982. Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßnahme nicht geeignet.

Höhenschichtlinien vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zwischen-Höhenschichtlinien sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet. Photogrammetrische bzw. tachymetrische Höhenentnahmen wurden von der Firma

erstellt.

Die Ergänzung des Baubestandes der topographischen Gegebenheiten sowie der versorgungs- und anlagenwirtschaftlichen Einrichtungen erfolgte am 3. 5. 1982 (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).

Untergrund: Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen: Für nachträglich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht: Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

GEZ.	9.6.82	4.
GEPR.		
GEAND AM	ANLASS	VON
21.7.1982	Gemd.	46

ZEICHNUNGS-NR.
B 82 - 1631 - D - 7

BEBAUUNGSPLAN
WEGERN
DECKBLATT NR. 7
bestehend aus den Blättern

VOM 10.9.1964

STADT/M./GEMEINDE: **HUNDERDORF**
LANDKREIS: **STRAUBING-BOGEN**
REG.-BEZIRK: **NIEDERBAYERN**

1. AUSLEGUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Absatz 6 BBauG vom 9.8.1982 bis 9.9.1982 im Rathaus (in der Gemeindekanzlei) öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 30.7.1982 ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht.

HUNDERDORF den 16. Dez. 1982

Bürgermeister

2. SATZUNG

Die Stadt/M./Gemeinde **Hunderdorf** hat mit Beschluss des St./M.-Gemeinderates vom 8. 10. 1982 diese Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG und Artikel 107 Abs. 4 Bay. Bauordnung als Satzung beschlossen.

Hunderdorf den 16. Dez. 1982

Bürgermeister

3. GENEHMIGUNG

Die Regierung **Straubing-Bogen** (Das Landratsamt hat die Änderung des Bebauungsplanes mit Bescheid vom 17. 1. 83 Nr. 12-110-319 gemäß § 11 BBauG genehmigt. 7. 1. 83 Landratsamt: Straubing-Bogen Dienststelle Straubing

I.A.

4. INKRAFTTRETEN

Die Stadt/M./Gemeinde hat am 31. 1. 1983 die Genehmigung des Deckblattes nach § 12 Satz 1 BBauG ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

HUNDERDORF den 31. 1. 1983

Bürgermeister

LANDSHUT, DEN 9. JUNI 1982

FERTIGUNG FÜR GEMEINDE

ARCHITEKTURBÜRO
HANS KRITSCHSEL
STADTBAULICHE PLANUNGEN
INNERE REGENSBURGER STR. 4
83000 LANDSHUT
TELEFON 0871 - 3459

B E G R Ü N D U N G

zum Deckblatt 7 des Bebauungsplanes

"Wegern"

Gemeinde :	Hunderdorf
Landkreis :	Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk :	Niederbayern

1. ALLGEMEINES:

=====

Der Bebauungsplan "Wegern" der Gemeinde Hunderdorf vom 10. 9. 1964 wurde vom Ingenieurbüro Friedrich Bieb, Riedenburg angefertigt.

Der Gemeinderat beschloß die Änderung des Bebauungsplanes durch die Aufstellung des Deckblattes 7 vom 9. Juni 1982.

Von der Anwendung des Abs. 2 des § 2 a BBauG wird auf Beschluß der Gemeinde abgesehen. Da nach Abs. 4 Ziffer 2 die Änderung des Bebauungsplanes sich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.

2. DURCHGEFÜHRTE ÄNDERUNGEN:

=====

2.1. Umplanung der Straßenführung im Norden des Bebauungsplanes wegen der vorhandenen Bebauung.

2.2. Umplanung der Garage auf Fl. St. Nr. 60/2.

2.3. Aufhebung einer Teilfläche des Bebauungsplanes "Wegern" Fl. St. Nr. 287 und 295/4 . Die Fläche ist gesondert gekennzeichnet.

Die Änderungen werden nach § 2 a Abs. 6, sowie § 10, § 11 und § 12 durchgeführt.

Landshut, den 9. Juni 1982
Zei

KRITSCHTEL
 ARCHITEKTUR-UND
 INGENIEURBÜRO
 STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN
 ERSCHLIESSUNGSPLANUNGEN
 INNERE REGENSBURGER STR.4
 8300 LANDSHUT
 TELEFON 0871/89459

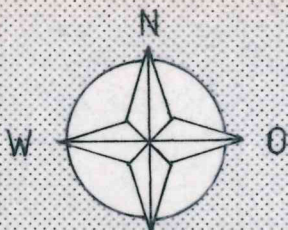
H. V. ...

gebilligt laut Gemeinderatsbeschluß
vom 18. Okt. 1982

Hunderdorf, den 16. Dez. 1982

[Handwritten Signature]

 Bürgermeister



M A S S T A B
1 : 1 0 0 0

DECKBLATT NR. 8

BESTEHEND AUS DEN BLÄTTERN 8a - 8c

VEREINFACHTE ÄNDERUNG NACH § 13 B. BAU. G. DES
BEBAUUNGSPLANES WEGERN
VOM 25.06.1965.

STADT/M./GEMEINDE: HUNDERDORF
L A N D K R E I S : STRAUBING - BOGEN
R E G B E Z I R K : NIEDERBAYERN

DIE EIGENTÜMER DER BETROFFENEN UND BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKE STIMMEN
DIESER ÄNDERUNG ZU.

UNTERSCHRIFTEN DER EIGENTÜMER:

FL. ST. NR. 60/3 (MAX WAGNER)

Max Wagner

FL. ST. NR. 60/23 (JOHANN ENGL)

Engl. Johann

FL. ST. NR. 61 (GOTTFRIED HÖFELSAUER)

Gottfried Höfelsauer

FL. ST. NR. 436 (E. PETZENDORFER)

Elisabeth Petzendorfer

DIE GEMEINDE HAT MIT BESCHLUSS VOM **28. Juni 1984** DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS -
PLANES MIT DECKBLATT NR 8 GEMÄSS § 10 B. BAU G. UND ART. 107 ABS. 4 BAY. B. O.
ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.



Hunderdorf DEN **11. Juli 1984**

Wainziedl
BÜRGERMEISTER

DIE ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR 8 WIRD MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG
GEMÄSS § 12 B. BAU. G., DAS IST AM **20.7.84** RECHTSVERBINDLICH.



Hunderdorf DEN **20. Juli 1984**

Wainziedl
BÜRGERMEISTER

BOGEN, DEN 16.03.1984.

ARCHITEKTURBÜRO
HERBERT PFEIFFER
POSTF. 70, JOSEF SCHLICHT STR. 12
8443 BOGEN

ARCHITEKTURBÜRO
HERBERT PFEIFFER
8443 B O G E N
JOSEF SCHLICHT STR. 12
TELEFON 09422 / 1031

ÄNDERUNG NACHSTEHENDER FESTSETZUNG NUR
FÜR GRUNDSTÜCK FL. NR. 60/3 (4 FAMILIEN —
WOHNHAUS) GÜLTIG.

1.5. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN :

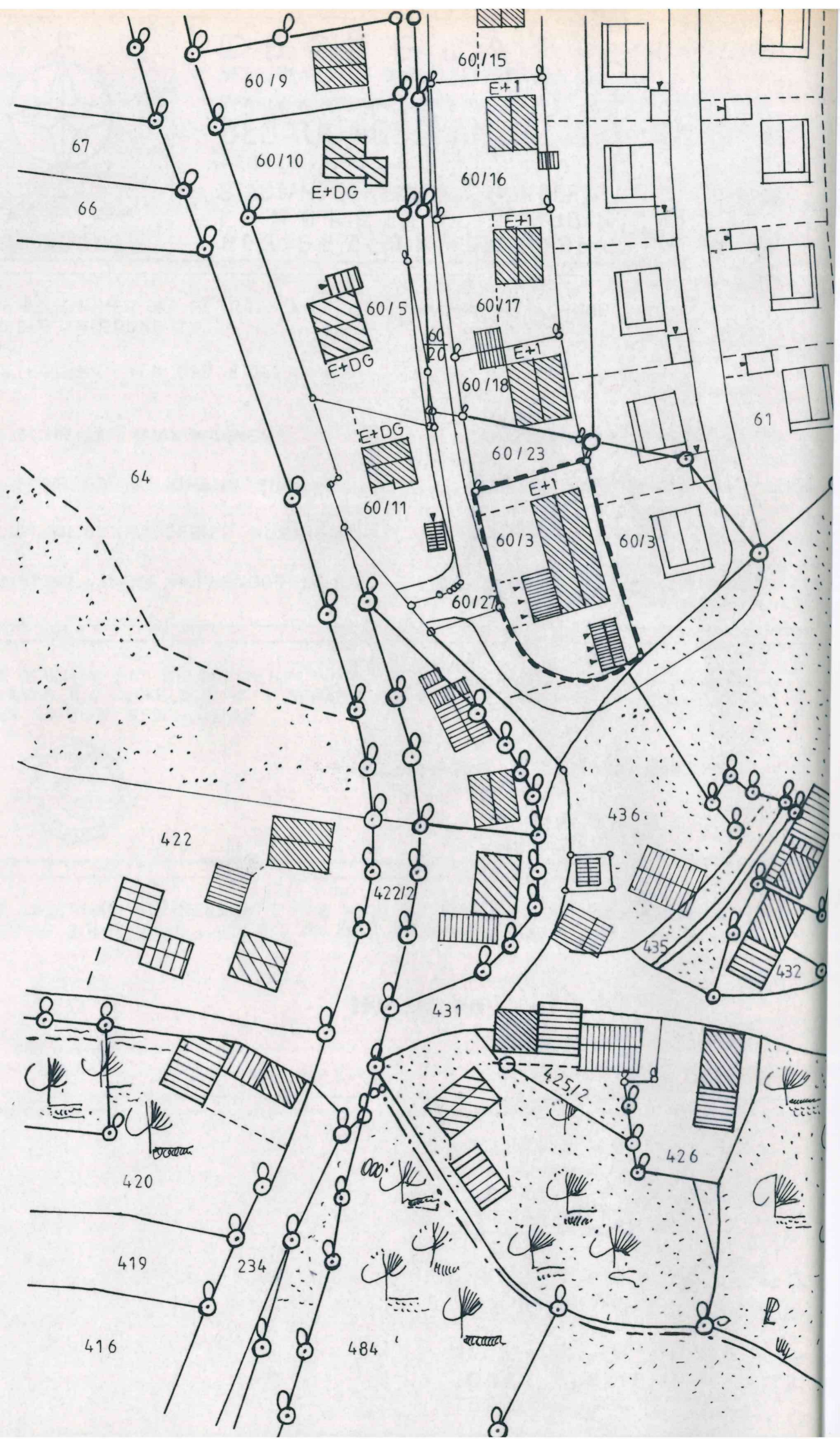
- 1.53 ZU 2.36 DACHFORM SATTELDACH 27-30°
KNIESTOCK UNZULÄSSIG
SOCKELHÖHE AN BERGSEITE 30 cm

DACHGAUBEN:

DIE ANSICHTFLÄCHE DER EINZELNEN DACH-
GAUBEN MUSS IN EINEM ANGEMESSENEN
VERHÄLTNIS ZUR GESAMTDACHFLÄCHE
STEHEN. SIE SOLL 2.0 qm NICHT ÜBER —
SCHREITEN. DER ABSTAND ZWISCHEN
DACHGAUBEN SOLLEN MINDESTENS 1.80 m
UND DER ABSTAND VOM DACHENDE ZUR
GAUBE MINDESTENS 6.0 m BETRAGEN.
DIE GAUBENEINDECKUNGEN SOLLEN IN
MATERIAL UND FARBE WIE DAS HAUPT-
DACH AUSGEFÜHRT WERDEN.

TRAUFHÖHE TALSEITE NICHT ÜBER 6.50 m AB
GEWACHSENEM BODEN, ANGEPASST DER JEWEILIGEN
STRASSENSTEIGUNG. BERGSEITIG DARF DIE
TRAUFE NICHT HÖHER SEIN ALS TALSEITIG.

GELTUNGSBEREICH



BEBAUUNGSPLAN WEGERN I DECKBLATT NR. 9

VOM 22.7.1966

STADT/M. GEMEINDE : HUNDERDORF
LANDKREIS : STRAUBING-BOGEN
REG.-BEZIRK : NIEDERBAYERN

1. AUSLEGUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 7a Absatz 6 BBauG vom 20.11.1984 bis 20.12.1984 ~~im Rathaus~~ (in der Gemeindekanzlei) öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 12.11.1984 ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht



HUNDERDORF

, den 06. März 1985

Weinzierl
Bürgermeister

2. SATZUNG

Die Stadt ~~Munich~~ Gemeinde HUNDERDORF hat mit Beschluss des ~~StM~~-Gemeinderates vom 21.2.1985 diese Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG und Artikel 107 Abs. 4 Bay. Bauordnung als Satzung beschlossen.



HUNDERDORF

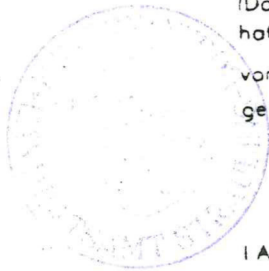
, den 06. März 1985

Weinzierl
Bürgermeister

3. GENEHMIGUNG

Die Regierung

(Das Landratsamt **Straubing-Bogen** hat die Änderung des Bebauungsplanes mit Bescheid vom 25.04.85 Nr. IV/2-610 gemäß § 11 BBauG genehmigt.



Straubing, den 25.04.85
Muthmann

IA Muthmann
RR z.A.

4. INKRAFTTRETEN

Die ~~Stadt~~ Gemeinde hat um die Genehmigung des Deckblattes nach § 12 Satz 1 BBauG ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

HUNDERDORF

, den

Bürgermeister

Hunderdorf, den
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
HUNDERDORF
-Gemeinde Hunderdorf-
Weinzierl
Weinzierl
1. Bürgermeister

B E G R Ü N D U N G
zum Deckblatt 9 des Bebauungsplanes
"Wegern I"

Gemeinde: Hunderdorf
Landkreis: Straubing-Bogen
Regierungsbezirk: Niederbayern

1. ALLGEMEINES:

Der Bebauungsplan "Wegern I" vom 22.7.1966 der Gemeinde Hunderdorf wurde am 27.4.1966 Nr. IV6-1202a649 gemäß § 11 BBauG von der Regierung von Niederbayern genehmigt.

Der Gemeinderat beschloß die Änderung des Bebauungsplanes durch die Aufstellung des Deckblattes 9 am 13.7.1983.

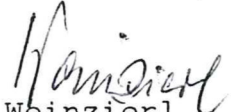
2. DURCHGEFÜHRTE ÄNDERUNGEN:

2.1 Änderung der Festsetzungen für Ortgang und Traufe. Desweiteren werden bestimmte Ausnahmen zur Errichtung von Dachgauben und Abweichungen beim Kniestock gemäß § 31 Abs. 1 BBauG bei besonderen Gestaltungsmaßnahmen zugelassen.

Die Ergänzungen werden nach § 2a Abs. 6 sowie § 10, § 11 und § 12 durchgeführt.

Hunderdorf, den 06. März 1985

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
HUNDERDORF
-Gemeinde Hunderdorf-
Tel. 09422/1763


Weinzierl
1. Bürgermeister

ÄNDERUNG BZW. ERGÄNZUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

- 0.6.8. Ortgang: Überstand mindestens 0,40 m, nicht über 1,40 m.
Traufe: Überstand mindestens 0,40 m, nicht über 1,20 m,
bei Balkon bis 0,30 m über Balkonvorderkante

Ausnahmen:

Kniestock: Bei besonderen Gestaltungsmaßnahmen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn der ungünstige Eindruck eines bei E + 1 unzulässigen Kniestockes oder eines höheren Kniestockes bei E oder E + DG abgemildert wird.

Als Beispiele werden angeführt: Zungenmauern, durchgehende Balkone, weit heruntergezogene Vordachteile, versetzte Geschoße usw. (nach § 31 Abs. 1 BBauG).

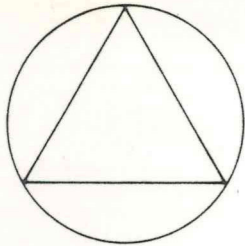
Zulässigkeit von Dachgauben:

Dachgauben zerstören ein wesentliches Grundelement der ländlichen Bauweise, mit dem ruhigen großflächigen Dach. Nur dort wo Dachausbauten nötig, müssen diese in Zahl und Abmessung auf das kleinstmögliche Maß beschränkt bleiben. Eine Ausnahme von der Errichtung von Dachgauben nach § 31 Abs. 1 BBauG wird nur unter Beachtung nachfolgender Bedingungen zugelassen:

1. Dachgauben sind bei einer Dachneigung, die kleiner als 28° ist, unzulässig.
2. Die Zulässigkeit einer stehenden Dachgaube ist nur bei einer Dachneigung von mind. 28° und mehr gegeben. Die Gaube soll ein deutlich stehendes Format aufweisen.

- 2.1 Die Dachneigung der stehenden Gaube soll zwischen 35° und 45° liegen.
- 2.2 Die Gaubeneindeckung kann in Material und Farbe dem Hauptdach angepaßt werden oder in Kupferblech, sonst. Blech, in Dachfarbe gestrichen, ausgeführt werden.
3. Die Zulässigkeit einer rechteckigen SchlepPGAube ist nur bei einer Dachneigung von mind. 28° gegeben.
 - 3.1 Die Anschneidung des SchlepPGAubendaches in das Hauptdach hat reichlich unterhalb des Dachfirstes zu erfolgen.
 - 3.2 Die Gaubeneindeckung soll in Material und Farbe wie das Hauptdach ausgeführt werden.
 - 3.3 Bei kleineren Dachflächen darf die Gaubenvorderwandhöhe nicht mehr als 0,60 m betragen. Bei größeren Dachflächen kann allenfalls eine höhere SchlepPGAube bis zu 0,80 m zugelassen werden.
4. Die Ansichtsfläche einer einzelnen, rechteckigen Dachgaube muß in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehen. Sie soll $1,5 \text{ m}^2$ Vorderwandfläche nicht überschreiten.
5. Der Abstand zwischen den Dachgauben soll mind. 2,50 m betragen. Vom Dachende auf Zimmertiefe ist eine Dachgaube unzulässig.
6. Die senkrechten Außenflächen der Gauben können wie die Gebäudeaußenwand oder in Holzverkleidung ausgeführt werden.
7. Der Einbau einer Dachgaube darf nicht zur Vergrößerung des Dachraumes mißbraucht werden, sondern nur zur Belichtung und Belüftung des Dachraumes dienen.

NORD



M A S S T A B
BEBAUUNGSPLAN
1 : 1 0 0 0
ÜBERSICHTSLAGEPLAN
1 : 5 0 0 0

Planunterlagen:

Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000 Stand der Vermessung vom Jahre **1982**. Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.

Hohenschichtlinien vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zwischen-Hohenschichtlinien sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet. Photogrammetrische bzw. tachymetrische Höhenaufnahmen wurden von der Firma

erstellt

Die Ergänzung des Baubestandes der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am

keine amtliche Vermessungsgenauigkeit.

Untergrund: Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen: Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht: Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

GEZ	17.7.85	<i>Kritschel</i>
GEPR.		
GEAND AM	ANLASS	VON
ZEICHNUNGS-NR.		
R 82-1631-0-10		

B E B A U U N G S P L A N W E G E R N D E C K B L A T T N R. 1 0

VOM 10.09.64

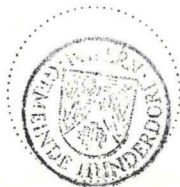
VEREINFACHTE ÄNDERUNG NACH § 13 B BAUG.

STADT/M. GEMEINDE :
L A N D K R E I S :
R E G . - B E Z I R K :

H U N D E R D O R F
S T R A U B I N G B O G E N
N I E D E R B A Y E R N

1. BENACHRICHTIGUNG

Die Eigentümer der von der Änderung betroffenen und benachbarten Grundstücke sowie die hiermit berührten Träger öffentlicher Belange wurden am **26. JULI 1985** von der Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BBauG verständigt.

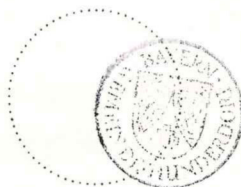


Hunderdorf, den **17. SEP. 1985**

Waindler
Bürgermeister

1. SATZUNG

Die Stadt Markt/Gemeinde hat mit Beschluß vom **29. JULI 1985** diese Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG und Artikel 91 Bayerische Bauordnung als Satzung beschlossen.

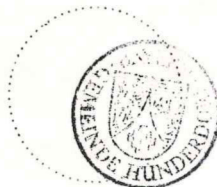


Hunderdorf, den **17. SEP. 1985**

Waindler
Bürgermeister

2. INKRAFTTRETEN

Die als Satzung beschlossene Änderung des Bebauungsplanes ist am **13. SEP. 1985** ortsüblich durch Anschlag bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.



Hunderdorf, den **17. SEP. 1985**

Waindler
Bürgermeister

LANDSHUT, DEN 17. 07. 85

Kritschel

KRITSCHEL
ARCHITEKTUR-UND
INGENIEURBÜRO
STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN
ERSCHLIESSUNGSPLANUNGEN

GABELSBERGERSTRASSE 16
8 3 0 0 L A N D S H U T
T E L E F O N 0 8 7 1 / 6 1 0 9 1


Für die Änderungen und Ergänzungen der Bebauungspläne (Deckblätter) werden die Planzeichen nach der Planzeichenverordnung 1981 verwendet.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN


3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:

3.1  Baugrenze

15. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

15.1.  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen

15.2.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

15.3.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes



SCHLOSS
TEINBURG

WEGERN
WA AN
DER
SCHULE

WR
WA
WEGERN

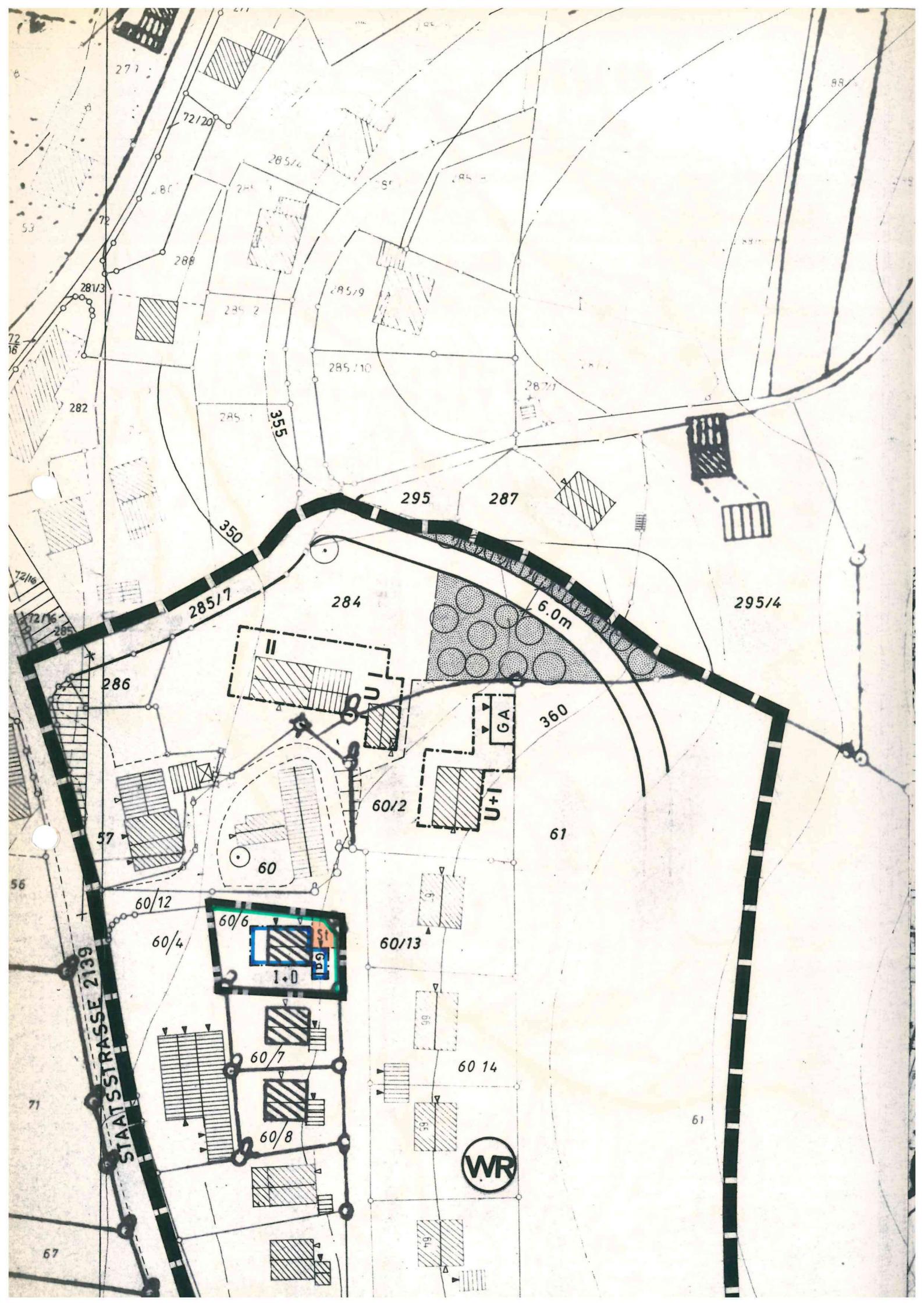
WA
356.0
HASENQUANTZEN

SCHNABBERG

Vorderer
Buchenberg

GRANDSTATT

ÜBERSICHTSLAGEPLAN
M=1:5000



STAATSTRASSE 2139

WR

285/7

284

295

287

295/4

6.0m

360

61

286

57

60

60/2

60/12

60/4

60/6

1.0

60/13

60/7

60/8

60/14

67

61

Original

**BEBAUUNGSPLAN „WEGERN“
GEMEINDE HUNDERDORF**

DECKBLATT NR. 11

Planungsstand

17.07.2003

HIW

HORNBERGER,
ILLNER, WENY
Gesellschaft von
Architekten mbH

1. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIEL

In dem ca. 35 Jahre alten Bebauungsplan „Wegern“ der Gemeinde Hunderdorf ist die Nutzungsart des Baugebietes als reines Wohngebiet nach § 3 Baunutzungsverordnung festgesetzt. In dem aus dem Jahr 1998 stammenden Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist die Nutzung in Anlehnung an den tatsächlichen Baubestand bereits in ein Mischgebiet (MI) und ein allgemeines Wohngebiet (WA) aufgeteilt.

Die Gemeinde Hunderdorf beabsichtigt nunmehr zur Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung in der ehem. Bus-Abstellhalle auf Fl. Nr. 60/4 die im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Nutzungen auch in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Mit der Ausweisung eines Mischgebietes im nordwestlichen Bereich des Baugebietes sollen gleichzeitig die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung der ehem. Bus-Abstellhalle in eine Kfz-Werkstatt geschaffen werden, wobei die künftige Werkstatt mit Betriebseinschränkungen sicherzustellen hat, dass der Störungsgrad eines Mischgebietes nicht überschritten wird. Der Betrieb darf das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören.

2. BAULEITPLANERISCHE VORGABEN

Die Übereinstimmung des Deckblattes mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes gilt für das Mischgebiet im nördlichen Bereich des Planungsgebietes.

Die südliche Wohnbebauung zwischen der ehem. Staatsstraße und der Anliegerstraße ist derzeit noch als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird mittels Deckblatt der aktuellen Nutzungsart angepasst.

3. VER- UND ENTSORGUNG

Keine Änderung der bestehenden Erschließung und Entsorgungseinrichtungen.

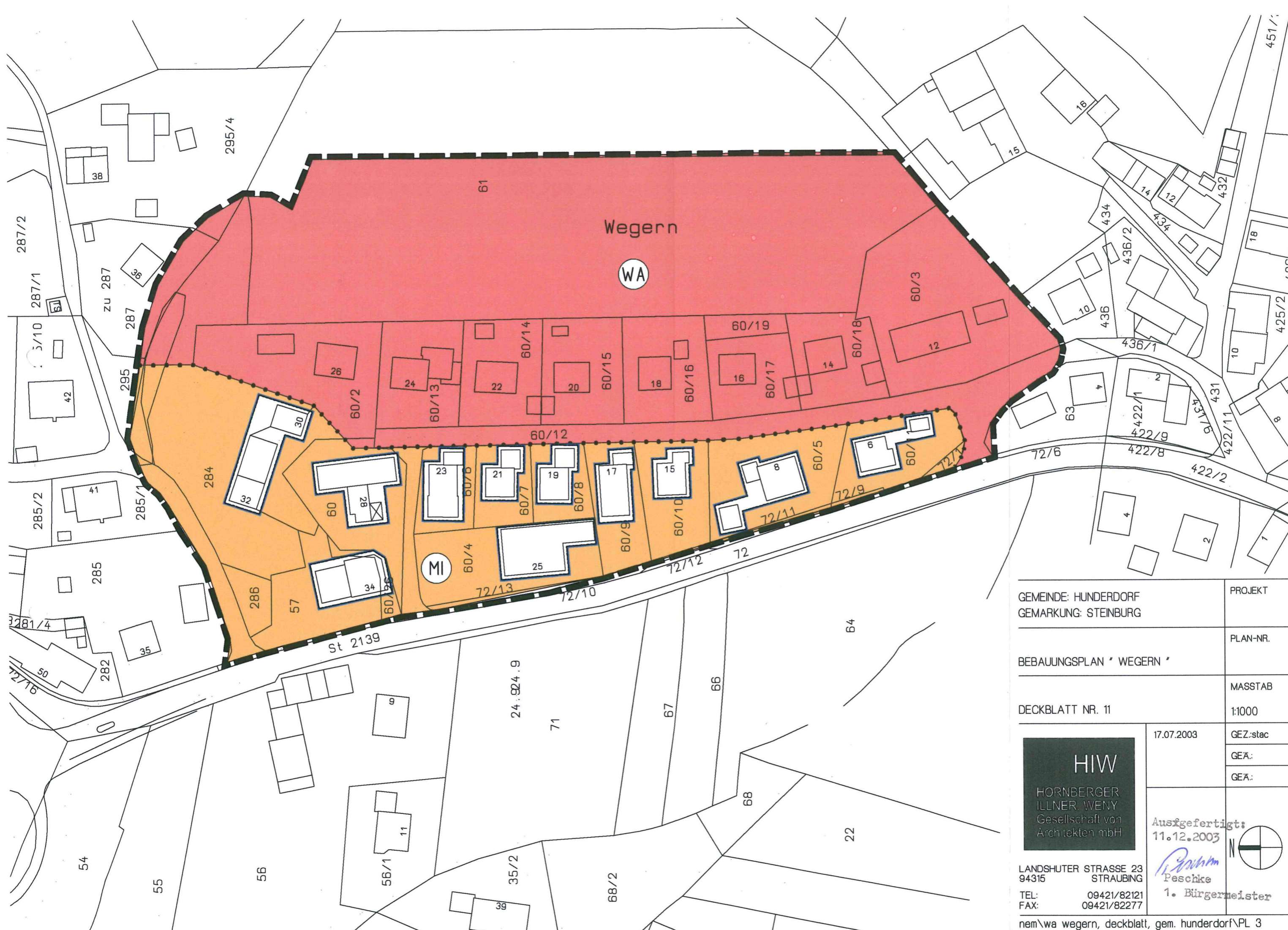
4. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG


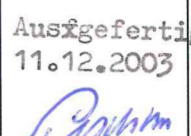
Durch die Nutzungsänderungen wird kein Ausgleichsbedarf ausgelöst (Gebiet mit bestehendem Baurecht ohne Erhöhung der versiegelten Flächen).

5. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO



GEMEINDE: HUNDERDORF GEMARKUNG: STEINBURG	PROJEKT
BEBAUUNGSPLAN ' WEGERN '	PLAN-NR.
DECKBLATT NR. 11	MASSTAB 1:1000
 HORNBURGER ILLNER WENY Gesellschaft von Architekten mbH	17.07.2003 GEZ.:stac
	GEA.:
	GEA.:
LANDSHUTER STRASSE 23 94315 STRAUBING TEL: 09421/82121 FAX: 09421/82277	Ausgefertigt: 11.12.2003  Peschke 1. Bürgermeister


6. VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Hunderdorf erlässt auf Grund § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, I S. 137), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBl. S. 585), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997, (GVBl. S. 433), Art. 3, Abs. 2 BayNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S. 593) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als Satzung.

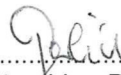
- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.05.2003 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 06.06.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 21.05.2003 hat in der Zeit vom 16.06.2003 bis 16.07.2003 stattgefunden.
- c) Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 21.05.2003 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 16.06.2003 bis 16.07.2003 beteiligt.
- d) Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 17.07.2003 wurde mit dem Erläuterungsbericht gemäß § Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.08.2003 bis 29.09.2003 öffentlich ausgelegt.
- e) Die Gemeinde Hunderdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.10.2003 das Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.07.2003 als Satzung beschlossen.

Hunderdorf, 17.07.2003


.....
Peschke, 1. Bürgermeister

- f) Das Landratsamt Straubing-Bogen hat das Deckblatt mit Bescheid vom 27. Nov. 2003 Nr. 41-610 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Straubing, 27. Nov. 2003


.....
Landratsamt Straubing-Bogen
Görlich
Regierungsrat



- g) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan-Deckblatt wurde am 11.12.2003 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Das Bebauungsplan-Deckblatt ist damit in Kraft getreten.

Hunderdorf, 12. Dez. 2003


.....
Peschke, 1. Bürgermeister

Änderung des
Bebauungs-und
Grünordnungsplan
„Wegern“
durch Deckblatt Nr. 13

Fassung vom 16.09.2021



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

Landschaftsarchitektin

Dorothea Haas

E.-Schikaneder-Straße 19

94234 Viechtach

Inhaltsverzeichnis

I.	Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Änderung des Bebauungsplans „Wegern“ durch Deckblatt Nr. 13.	4
1.	Rechtsgrundlage	4
2.	Anlass und Zweck der Planung	4
3.	Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung	5
4.	Lage und Bestandssituation	6
4.1.	Räumliche Übersicht und Geltungsbereich	6
4.2.	Derzeitige Nutzung	7
4.3.	Ver- und Entsorgung.....	8
4.3.1.	Wasserversorgung	8
4.3.2.	Abwasserbeseitigung.....	8
4.3.3.	Energieversorgung	8
4.3.4.	Telekommunikation	8
4.3.5.	Abfallentsorgung.....	8
4.3.6.	Löschwasserversorgung.....	9
5.	Planungsrechtliche Vorgaben	10
5.1.	Landes- und Regionalplanung.....	10
5.1.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	10
5.1.2.	Ziele der Regionalplanung	11
5.1.3.	Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Regionalplanung	12
5.2.	Vorbereitende Bauleitplanung	12
5.3.	Verbindliche Bauleitplanung	13
5.4.	Naturschutzrecht	14
6.	Denkmalschutz	15
7.	Planinhalte	17
7.1.	Städtebauliche Gesamtkonzeption	17
7.1.1.	Konzept Bauliche Nutzung	17
7.1.2.	Konzept Verkehrserschließung	19
7.1.3.	Konzept Oberflächenentwässerung.....	19
7.1.4.	Konzept Grünordnung	19
7.1.5.	Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan.....	20
8.	Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen	21
III.	Abbildungsverzeichnis	22
IV.	Verfahren	23
V.	FESTSETZUNGSPLAN.....	25

I. Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Änderung des Bebauungsplans „Wegern“ durch Deckblatt Nr. 13.

1. Rechtsgrundlage

Die Gemeinde Hunderdorf hat am 30.01.2020 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Wegern“ mittels Deckblatt Nr. 13 zu ändern.

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Die Änderung erfolgt nach dem Regelverfahren.

2. Anlass und Zweck der Planung

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 und führt zudem dazu 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 rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht bereits ca. 55 % der zu überplanenden Fläche als allgemeines Wohngebiet vor. Die verbleibende Fläche wird als landwirtschaftliche Nutzfläche mit Grünstrukturen dargestellt.

Die Planungsziele der Gemeinde werden mit der Änderung des Bebauungsplans aufgegriffen und entsprechend aktueller Erhebungen weiterentwickelt. Der Bebauungsplan definiert mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes die

Nutzung des Gebietes eindeutig. Die städtebauliche Ordnung innerhalb der noch unbebauten, aber bereits für ein allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Flächen erfolgt. Es wird an bereits vorhandene bauliche Strukturen angeknüpft und auf bestehende Infrastruktur aufgebaut. Die Ausweitung des Gebietes um ca. 9.000 m² Richtung Osten dient unter anderem der Ausweisung eines Gebietes für Geschosswohnungsbauten. Auf einer Fläche von rund 5.000 m² werden mittels entsprechenden Festsetzungen Mehrfamiliengebäude ermöglicht.

Der angesprochene Bedarf an Wohnungen, welcher neuen gesellschaftlichen Entwicklungen geschuldet ist und im Rahmen der Aufstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes noch nicht berücksichtigt war, kann damit gedeckt werden.

3. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung

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

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 Darstellung im Flächennutzungsplan (ca. 9 Parzellen) möchte die Gemeinde vor allem im Bereich des Geschosswohnungsbaus den Bedarf an Wohnbauflächen decken und somit dem demografischen Wandel entgegenwirken.

Die Ausweisung dient vor allem der Ansiedlung junger Familien und führt damit langfristig zu einer Stärkung des Ortes. Zudem werden mit der vorliegenden städtebaulichen Entwicklung die Vorgaben des Flächennutzungsplanes aufgegriffen bzw. weitergeführt.

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.

Im Parallelverfahren wird die Änderung im Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 22 erfolgen.

4. Lage und Bestandssituation

4.1. Räumliche Übersicht und Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit einer ca. 2,79 ha großen Fläche umfasst die Flurnummern 61, 62, 284 TF, 287, 295 und 295/4 der Gemarkung Steinburg.



Abb. 1: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas vom März 2020) – maßstabslos

4.2. Derzeitige Nutzung

Das geplante allgemeine Wohngebiet stellt sich als landwirtschaftliche Nutzfläche (Intensivgrünland) dar. Im Süden grenzt eine Waldfläche mit Biotopstrukturen an, im Westen und Norden Wohnbebauung.

Östlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.



Abb. 2: Digitales Orthofoto, Landesamt für Digitalisierung vom November 2019 –maßstabslos

4.3. Ver- und Entsorgung

4.3.1. Wasserversorgung

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

Die bestehende Versorgungsleitung wird umgelegt. Nach der derzeitigen Planung befindet sich die bestehende Versorgungsleitung im nördlichen Teil des Grundstückes Fl. Nr. 61 Gemarkung Steinburg nicht im Bereich der vorgesehenen Verkehrsflächen. Es ist daher der Umbau der Versorgungsleitung erforderlich, wobei die Kostentragung durch den Erschließungsträger erfolgt. Die Wasserleitung wurde im Bestand in der Planung aufgenommen und die Verlegung mit dargestellt. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Verlegung ausgearbeitet.

4.3.2. 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.

Die Festsetzung von Regenwasserzisternen ist Bestandteil der Entwurfsunterlagen.

Im Entwurf wurde die Planung dahingehend überarbeitet, dass die vorhandene Topografie noch besser berücksichtigt wurde. Eine im natürlichen Gelände Verlauf vorhandene Senke wurde in der Planung aufgenommen und wird von Bebauung freigehalten, so dass der natürliche Ablauf von Oberflächenwasser aufrechterhalten werden kann.

4.3.3. Energieversorgung

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

4.3.4. 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.

4.3.5. 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.

4.3.6. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt und gilt als gesichert. Die Kostentragung in Bezug auf die Löschwasserversorgung und auf Brandschutzeinrichtungen erfolgt durch den Erschließungsträger und wird gegenüber der Gemeinde in einem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

5. Planungsrechtliche Vorgaben

5.1. Landes- und Regionalplanung

5.1.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Hunderdorf liegt gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP Bayern; Stand vom 01. März 2018) 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.

5.1.2.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.

5.1.3. 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.

5.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Geltungsbereich teilweise bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die vorgesehenen Erweiterungsflächen Richtung Osten sind als landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewiesen.

Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan und ist daher im Parallelverfahren mittels Deckblatt Nr. 22 anzupassen.

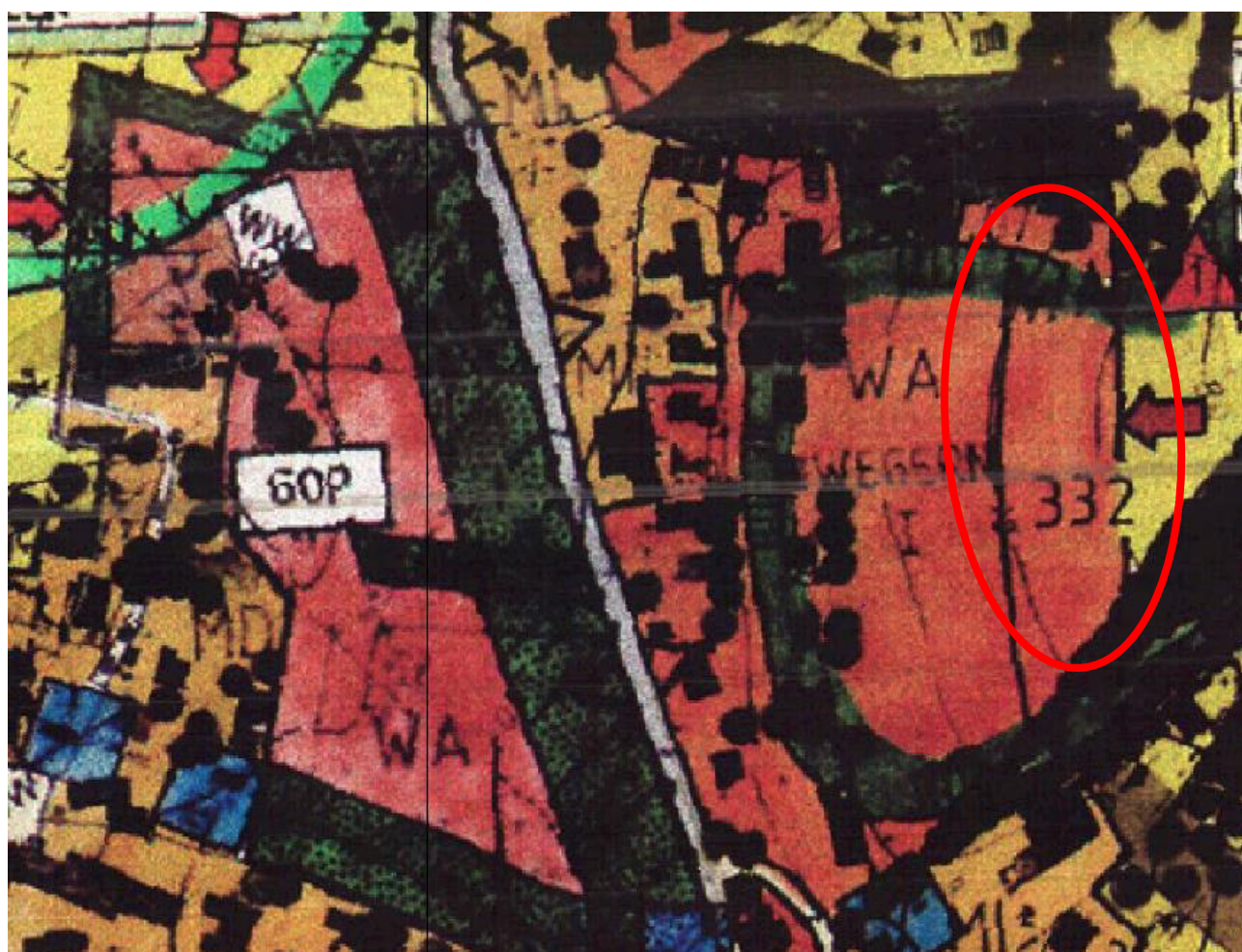


Abb. 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan – maßstabslos

5.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht auf Teilflächen bereits ein allgemeines Wohngebiet vor, jedoch beziehen sich konkrete planliche und textliche Festsetzungen auf die Flächen außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs.

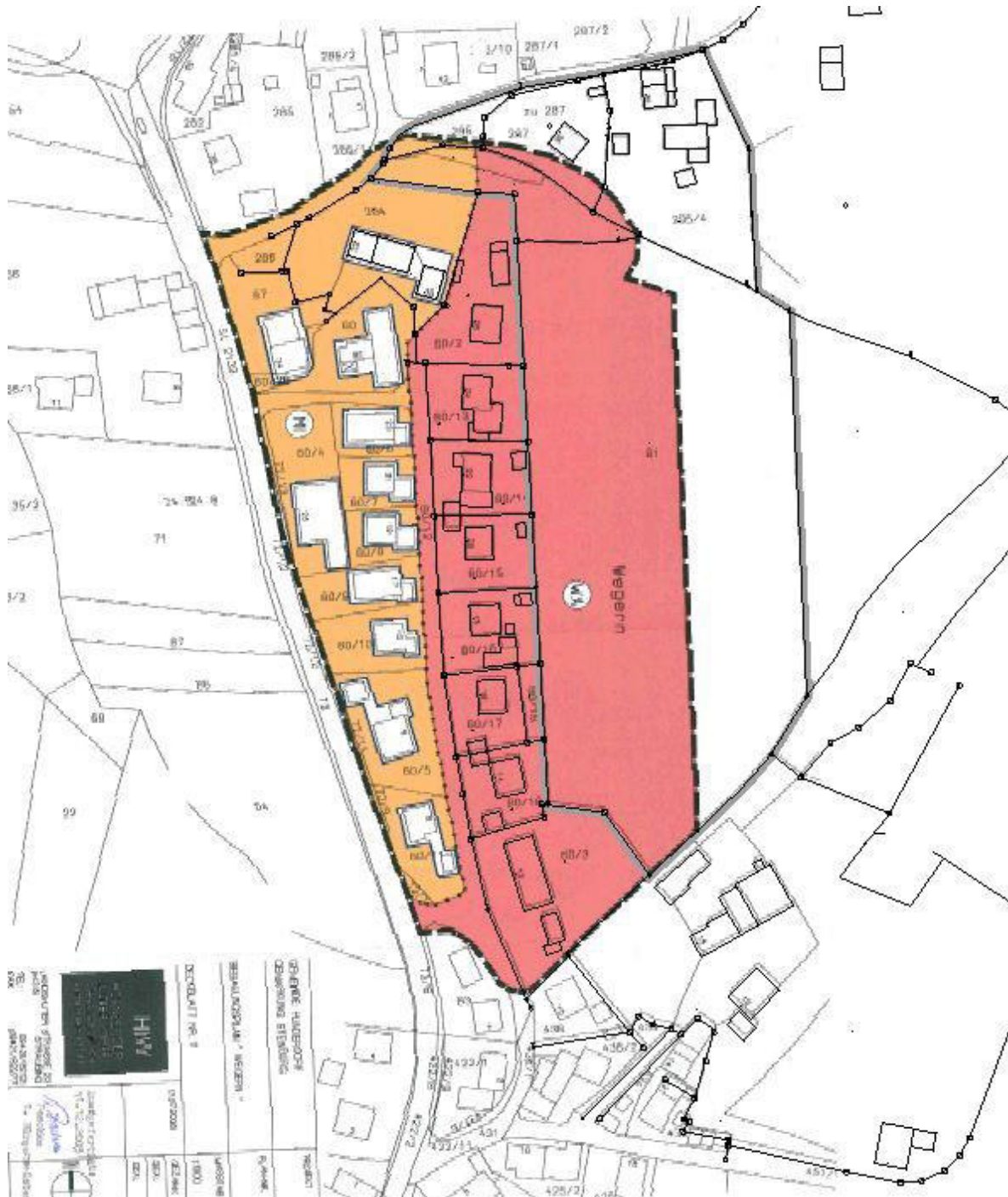


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Wegern“ mit DB Nr. 11 und Geltungsbereich von DB Nr. 13 – maßstabslos

5.4. Naturschutzrecht

Das Planungsgebiet liegt gemäß Bayernatlas innerhalb des Naturparkes „Bayerischer Wald“. Nahezu der gesamte Geltungsbereich befindet sich 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. 5: Auszug aus dem Bayern Atlas vom März 2020 Schutzgebiete national und amtliche Biotopkartierung

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

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zu erforderlichen baurechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden gem. Art. 4 BayNatSchG im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan getroffen: Es erfolgt eine Eingrünung des Wohngebietes, erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb/außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

6. 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)

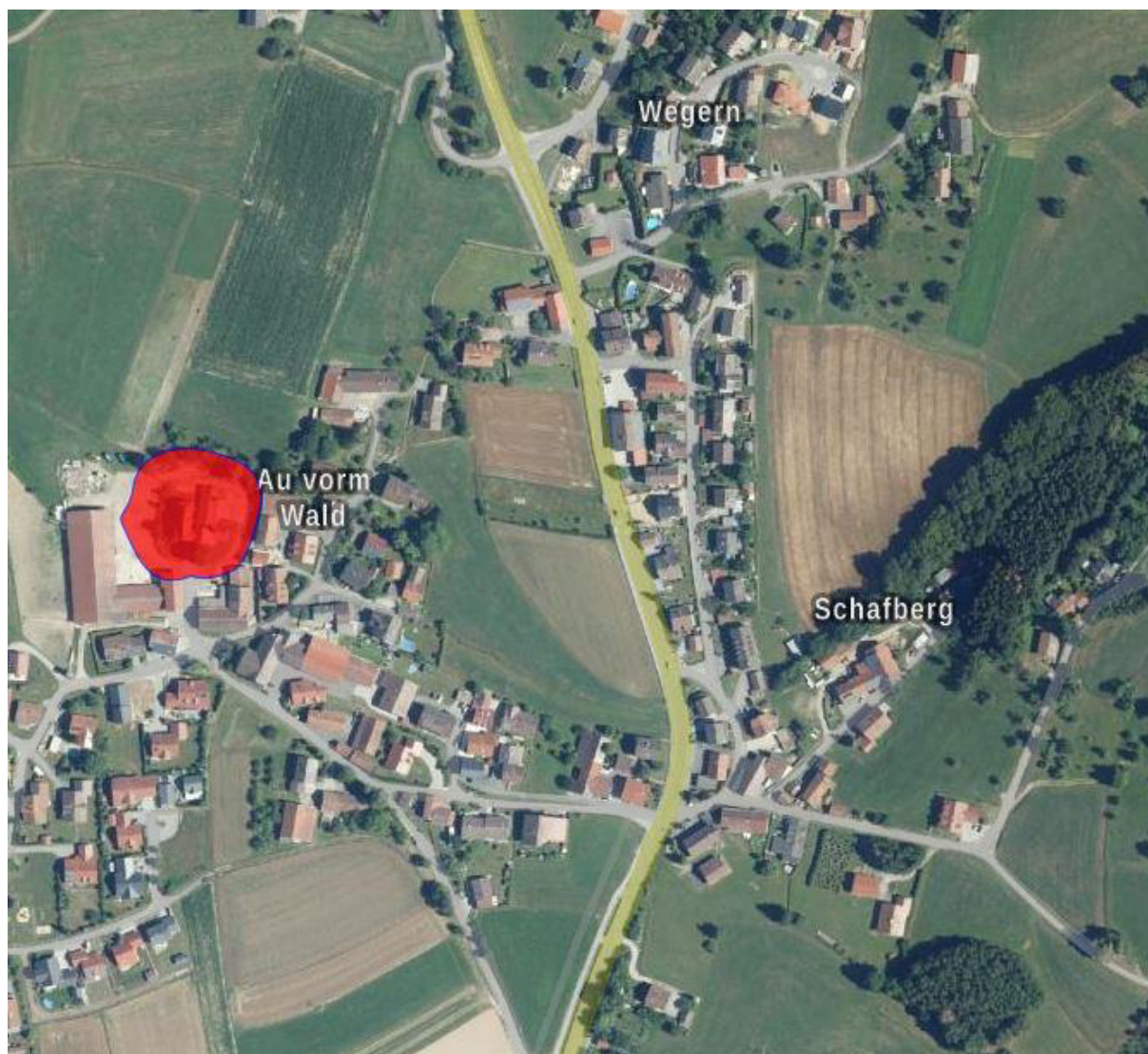


Abb. 6: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom März 2020 – ohne Maßstab

Baudenkmäler sind nach Art. 4 DSchG von den Eigentümern, von den sonst dinglich Verfügungsberechtigten von Baudenkmälern 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 Baudenkmalen 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.

7. Planinhalte

7.1. Städtebauliche Gesamtkonzeption

7.1.1. Konzept Bauliche Nutzung

Das geplante allgemeine Wohngebiet stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung und zugleich Abschluss mit ca. 20 Bauparzellen am östlichen Ortsrand von Wegern, im Anschluss an bestehende Bebauung dar.

Der Geltungsbereich wird dabei in drei Bereiche (WA1, WA2 und WA3) unterteilt, so dass auf die geplanten Nutzungen bzw. auf die topografischen Verhältnisse mittels textlichen und planlichen Festsetzungen entsprechend eingegangen werden kann. WA 1 und WA2 sind für Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen. WA 3 soll der Bebauung von Geschößwohnungsbauten dienen.

Zur maximalen Flexibilität in der Einteilung der Grundstückszuschnitte werden möglichst große Baufenster geschaffen, um flexible Gebäudestellungen zur optimalen Ausnutzung der einzelnen Parzellen mit Einzel- oder Doppelhäusern ermöglichen zu können.

Alle Parzellen können bei einer offenen Bauweise mit einer Grundflächenzahl zwischen 0,35 und 0,40, je nach Planeintragung, bebaut werden. Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern ist nur eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

Grundsätzlich sind in allen drei Bereichen die Hauptgebäude mit einem Sattel- oder Walmdach bei einer Dachneigung von 18° bis 38° oder mit versetzten Pultdächern mit einer Dachneigung von 5° bis 17° zu errichten. Der Versatz zwischen den beiden Pultdachfirsten darf dabei max. 1,50 m betragen. Die Firstrichtung muss parallel zum Hang verlaufen. Ab 27° Dachneigung können Dachgauben errichtet werden.

Der Bereich, welcher für Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen ist, wird aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen hinsichtlich Wandhöhe in WA 1 und WA 2 unterschieden. Grundsätzlich bezieht sich die maximal zulässige Wandhöhe an der Traufe auf die OK Erschließungsstraße. Der Straßenbezugspunkt ist dabei an der Grundstücksmitte zu setzen.

Die Unterscheidung wird aufgrund des relativ starken Ost-West-Gefälles erforderlich. Dabei geht man davon aus, dass bei einer Osterschließung die Gebäude in einem geringeren Abstand zur Straße errichtet werden, als bei einer Westerschließung. Das bedeutet, dass die Gebäude mit Westerschließung auch bereits auf höherem Geländeniveau gegenüber der Straße gebaut werden. Sofern man den Eingriff in die Topografie in einem verträglichen Maß halten möchte, werden höhere Wandhöhen bezogen auf die Erschließungsstraße erforderlich. Mit den textlichen Festsetzungen wird auf diesen Umstand reagiert. D.h. im WA 1 (Osterschließung) werden Wandhöhen mit max. 6,50 ab OK Erschließungsstraße zulässig. Im WA 2 (Westerschließung) sind Wandhöhen bis max. 7,50 m festgesetzt.

Schemaschnitt zur Definition des geplanten Geländes:

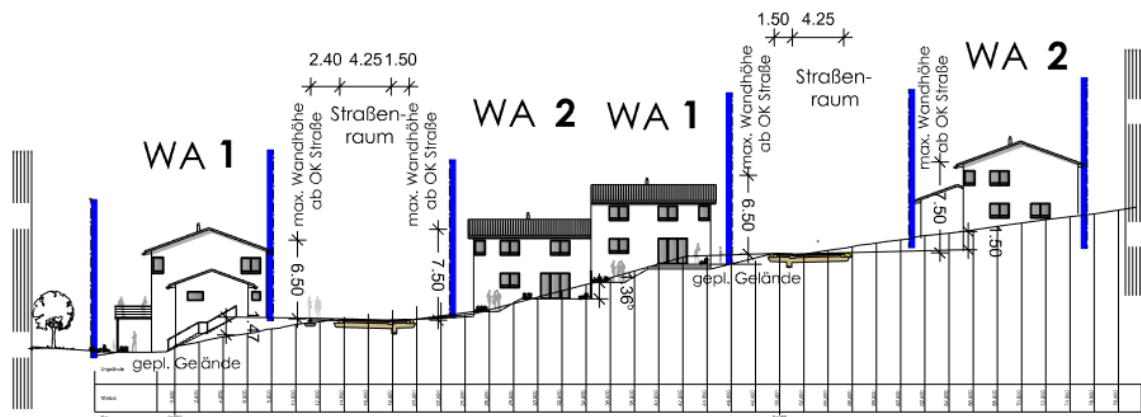


Abb. 7: Systemschnitt zur Veranschaulichung der Festsetzung zur Wandhöhe – ohne Maßstab

Bei der Errichtung von Doppelhäusern mit Firstrichtung gegen den Hang laufend ist ein Höhenversatz zwischen den beiden Doppelhaushälften möglich. Der Bezugspunkt der Wandhöhe bezieht sich auf die jeweilig angrenzende Doppelhaushälfte, nicht auf das gesamte Doppelhaus. Dadurch kann auf die Topografie reagiert werden und die Eingriffe hinsichtlich Geländeänderungen können minimiert werden.

Im WA 3 (Geschosswohnungsbau) wird die maximale Wandhöhe auf 12,0 m beschränkt. Der Bezugspunkt ist in diesem Fall das geplante Gelände, da sich die Parzelle über die komplette Breite des Geltungsbereichs im Süden erstreckt und ein Straßenbezugspunkt dabei nicht zielführend wäre. In Kombination mit den Einschränkungen bzgl. Geländeänderungen kann damit erreicht werden, dass die einzelnen Geschosswohnungsbauten, dem Hang folgend, in einer gestaffelten Höhenentwicklung errichtet werden.

So können, im Sinne einer flächenintensiven Bebauung, Bereiche geschaffen werden, die über die Festsetzung der Wandhöhe Gebäude ermöglichen, die talseitig 3 Vollgeschosse erzielen können. (WA1) Darüber hinaus wurde ein großer Bereich für Mehrfamilienhausbebauung ausgewiesen. Diese wird mit entsprechender Wandhöhe definiert und ermöglicht 4-geschossige Gebäude mit im Gebäude integrierten Garagen. Das Ziel einer flächenintensiven Nutzung kann damit erreicht werden.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Garagenzone zulässig. Diese ist gemäß Planzeichnung in einem Abstand von 5 m zum öffentlichen Straßenraum positioniert, so dass eine Minimierung der Zufahrtslängen erzielt werden kann. Nebengebäude sind darüberhinaus auch innerhalb der Baugrenze zulässig.

Grenzgaragen können unter Einhaltung des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung errichtet werden. Bei Garagen und Nebengebäuden sind neben dem Sattel-, Pult- und Walmdach auch Flachdächer zulässig.

Die maximal zulässige Wandhöhe von Grenzgaragen und Carports wird analog zu den Unterscheidungen der Wandhöhen der Gebäude auf die Lage innerhalb des Gebietes differenziert. D.h. im WA1 können bergseitige Wandhöhen bis 3,0m entstehen, im WA2 bis 3,50 m. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der bergseitige Außenwand mit der Dachhaut bezogen auf die OK der angrenzenden Erschließungsstraße.

Im WA 3 können bezogen auf die angegebenen Höhenbezugspunkte Garagen mit einer mittleren Wandhöhe von 3,50 m entstehen. Zudem können in diesem Gebiet auch zweigeschossige Gargen mit einer maximalen Wandhöhe von bergseits 3,50 und talseits 6,50 m entstehen. Diese sind jedoch nicht in grenznähe möglich, da die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4,5 und 6 nachzuweisen sind.

Je Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte sind zwei Stellplätze, für jede weitere Wohneinheit jeweils ein weiterer Stellplatz nachzuweisen.

Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind bis zu 1,50 m möglich. Zu den angrenzenden Grundstücken ist ein Abstand von 1,00 einzuhalten. Zur baulichen Nutzung darf das Gelände bis zur Grundstücksgrenze verändert werden. Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Böschungen sind mit einem maximalen Böschungswinkel von 35 ° auszuführen, um einen harmonischen Übergang zum Urgelände zu erhalten. Böschungen müssen zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

7.1.2. Konzept Verkehrserschließung

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

Der Straßenquerschnitt der geplanten Erschließung weist eine 4,50 m breite asphaltierte Fahrbahn auf. Beidseitig wird ein öffentlicher Rand- bzw. Ausweichstreifen zum Teil – je nach Breite mit Einzelbaumpflanzungen – vorgesehen.

7.1.3. Konzept Oberflächenentwässerung

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Eine Ableitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

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

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen ist eine Reduzierung des anfallenden Oberflächenwasser vorgesehen.

7.1.4. Konzept Grünordnung

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

Dabei sind je Parzelle pro 200 m² nicht überbaubarer bzw. befestigter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen.

Im Süden und Osten werden in unterschiedlichen Breiten private Grünstreifen festgesetzt. Hier ist die Anlage von Heckenpflanzungen als Randeingrünung festgesetzt.

Sowohl im Süden, als auch im Norden werden vorhandene Grünstrukturen erfasst und zum Erhalt festgesetzt.

Zur Durchgrünung des Baugebietes werden entlang der Erschließungsstraße in den breiteren Randstreifen Einzelbaumpflanzungen vorgesehen.

7.1.5.Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich nur teilweise aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Im Parallelverfahren erfolgt die Änderung mittels Deckblatt Nr. 22.

8. 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. Durch die Umsetzung des teilweise bereits auf Flächennutzungsplanebene vorgesehenen allgemeinen Wohngebietes erfolgt an dieser Stelle eine städtebauliche Abrundung des Ortsteiles Wegern. Eine Erweiterung in Richtung Osten ist nicht mehr vorgesehen.

In unmittelbarer Nähe zur geplanten Baufläche befindet sich ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb. Auf dieser landwirtschaftlichen Betriebsstätte wird Milchviehhaltung betrieben. Die Lärm- und Geruchsbelästigungen durch die Betriebsstätte sind zu dulden. Der Abstand von den geplanten baulichen Anlagen zu dem Nebenerwerbsbetrieb wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Straubing-Bogen auf 50 m festgelegt. Dadurch kann davon ausgegangen werden, dass eine Einschränkung des Betriebes durch die geplante Deckblattänderung nicht zu befürchten ist.

Alternativen zu der vorliegenden Planung bieten sich v.a. aufgrund des vorhandenen Geländes und des schmalen Grundstückszuschnittes nicht an.

Alternative Straßenführungen mit Wendehämmern etc. wären grundsätzlich denkbar, allerdings bietet die geplante Ringstraße die effektivste Erschließung für eine maximale Ausnutzung der Fläche für eine bauliche Nutzung.

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. Negative Auswirkungen sind mit der Ausweisung nicht zu befürchten.

III. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas vom März 2020) – maßstabslos	6
Abb. 2: Digitales Orthofoto, Landesamt für Digitalisierung vom November 2019 – maßstabslos	7
Abb. 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan– maßstabslos	12
Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Wegern“ mit DB Nr. 11 und 13	13
Abb. 5: Auszug aus dem Bayern Atlas vom März 2020 Schutzgebiete national und amtliche Biotopkartierung	14
Abb. 6: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom März 2020 – ohne Maßstab	15
Abb. 7: Systemschnitt zur Veranschaulichung der Festsetzung zur Wandhöhe – ohne Maßstab	18

IV. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.01.2020 die Änderung des o.g. Bebauungsplans 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. Erneute Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 10.03.2021 in der Zeit vom 18.03.2021 bis einschließlich 02.04.2021

7. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 10.03.2021 in der Zeit vom 18.03.2021 bis 02.04.2021

8. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.2021 in seiner Sitzung vom 16.09.2021 als Satzung beschlossen.

9. 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

Erneuter Entwurf vom 04.02.2021

Fassung vom 16.09.2021

V. FESTSETZUNGSPLAN

1. **Bebauungsplan „Wegern“ mit integrierter Grünordnung – Deckblatt Nr. 13**

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
	Erneuter Entwurf vom	04.02.2021
	Fassung vom	16.09.2021

Gemeinde Hunderdorf

Bebauungs- und
Grünordnungsplanung

„Wegern“

durch Deckblatt Nr. 13

Umweltbericht
Zum B-Plan-Beschluss

Fassung vom 16.09.2021

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 LEBENSÄRÄUME	6
2.2. SCHUTZGUT WASSER	12
2.3. SCHUTZGUT BODEN	12
2.4. SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT	13
2.5. SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG	13
2.6. SCHUTZGUT MENSCH	14
2.7. SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER	14
2.8. ZUSAMMENFASSENDER BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER	15
3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	15
4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	16
4.1. VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG	16
4.2. EINGRIFFSERMITTLUNG	16
4.3. AUSGLEICH	19
5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	23
6. BESCHREIBUNG DER VERWENDETE METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	23
7. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	24
8. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	25

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Hunderdorf hat am 30.01.2020 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Wegern“ mittels Deckblatt Nr. 13 zu ändern.

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Die Änderung erfolgt nach dem Regelverfahren.

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 und führt zudem dazu 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 rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht bereits ca. 55 % der zu überplanenden Fläche als allgemeines Wohngebiet vor. Die verbleibende Fläche wird als landwirtschaftliche Nutzfläche mit Grünstrukturen dargestellt.

Die Planungsziele der Gemeinde werden mit der Änderung des Bebauungsplans aufgegriffen und entsprechend aktueller Erhebungen weiterentwickelt. Der Bebauungsplan definiert mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes die Nutzung des Gebietes eindeutig. Die städtebauliche Ordnung innerhalb der noch unbebauten, aber bereits für ein allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Flächen erfolgt. Es wird an bereits vorhandene bauliche Strukturen angeknüpft und auf bestehende Infrastruktur aufgebaut. Die Ausweitung des Gebietes um ca. 9.000 m² Richtung Osten dient unter anderem der Ausweisung eines Gebietes für

Geschosswohnungsbauten. Auf einer Fläche von rund 5.000 m² werden mittels entsprechenden Festsetzungen Mehrfamiliengebäude ermöglicht.

Der angesprochene Bedarf an Wohnungen, welcher neuen gesellschaftlichen Entwicklungen geschuldet ist und im Rahmen der Aufstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes noch nicht berücksichtigt war, kann damit gedeckt werden.

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.

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.

Im Parallelverfahren wird die Änderung im Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 22 erfolgen.

Die Gesamtfläche des ca. 2,8 ha großen Geltungsbereiches teilt sich wie folgt auf:

• Bestehende Verkehrsflächen	68 m ²
• Bestehende Bebauung	2.672 m ²
• Neues WA	16.422 m ²
• Biotop / Gehölzbestand	363 m ²
• Grünflächen	1.980 m ²
• <u>Ausgleichsfläche</u>	<u>6.477 m²</u>
	17.982 m ²

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.

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

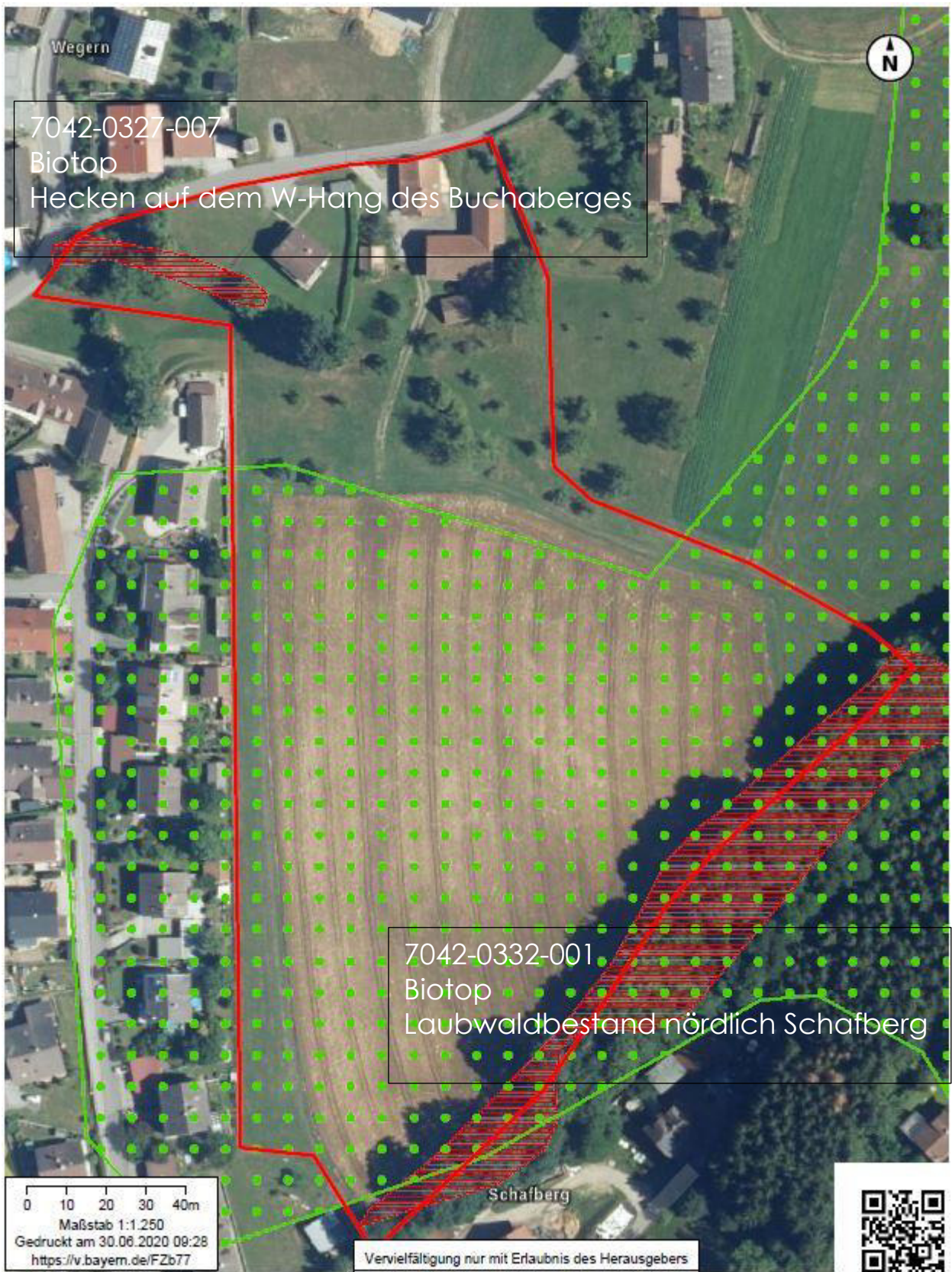
(1) ¹Gesetzlich geschützte Biotope im Sinn des § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG sind auch 6. extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude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

Bei dem überwiegenden Teil der Bäume handelt es sich um kleine Obstgehölze im Garten der aufgelassenen Hofstelle. Wenige alte Bäume mit Astlöchern haben Biotopqualität, so 2 Walnussbäume, 1 Kirsche und 2 Apfelbäume, die als „zu erhalten“ festgesetzt werden sollten.

Der nördliche Teil des geplanten WA ist bebaut. Die Hofstelle ist aufgelassen, das Wohnhaus steht in einem strukturarmen Garten.

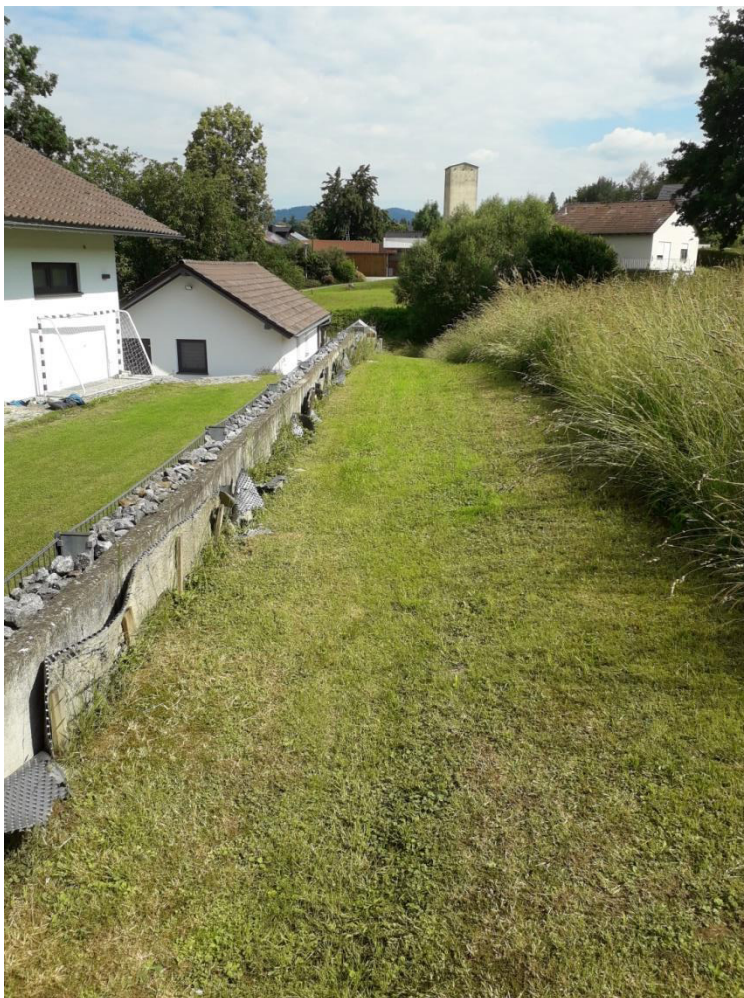
Der südliche Teil des WA, ein südwestexponierter Hang, wird als Acker (Getreideanbau) genutzt, mit einem Grasstreifen entlang der tiefer gelegenen Siedlung. Die Siedlungsgärten haben an der Hangseite überwiegend eine Stützmauer mit Sockel als Schutz vor Hangwasser.

Zwischen Hofstelle und Acker ist eine deutliche Senke, die Oberflächenwasser von den landwirtschaftlichen Flächen am Buchenberg ableitet. Diese Rinne ist in Teilabschnitten mit einer kräuterreichen Wiese bewachsen und sollte als Struktur erhalten werden.





Aufgelassene Hofstelle, Gebäude nicht unterkellert, ohne Nester von Gebäudebrütern unter den Dachüberständen



Grenze zu vorhandener Bebauung
Massive Vorkehrungen gegen Hangwasser



Streuobstbestand
mit 3 wertvollen
Altbäumen.

Der
Walnussbaum in
der Mitte ist als
„zu erhalten“
festgesetzt.

Der Apfelbaum
vorne liegt auf
der Straßentrasse
und kann nicht
erhalten werden



Blick vom
geplanten
Baugebiet
Richtung
Hofstelle / Zufahrt



Kleinflächige
Magerwiese im
Bereich des als
„zu erhalten“
festgesetzten
Grünlands



Aufgelassene
Scheune.

Im einsehbaren
Gebäudeteil
wurden keine
Vogelnester oder
Hinweise auf
Fledermäuse
gefunden

An und in den Gebäuden der aufgelassenen Hofstelle wurden keine Vogelneester vorgefunden, es gab auch keine Vogelbeobachtung. Eine Kontrolle auf Fledermäuse erfolgte nicht, da in naher Zukunft die Abbrucharbeiten nicht erfolgen und ohnehin erst kurz vor Beginn der Abbrucharbeiten die Kontrolle sinnvoll ist. Die zwingend erforderliche Kontrolle wird in den textlichen Hinweisen aufgenommen.

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. Da es sich um den Randbereich des LSG handelt, ist von einer Genehmigung durch den Kreistag auszugehen.

Die Hofstelle wird abgerissen. Bei einem Abriss im Winterhalbjahr können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Für das WA werden der Obstgarten der Hofstelle und intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen genutzt. Die Biotope werden erhalten und sind nicht betroffen. Solitärbäume werden als „zu erhalten“ festgesetzt. Die als Extensivwiese gepflegte Rinne wird erhalten.

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 Hangschiechtwasser 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. Da es sich um den Randbereich des LSG handelt, ist von einer Genehmigung durch den Kreistag auszugehen. Zu prüfen ist, ob der südlich angrenzende, biotopkartierte Wald auf dem Talhang im LSG verbleiben oder aber eine Arrondierung oberhalb der Siedlung vorgenommen werden soll.

Ergebnis:

Die Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild sind gering.

2.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

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

Die vorhandene Zufahrtsstraße zum WA ist nur 2,50 m breit und muss für die Realisierung zwingend verbreitert werden.

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 vorhanden.

2.8 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgüter	Umweltauswirkung	Erläuterung
Biotope + Arten	Angrenzende Biotope bleiben erhalten Beeinträchtigung wegen des hohen Versiegelungsgrades	Keine Veränderung für angrenzende Biotope Erweiterungsflächen des WA auf Acker, Intensivgrünland und ehemaliger Hofstelle
Wasser	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 Solitäräume werden erhalten.

Zum südlich angrenzenden Wald wird ein Schutzstreifen mit Extensivgrünland ausgewiesen.

Die Geländesenke mit Extensivgrünland wird erhalten.

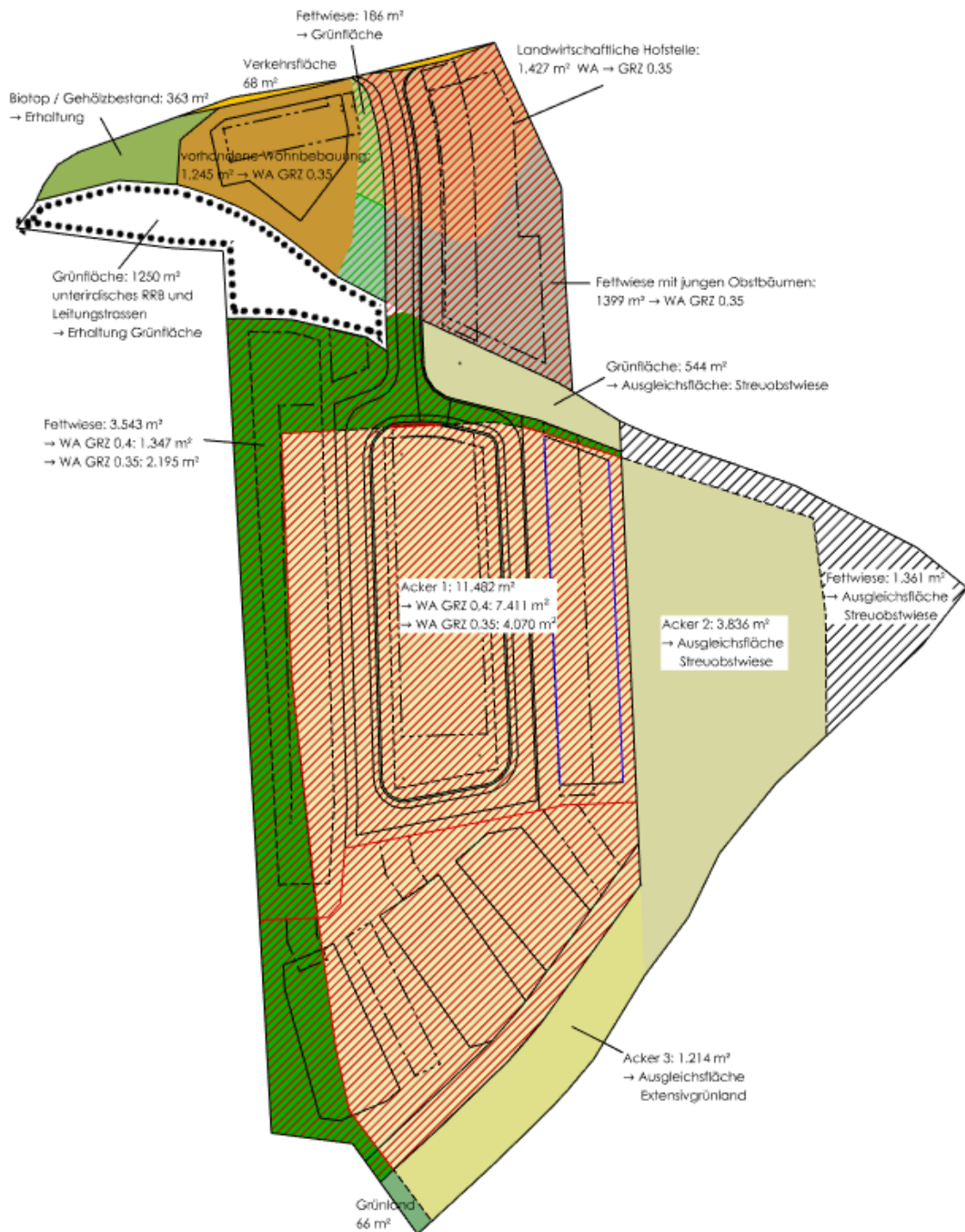
Oberhalb des WA wird zur Eingrünung eine Streuobstwiese angelegt.

4.2 Eingriffsermittlung

Die Gesamtfläche des ca. 2,8 ha großen Geltungsbereiches teilt sich wie folgt auf:

• Bestehende Verkehrsflächen	68 m ²
• Bestehende Bebauung	2.672 m ²
• Neues WA	16.422 m ²
• Biotop / Gehölzbestand	363 m ²
• Grünflächen	1.980 m ²
• <u>Ausgleichsfläche</u>	<u>6.477 m²</u>
	17.982 m ²

Im Baugebiet werden sowohl Wohnbauflächen mit einer GRZ < 0,35, d.h. mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad als auch verdichtete Wohnbauflächen mit einer GRZ > 0,35, d.h. hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad ausgewiesen.



Bewertung der Eingriffsfläche gem. Listen 1 a-c des Leitfadens:

Kategorie I: Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild;

Kategorie II: Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

+ ; - Tendenz der Bewertung zum höheren oder niedrigeren Wert

	Acker und Intensivgrünland	Mähwiese und Streuobstbestand	Gebäude und strukturarmer Garten
Arten Lebensräume +	Kat I	Kat II	Kat I
Boden	Kat II	Kat II	Kat I
Wasser	Kat II	Kat II	Kat I
Klima + Luft	Kat I	Kat II	Kat I
Landschaftsbild	Kat I	Kat II	Kat I
Einstufung	Kat. I +	Kat II	Kat I

Für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs werden folgende Kompensationsfaktoren gem. Leitfaden Abb. 7 festgelegt:

	GRZ = 0,35	GRZ > 0,35
Kategorie I	0,5	0,6
Kategorie II	0,8	0,8 - 1,0

Da in der festgesetzten Grünfläche ein unterirdisches Regenrückhaltebecken mit Leitungstrassen und Zufahrt gebaut werden wird, wird diese Baumaßnahme bei der Eingriffsbewertung berücksichtigt. Da nach der Fertigstellung die Grünfläche wiederhergestellt wird, wird der reduzierte Kompensationsfaktor zur Hälfte, also 0,4 angesetzt.

Nutzung alt	Nutzung neu	Kategorie	Fläche (m ²)	*	Ausgleichs- faktor	=	Ausgleichs- bedarf in m ²
Acker 1	WA, GRZ > 0,35	I	7.411	x	0,6	=	4.447
Acker 1	WA, GRZ < 0,35	I	4.070	x	0,5	=	2.035
Fettwiese	WA, GRZ > 0,35 + Straße	II	1.347	x	1,0	=	1.347
Fettwiese	WA, GRZ < 0,35	II	2.195	x	0,8	=	1.756
vorhandene Bebauung Fl 287, GRZ < 0,35	WA, GRZ < 0,35	I	1.245	x	0,0	=	0
vorhandener landwirtschaftlicher Betrieb GRZ > 0,35	WA, GRZ < 0,35	II	1.427	x	0,0	=	0
Fettwiese mit jungen Obstbäumen	WA, GRZ < 0,35	II	1.399	x	1,0	=	1.399
Fettwiese mit jungen Obstbäumen	Festsetzung Grünfläche	II	186	x	0,0	=	0
Gehölzbestand / Biotop	Festsetzung Erhaltung	II	363	x	0,0	=	0
Grünfläche	Grünfläche mit unterirdischem RRB und Leitungstrassen	II	1.250	x	0,4	=	500
Verkehrsfläche vorhandene Straße	Festsetzung Verkehrsfläche	-	68	x	0,0	=	0
Ausgleichsbedarf in anrechenbarer Fläche (m²)			20.961				11.484

4.3 Ausgleich

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

Der Ausgleich erfolgt in 3 zusammenhängenden Teilflächen:

- A1: Hangseitig auf der Ostseite wird eine Streuobstwiese in Kombination mit Zauneidechsen-Habitaten angelegt
- A2: Auf der Südseite wird entlang des biotopkartierten Waldes eine Waldrandzone mit Extensivgrünland und Saum angelegt.
- A3: Die mit der Ausgleichsfläche A1 verbundene, das Baugebiet gliedernde Freifläche mit 1 Walnussbaum wird ebenfalls zu einer Streuobstwiese entwickelt.

Anlage von extensiv genutzten Flachland-Mähwiesen (LRT 6510 oder gleichwertig)

Die 7.021 m² große Ausgleichsfläche ist zu einer artenreichen, extensiv gepflegten Flachland-Mähwiese (LRT 6510 oder gleichwertig) zu entwickeln. Sie ist durch Pflöcke eindeutig zu kennzeichnen.

Die Wiese ist mit zertifiziertem, autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 19 mit mindestens 30 % Kräuteranteil anzulegen. Günstige Aussaatzeitpunkte sind März bis April und September bis Oktober.

Auf der bisher als Acker genutzten Fläche ist der Oberboden streifenweise auf 50% der Fläche abzutragen. Der Boden ist vor einer Neuanlage zu fräsen und anschließend mit einer Egge oder Kreiselegge eine feinkrümelige Bodenstruktur herzustellen. Nach dieser Bodenvorbereitung sollte sich die Erde einige Zeit (ca. 2-3 Wochen) absetzen können. Das Saatgut mit einem Kräuteranteil von mindestens 30% ist oben auf den Boden aufzubringen und nicht einzuarbeiten. Bei der maschinellen Aussaat ist es wichtig, Striegel und Säscharen hoch zu stellen. Anschließend ist das Saatgut anzuwalzen und die Fläche mit 0,5 kg/ha Heu- oder Strohhäcksel zu mulchen.

Auf bisher als Wiese / Grünland genutzten Flächen ist die Wiese vor der Einsaat sehr kurz zu mähen. Für die Einsaat ist der Boden zu schlitzten (vertikutieren) und die Einsaat mit 100% Kräuteranteil oben auf den Boden (Lichtkeimer!) zu streuen. Das Saatgut ist anzuwalzen.

Die Mähwiese ist mit Heugewinnung zu bewirtschaften. Düngung, Kalkung, Mulchen und chem. Pflanzenschutz sind unzulässig. Die Mähwiesen sind 2 mal jährlich bei trockener Witterung erstmals nach dem 15.06. zu mähen, zu heuen und das Heu abzufahren.

Als Saum am Waldrand festgesetzte Streifen sind 1 mal jährlich bei trockener Witterung nach dem 01.08. zu mähen, zu heuen und das Heu abzufahren.

Festsetzungen für die Anlage der Streuobstwiesen A1 + A3

Hangseitig auf der Ostseite des Baugebietes und in einem das Baugebiet gliedernden Grünstreifen ist eine Streuobstwiese anzulegen.

Pflanzabstand der Gehölze 10 m.

Pflanzqualität Hochstamm StU 14-16

Es sind ausschließlich regionaltypische Streuobstbäume gem. Landkreisliste zu verwenden:

Apfelsorten z.B.: Berlepsch, Berner Rosen, Boskoop, Danziger Kant, Fromms Goldrenette, Glockenapfel, Goldpramäne, Gravensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Prinzenapfel Rheinischer Bohnapfel, Rote Sternrenette, Winterrambur

Birnensorten z.B.: Bunte Julibirne, Clapps Liebling, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche von Charneu, Madame Verte, Pastorenbirne

Süßkirschen z.B.: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe, Schneides Späte Knorpelkirsche

Zwetschgensorten z.B.: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Anna Späth

Walnussorten z.B.: Geisenheimer Walnuss, Moselaner Walnuss, Rote Donaunuss

Zauneidechsen-Habitate am Rand von A1 werden entlang der äußeren Grenze angelegt: Totholz-Haufen, Baumstubben in Kombination mit Stein- und Sandschüttungen im Abstand von maximal 15 m.¹

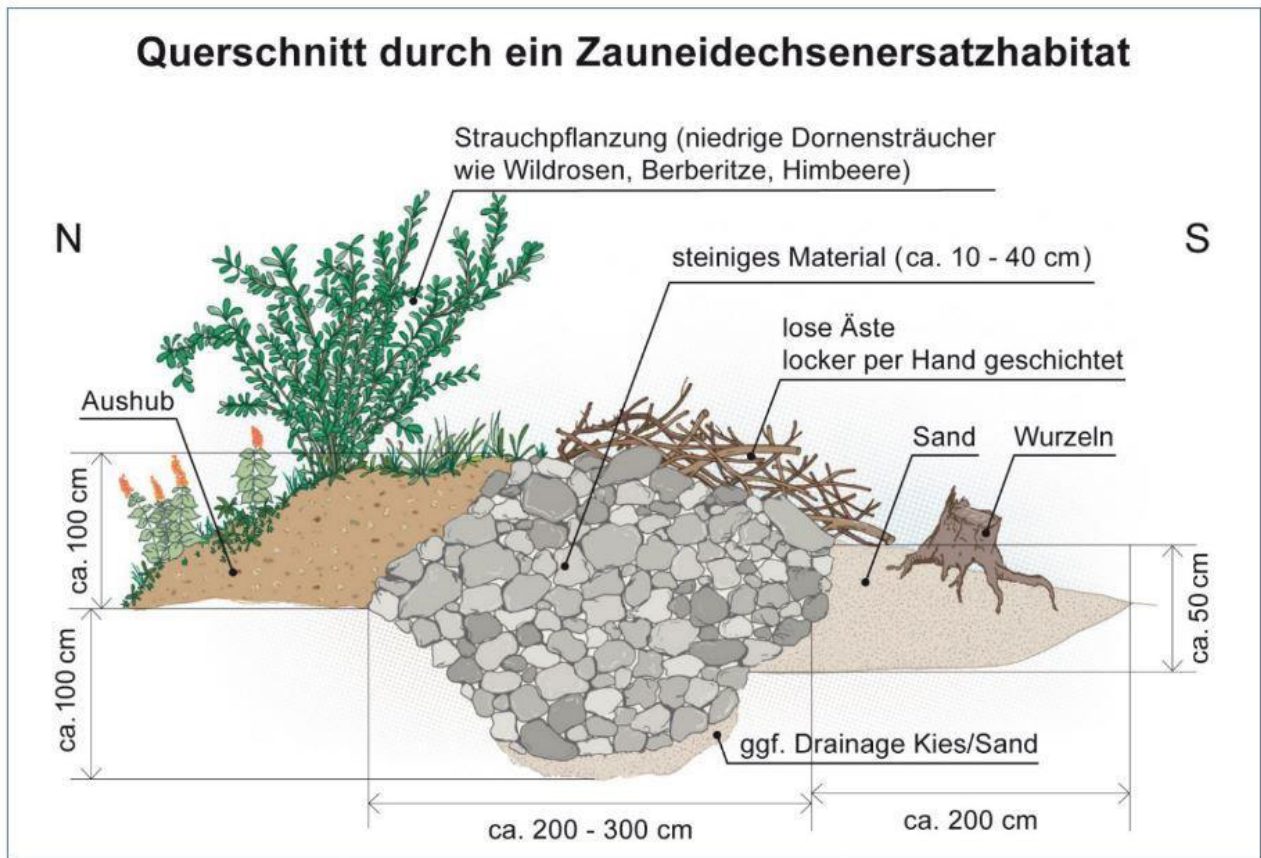


Abb. 4: Prinzipskizze eines Ersatzhabitats mit Überwinterungsmöglichkeit, Totholz und Eiablagesubstrat. Grafik LfU nach einer Vorlage von Irene Wagensonner, akt. 2020



Abb. 5: Beispiel eines Zauneidechsenerersatzhabitats mit Überwinterungsmöglichkeit bei der Herstellung und im fertigen Zustand. Fotos: Andrea Hildenbrand

¹ Alle Angaben zur Zauneidechse aus: LfU: Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Zauneidechse, Kap. 8.2.3, S. 25ff

Für die Anlage der kombinierten Stein-, Baumstubben- und Totholzhaufen wird das bei der Erschließung des Baugebietes anfallende Material von Feldsteinen (kein Bauschutt!), Baumstubben, Holz und Reisig verwendet.

- Der Oberboden im Bereich der Zauneidechsen-Riegel ist abzutragen
- Unter dem Steinriegel ist ein 1 m tiefes Überwinterungshabitat auszuheben und mit Steinen Größe 10 bis 40 cm aufzufüllen.
- Größe 2-3 m Breite, 5-10 m Länge und etwa 1 m Höhe; individuelle Gestaltung den Geländegegebenheiten anpassen, Baumstubben mit Sand- oder Steinwall, sichelförmig ist sinnvoll.
- Frostsicheres Gesteinsmaterial verwenden (autochthones Material) und mit Totholz (Baumstubben) kombinieren.
- Bei Totholz-/ Steinhaufen inklusive Sandkranz sollten 60 % der Steine eine Körnung von 20 bis 40 cm aufweisen, so dass sich das gewünschte Lückensystem einstellt; im Inneren sollten gröbere Steine verwendet werden (20-40 cm) und mit kleineren Gesteinen bedeckt werden (10-20 cm).
- Auch die Verwendung von Baumstubben ohne Gesteinsmaterial ist möglich. Diese in den Boden einbauen und mit Astmaterial und nährstoffarmen Boden-/Sandgemisch überdecken.
- Im Randbereich einen Sandkranz von 2 m Breite und einer Dicke von etwa 50 cm auftragen.
- Ast- und Reisighaufen als Verstecke und Trittsteine ausbringen.

Festsetzung für die Wiese und den Saum am Waldrand A2

Auf der Südseite des Baugebietes ist entlang des biotopkartierten Waldes eine Waldrandzone mit Extensivgrünland und Saum anzulegen.

Am Waldrand ist ein 5 m breiter Saum nur 1 mal jährlich bei trockener Witterung nach dem 01.08. zu mähen, zu heuen und das Heu abzufahren.

Der restliche Wiesenstreifen am Rand des Baugebietes ist 2 mal jährlich bei trockener Witterung nach dem 15.06. zu mähen, zu heuen und das Heu abzufahren.

Ausgleichsermittlung

Die anrechenbaren Ausgleichsfaktoren der Einzelmaßnahmen sind gem. „Kriterien- und Bewertungsliste für Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung“ der Regierung von Niederbayern, Stand 12/1999 zusammengestellt:

Nutzung alt	Nutzung neu	Kategorie	reale Fläche in m ²	*	Ausgleichsfaktor	=	anrechenbarer Ausgleichswert in m ²
Acker 2	A1 Streuobst, Extensivgrünland LRT 6510	I --> III	3.836	x	2,0	=	7.672
Fettwiese	A1 Streuobst, Extensivgrünland LRT 6510 mit Habitaten Zauneidechse	I+ --> III	1.361	x	1,5	=	2.042
Acker 3	A2 Extensivgrünland LRT 6510, Waldsaum	I --> III	1.214	x	1,0	=	1.214
Fettwiese	A2 Extensivgrünland LRT 6510, Waldsaum,	I+ --> III	66	x	0,7	=	46
Grünfläche mit 1 Walnusssbaum	A3 Streuobst, Extensivgrünland LRT 6510	II --> III	544	x	1,0	=	544
Ausgleichswert in Fläche (m²)			7.021				11.518

Zur Sicherung des Ausgleichs wird die 7.021 m² große Ausgleichsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert, mit der „T-Linie“ abgegrenzt und Herstellung, Pflege und Nutzung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Kompensationsfläche wird seitens der Gemeinde an das Ökoflächenkataster des LfU gemeldet (spätestens mit Bekanntmachung). Zusätzlich wird die Kompensationsfläche rechtlich gesichert (Grundbucheintrag: dingliche Sicherung mit Reallast), sollte sie nicht im Eigentum der Gemeinde sein.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf F-Plan-Ebene geprüft.

Eine Anbindung des Baugebietes von Süden ist wegen des steilen Talhanges nicht möglich.

Eine Anbindung durch eine neue Erschließungsstraße in der als Grünfläche festgesetzten Mulde würde zu einem deutlich höheren Eingriff und Ausgleichsbedarf führen und eine doppelte Erschließung bedeuten.

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)

Das Monitoring erfolgt durch die Gemeinde Hunderdorf.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

In Hunderdorf OT Wegern soll das Baugebiet (WA) hangseitig erweitert werden.

Aktuell liegen die Flächen im Außenbereich und teilweise im LSG Bayerischer Wald. Deshalb werden im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hunderdorf und der Bebauungsplan mit DB 13 geändert. Die Gemeinde beantragt zugleich die Herausnahme des WA und bereits vorhandener Siedlungsbereiche aus dem LSG Bayerischer Wald.

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße.

Die Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker und Intensivgrünland genutzt. Eine verlassene Hofstelle mit Nebengebäuden und Obstbäumen wird beseitigt. Eine biotopkartierte Baumhecke und alte Obstgehölze werden als „zu erhalten“ festgesetzt und in die Ausgleichsfläche / Grünfläche integriert.

Die Erweiterung verursacht Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Biotop- und Artenschutz, Wasser, Boden und Landschaftsbild (LSG). Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht eintreten.

Für die Erweiterung müssen ca. 0,7 ha Ausgleichsfläche bereitgestellt werden. Der Ausgleich erfolgt auf angrenzenden Flächen. Diese Flächen sind Bestandteil des Geltungsbereichs.

Das Monitoring erfolgt durch die Gemeinde Hunderdorf.

Deckblatt Nr. 13 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Wegern"

Gemeinde Hunderdorf
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern



M 1 : 1000

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.01.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.04.2020 hat in der Zeit vom 04.05.2020 bis 05.06.2020 stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.04.2020 hat in der Zeit vom 04.05.2020 bis 05.06.2020 stattgefunden.

4. Beteiligung der Behörden

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans 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.

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans 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.

6. erneute Beteiligung der Behörden

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2021 bis 02.04.2021 beteiligt.

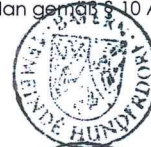
7. erneute Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2021 bis 02.04.2021 öffentlich ausgelegt.

8. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.09.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.09.2021 als Satzung beschlossen.

Hunderdorf, **17. Sep. 2021**



Max Höcherl, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Hunderdorf, **17. Sep. 2021**



Max Höcherl, Erster Bürgermeister

8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **04. Okt. 21** gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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 Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen..

Hunderdorf, **04. Okt. 2021**



Max Höcherl, Erster Bürgermeister

BOLLWEIN

gesellschaft von

ARCHITEKTEN mbH

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

Geltungsbereich: ca. 27.986 m²

Betroffene Grundstücke: 61, 62, 284 TF, 287, 295 und 295/4 der Gemarkung Steinburg

Entwurfsverfasser:

Vorentwurf: 02.04.2020
Entwurf: 26.11.2020
Erneuter Entwurf: 04.02.2021
Satzung: 16.09.2021