



**GEMEINDE HUNDERDORF**

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGSPLAN  
"HOCHFELD SÜD – BA II"**

**DECKBLATT NR. 2**

**BEGRÜNDUNG**

**Satzungsbeschluss**

Stand: 09.06.2016

**Auftragnehmer:**

**HIW**

HORNBERGER,  
ILLNER, WENY  
Gesellschaft von  
Architekten mbH

HIW Hornberger, Illner, Weny  
Ges. von Architekten GmbH  
Landshuter Straße 23  
94315 Straubing

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

## INHALTSVERZEICHNIS

### **BEGRÜNDUNG**

#### **A) Anlass und Erfordernis der Planung**

#### **B) Planungsvorgaben**

1. Landes- und Regionalplanung
2. Flächennutzungs- und Landschaftsplan
3. Arten- und Biotopschutzprogramm
4. Waldfunktionskarte
5. Schutzgebiete

#### **C) Beschreibung des Planungsgebietes**

1. Lage und Größe
2. Topographie
3. Baubestand / baulicher Umgriff
4. Altlasten

#### **D) Konzeption und Ziele der Planung**

1. Städtebau
2. Grünordnerische Ziele

#### **E) Ver- und Entsorgung**

1. Verkehr
2. Abwasserbeseitigung
3. Trink- und Löschwasserversorgung
4. Stromversorgung
5. Abfallentsorgung
6. Erdgas

#### **F) Grünordnung**

1. Wirkfaktoren der Planung
2. Bestandsaufnahme und Bewertung
3. Umweltprognose bei Nichtdurchführung
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen
5. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

**A) Anlass und Erfordernis der Planung**

Die Gemeinde Hunderdorf plant das zentral in der Ortsmitte gelegenen Baugebiet „Hochfeld Süd BA II“ mittels Deckblatt zu ändern. Es ist geplant ein bisher als öffentliche Grünfläche dargestelltes Areal über eine Ringstraße zu erschließen und auf der Fläche 7 Bauparzellen auszuweisen. Die östlich angrenzende öffentliche Grünfläche (Spielplatz) wird durch die aktualisierte Planung flächenmäßig vergrößert.(Streuobstwiese)

Grundzüge der Planung:

- allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Grundflächenzahl max. 0,3
- Neuschaffung von 7 Bauparzellen, Größe des Geltungsbereiches ca. 0,8 ha
- Die Erschließung erfolgt über eine Ringstraße mit Zufahrt aus Süden über die Straße Lindfeld.

Beim geplanten Baugebiet handelt es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung im Sinne von § 13a Baugesetzbuch. Damit sind ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB und das Monitoring gem. § 4c BauGB entbehrlich. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung muss nicht durchgeführt werden (§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

**B) Planungsvorgaben**

1. Landes- und Regionalplanung

Der Vorhabensbereich ist landesplanerisch als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets und des Vorranggebiets für Hochwasserschutz am Bogenbach.

2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der bisherige Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Hunderdorf stellt das Vorhabensgebiet als Grünfläche dar.

3. Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Straubing-Bogen (ABSP):

Der Vorhabensbereich liegt ca. 500m westlich des Schwerpunktgebietes des Naturschutzes „Bogenbach und Einzugsgebiet“. Für diesen vom Vorhaben nicht berührten Bereich beinhaltet das ABSP folgende Aussagen.

Bestand und Bewertung:

- Überregionaler Entwicklungsschwerpunkt bzw. Verbundachse für Feuchtgebiete und Gewässer (Talraumbereiche des Bogenbachs)
- 

Zielvorgaben (Kartenteil):

- Sicherung und Optimierung der Lebensraumqualität von Mittelgebirgsflüssen und -bächen nördlich der Donau, die durch ihre Naturnähe und/oder ihre Artausstattung besonders bedeutsam sind.
- Optimierung von Feuchtwiesen- und Auelebensräumen in den Talräumen
- Erhalt und Wiederausdehnung blütenreicher Magerrasen, Magerwiesen, -weiden und Säume des Bayerischen Waldes.

4. Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)  
Der Waldfunktionsplan trifft für den Geltungsbereich keine Aussagen.

5. Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen

Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebiets Bayerischer Wald. Die Schutzgebietsgrenze verläuft ca. 690 m östlich des Vorhabensbereichs. Das Vorhaben liegt im Naturpark Bayerischer Wald.

Geschützte Flächen gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG werden nicht berührt.

**C) Beschreibung des Planungsgebietes**

1. Lage und Größe

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Ortsteil Hochfeld von Hunderdorf. Die Entfernung zur Ortsmitte mit den zentralen Einrichtungen Rathaus, Schule, Kirche etc. beträgt ca. 0,8 km.

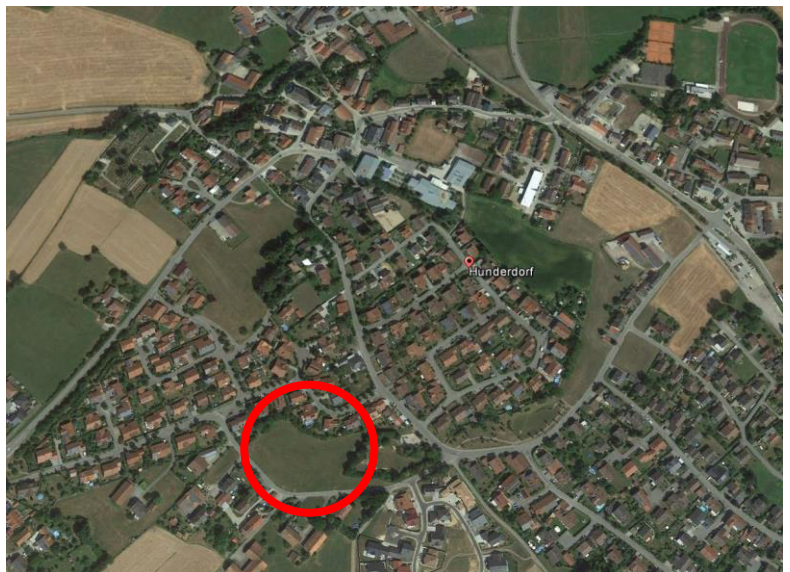
Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,86 ha, davon 0,55 ha Nettobauland.

2. Topographie

Das künftige Wohnbaugebiet liegt am höchsten Punkt auf 344,40 m üNN und fällt in nordöstlicher Richtung bis 340,20 m üNN.

3. Baubestand / baulicher Umgriff

Das geplante Wohngebiet wird derzeit als Grünland genutzt. Es grenzt südlich, und östlich unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an. Im Osten befindet sich der bestehende Kinderspielplatz. Im Süden wird das Gebiet von der Straße Lindfeld begrenzt.



#### 4. Altlasten

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ist davon auszugehen, dass das Gebiet frei von Altlasten ist. Sollten oberirdisch nicht sichtbare Bodendenkmäler auf der Fläche vorkommen, so darf mit den Erdarbeiten erst begonnen werden, wenn diese sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

### **D) Konzeption und Ziele der Planung**

#### 1. Städtebau

Das Planungskonzept sieht eine maßvolle Innenverdichtung einer zentral gelegenen, innerörtlichen Fläche vor. Das Areal wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Auf Grund seiner Lage und der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen bietet sich eine Nachverdichtung der im Geltungsbereich des Baugebietes „WA Hochfeld Süd BA II“ liegende Fläche an. In Anpassung an die umgebende Wohnbebauung sollen max. zweigeschossige Gebäude errichtet werden.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Deckblattes werden zur Gestaltung der Gebäude nur wenige Festsetzungen getroffen. Neben der festgesetzten Bauform beschränken sich die Festsetzungen im Wesentlichen auf die Dachausbildung und die Höhenbeschränkung der Gebäude.

#### 2. Grünordnerische Ziele

Zur innerörtlichen Durchgrünung wird entlang der Straße Lindfeld und entlang der baugebietsinternen Ringstraße in einem straßenbegleitenden Grünstreifen eine Baumreihe festgesetzt.

Am Ostrand des Baugebiets wird angrenzend an den vorhandenen Spielplatz eine öffentliche Grünfläche mit Baumpflanzungen sowie eine Streuobstwiese entwickelt. Damit wird die bestehende Grünfläche ergänzt und in Richtung des geplanten Baugebiets hinein fortgesetzt.

## **E) Ver- und Entsorgung**

### 1. Verkehr

Die innere Erschließung erfolgt über eine verkehrsberuhigte Erschließungsspanne mit Anbindungen an die Ortsstraße „Lindfeld“ im Süden.

Zwischen Parzelle 1 und 2 und am Ostrand des Baugebietes wird ein öffentlicher Gehweg festgesetzt, der die fußläufige Verbindung zwischen bestehender Bebauung und Kinderspielplatz sichert.

### 2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über ein zu verlegendes Kanalnetz mit Anschluss des Schmutzwasserkanals an den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße Lindfeld. Das Schmutzwasser wird in die gemeindliche Kläranlage entsorgt.

Der Regenwasserkanal wird zum bestehenden Regenwasserkanal und weiter zum vorhandenen Regenrückhaltebecken am Lindfelder Weg abgeleitet.

### 3. Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an die bestehende Anlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Bogenbachtalgruppe gesichert.

### 4. Stromversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der Bayernwerk AG.

### 5. Abfallentsorgung

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

### 6. Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt über das Leitungsnetz der Energie Südbayern GmbH.

## **F) Grünordnung**

### 1. Wirkfaktoren der Planung

Nachfolgend aufgeführte Merkmale der Planung können durch Einwirkungen geeignet sein, Beeinträchtigungen der schützenswerten Umweltgüter (Umweltauswirkungen) hervorzubringen.

- Entwicklung von Wohnbauflächen gemäß den oben genannten Eckpunkten mit entsprechender Versiegelung / Überbauung
- Veränderung des Ortsbilds infolge der Bebauung
- mögliche Belastungen von bestehenden Wohnbereichen durch Baubetrieb oder Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

### 2. Bestandsaufnahm und Bewertung

#### 2.1 Naturräumliche Situation

Der Geltungsbereich liegt in der Untereinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwalds. Es handelt sich um ein strukturreiches Kuppen- und Riedelland mit verebneten Hochflächen und teilweise tief eingeschnittenen Bachtälern; Wälder auf den Talhängen und Kuppen bilden mit Grünland und Feldern ein abwechslungsreiches Nutzungsmosaik.

#### **PNV:**

Die potenziell natürliche Vegetation wird vom Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen- Hainbuchenwald gebildet.

#### **Klima:**

Mild und sonnenscheinreich, steht zwischen dem kontinental getönten, sommerwarmen Klima des Donautals und dem feuchten, winterkalten Klima des Vorderen Bayerischen Waldes; jährliche Niederschlagsmenge 750 - 850mm pro Jahr; mittlere Jahrestemperatur 8 - 9°C.

#### **Untergrund:**

Vorwiegend Granite, die Täler sind mit schluffig-sandigen Ablagerungen des Braunkohletertiärs aufgefüllt.

#### **Böden:**

Überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lößlehm).

### 2.2 Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und –bewertung

Nachfolgend werden die Zustände der Umweltgüter beschrieben und bewertet.

Die erfassten Nutzungen und Biotopstrukturen sind in beigefügtem Bestandsplan dargestellt.



## Erläuterung der Planzeichen

### Bestandsdarstellungen

- Wirtschaftswiese
- mäßig nährstoffreiche Wiese
- nährstoffreiche, artenarme Gras-/Krautflur
- aufgelichteter Gehölzbestand
- Strauchhecke an Böschung
- Gebüsch mit Neophytenanteil
- Fußweg, unbefestigt
- Asphalt
- Thujahecke

### Weitere Planzeichen

- Geltungsbereich

Projekt:  
 Bebauungs- und Grünordnungsplan  
 WA Hochfeld Süd Deckblatt 2

Planinhalt:  
 Bestandssplan

Datum:  
 07.03.2016

Bearbeitung:  
 halser

Plannummer:  
 2128\_bestand

Planung:

**Team** G+S  
**Umwelt**  
**Landschaft**

fritz halser und christine pronold  
 dipl.ing., landschaftsarchitekten

am stadtpark 8  
 94469 deggen Dorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986  
 info@team-umwelt-landschaft.de  
 www.team-umwelt-landschaft.de



1:1.000



### **2.2.2. Schutzgut Arten und Lebensräume**

#### Beschreibung:

Der für die Wohnbebauung vorgesehene Bereich wird als Wirtschaftswiese genutzt. Straßenbegleitend sind artenarme, lineare Gras-/Krautfluren ausgebildet. Im Nordwesten stockt kleinflächig ein Gebüsch mit Sal-Weide, Hartriegel und Ziersträuchern. Im Unterwuchs ist expansiver Neophytenbewuchs vorhanden. An der Böschung zum nördlich angrenzenden Baugebiet stockt abschnittsweise ein strauchreicher Heckenbewuchs, teilweise mit Ziersträuchern. Die Überschilderung ragt teilweise in den Geltungsbereich des Deckblatts hinein.

Der Vorhabensbereich besitzt keine übergeordnete Bedeutung im Sinne des Biotopverbunds.

#### Auswirkungen:

Die bauliche Inanspruchnahme beschränkt sich überwiegend auf Bereiche mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

Lagebedingt sind nachteilige Auswirkungen auf den Biotopverbund nicht zu erwarten.

Am Westrand des geplanten Baugebiets ergeben sich kleinflächig Eingriffe in Flächen von mittlerer Bedeutung (Gebüsch mit Neophytenanteil).

### **2.2.2. Schutzgut Boden**

#### Beschreibung:

Die Pseudogley-Braunerden mit Wiesenbewuchs (dauernde Vegetationsbedeckung) sind als Flächen von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden einzustufen.

#### Auswirkungen:

Im Bereich des geplanten Baugebiets ist infolge von Bebauung und Versiegelung mit einem teilweisen Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen.

Zusätzliche betriebsbedingte Belastungen sind nicht zu erwarten.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

### **2.2.3. Schutzgut Wasser**

#### Beschreibung:

Oberflächengewässer sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche werden nicht berührt.

#### Auswirkungen:

Durch Überbauung / Versiegelung geht die Versickerungsfunktion der betroffenen Flächen verloren. Die Versickerungsrate sinkt bei gleichzeitig erhöhtem Oberflächenabfluss. Das anfallende Oberflächenwasser wird einer Rückhalteeinrichtung zugeführt. Damit werden Belastungen von Vorfluter und Unterliegern verhindert.

Es ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

## **2.2.4 Schutzgut Klima und Luft**

### Beschreibung:

Der Vorhabensbereich liegt im oberen Bereich einer Geländemulde, die sich nach Nordosten in Richtung Bogenbachtal erstreckt. Da westlich geschlossene Bebauung vorhanden ist, ergeben sich vorhabensbedingt keine zusätzlichen Barrieren im Bereich einer Luftaustauschbahn. Der Bereich der offenen Geländemulde wird verkürzt.

### Auswirkungen:

Es ergeben sich unter Berücksichtigung des Ausgangszustands Auswirkungen von geringer – mittlerer Erheblichkeit.

## **2.2.5. Schutzgut Landschaftsbild**

### Beschreibung:

Die für die Bauflächenentwicklung vorgesehene Fläche stellt eine strukturarme Wiesenfläche dar. Ortsbildprägend sind die Gehölzbestände des östlich angrenzenden Spielplatzbereichs.

### Auswirkungen:

Übergeordnete Blickachsen / -bezüge werden nicht berührt. Die ortsbildprägenden Gehölzbestände bleiben erhalten.

Entlang der Erschließungsstraße wird zur Baugebietsdurchgrünung eine Baumreihe festgesetzt. Am Nordwestrand des Geltungsbereichs wird als Ersatz für die Gebüschgruppe eine Baumgruppe entlang des geplanten Fußwegs gepflanzt.

Ergänzend werden Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke mit Laubbäumen getroffen.

Es ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

### 2.3. Gesamtbewertung

Damit ergibt sich für das Eingriffsgebiet überwiegend eine Einstufung als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, kleinflächig im Bereich des Gehölzstreifens am Baugebietswestrand als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

### 3. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung des Baugebiets am geplanten Standort ist von einer Fortführung der Wiesennutzung auszugehen.

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

#### **4.1 Vermeidung und Verringerung**

##### **Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Erhalt der biologischen Durchlässigkeit durch Ausschluss durchgehender Zaunsockel
- Erhalt des Gehölzbestands im Bereich der östlich angrenzenden Grünfläche
- Anlage einer Streuobstwiese am Ostrand des Geltungsbereichs

##### **Schutzgut Boden und Wasser**

- Mit den geplanten Rückhalteeinrichtungen für anfallendes Oberflächenwasser wird der Gebietswasserhaushalt stabilisiert (es erfolgt Anschluss an eine vorhandene, noch aufnahmefähige Rückhalteeinrichtung nordöstlich des Baugebiets)
- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Zufahrten, Stellplätzen und Fußwegen

##### **Schutzgut Landschaftsbild**

- Festsetzung einer Mindestdurchgrünung für das Baugebiet durch Pflanzfestsetzungen für private Flächen
- Durchgrünung des Straßenraums durch Baumpflanzung in straßenbegleitendem Grünstreifen
- Anlage einer Streuobstwiese und einer Grünfläche mit Baumpflanzung am Ostrand des Geltungsbereichs.

#### **4.2 Eingriffsbilanzierung und –kompensation**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung vorhabensbedingte Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig.

Mit der vorgesehenen Anlage einer Streuobstwiese am Ostrand des Geltungsbereiches ist unter diesen Voraussetzungen eine hinreichende Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sichergestellt.

Es ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

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

Für die Erfassung der Biotopstrukturen und Nutzungen wurde im Februar 2016 bei schneefreien Verhältnissen eine Geländeerhebung in der Maßstabsgenauigkeit des Bauleitplans durchgeführt. Sie bildete auch die wesentliche Grundlage für die Bestandsbewertung.

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der örtlichen Situation ergeben sich daraus keine gravierenden Unsicherheiten im Hinblick auf die Wirkungsabschätzung.

aufgestellt: 09.06.2016

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

G + 2S  
Landschaftsarchitekten, BDLA  
Gesellschaftsform GdbR  
Böhmerwaldstr. 42  
94469 Deggendorf