

BEGRÜNDUNG

**ZUR FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG MITTELS
DECKBLATT NR. 14.1 UND 14.2 – GEMEINDE HUNDING**

VORENTWURFSFASSUNG VOM 03.11.2022

Vorhabensträger:
Gemeinde Hunding in der
Verwaltungsgemeinschaft Lalling
Hauptstraße 28
94551 Lalling



Tel.: 09904 / 8312 - 0
Fax: 09904 / 8312 - 128

www.hunding.de
Email: poststelle@vgem-lalling.bayern.de

Lalling, den ____.

Thomas Straßer [Erster Bürgermeister]

[Siegel]

Verfasser:

SEIDL & ORTNER ARCHITEKTEN

ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT | ORTSPLANUNG

VORSTADT 25 | 94486 OSTERHOFEN

TEL 09932.9084585 | FAX 09932.9099754

MAIL office@seidl-ortner.de | www.seidl-ortner.de

Bearbeitung:

Andreas Ortner Landschaftsarchitekt ByAK

Johanna Eckl M.A. Architektur

Fachbeitrag Artenschutz:

Dipl.-Ing. Berthold Riedel

Büro für Landschaftsökologie,

Biodiversität und Beratung

Stephanusstr. 2

84103 Postau

T: 0157 / 719 868 52

Osterhofen, den ____.

Andreas Ortner

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rechtsgrundlage	5
2	Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans.....	5
3	Bedarfsprüfung.....	9
3.1	Grundlagen der Überprüfung	9
3.2	Struktur- und Entwicklungsdaten der Gemeinde	9
3.2.1	Einwohnerzahlen der Gemeinde	9
3.2.2	Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre	9
3.2.3	Demografische Entwicklung.....	10
3.2.4	Einwohnerzahl gemäß Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung	11
3.2.5	Bevölkerungsprognose des Landkreises Deggendorf	12
3.2.6	Durchschnittliche Haushaltsgröße.....	12
3.2.7	Einstufung im Zentrale Orte-System	13
3.2.8	Gebietskategorie gemäß LEP [Landesentwicklungsprogramm].....	13
3.2.9	Verkehrsanbindung.....	13
3.2.10	Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region	13
3.2.11	Zwischenfazit.....	14
3.3	Bestehende Flächenpotentiale in der planenden Gemeinde	14
3.3.1	Potentiale der Innenentwicklung gemäß dem Vitalitätscheck der ILE Sonnenwald.	14
3.3.2	Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht	17
3.3.3	Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht	18
3.3.4	Baulücken, Brachen und Konversionsfläche.....	19
3.3.5	Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude	20
3.3.6	Möglichkeit der Nachverdichtung bereits bebauter Fläche	20
3.3.7	Bewertung der Verfügbarkeit vorhandener Potentiale.....	20
3.4	Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen.....	20
3.5	Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung	21
3.5.1	Wasserversorgung	21
3.5.2	Abwasserbeseitigung	22
3.5.3	Straßenerschließung	22
3.5.4	Öffentliche Einrichtungen – Schulen.....	22
3.5.5	Öffentliche Einrichtungen – Kindertagesstätten.....	22
3.6	Fazit	22
4	Ausgangssituation	24
4.1	Lage im Ortszusammenhang.....	24
4.2	Regionale Lage und Gemeindestruktur	24
4.3	Derzeitige Nutzung.....	25
4.4	Kultur- und Sachgüter	26
5	Potenzielle Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten [Relevanzprüfung].....	26
6	Umweltbericht.....	28
6.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele	28
6.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	28
6.3	Schutzgut Boden	29

6.4	Schutzgut Klima und Luft	30
6.5	Schutzgut Wasser	31
6.6	Schutzgut Arten und Lebensräume	31
6.7	Schutzgut Mensch – Erholung und Lärm	32
6.8	Schutzgut Landschaft	33
6.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	34
6.10	Wechselwirkungen	34
6.11	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	34
6.12	Maßnahmen zur Überwachung [Monitoring]	35
6.13	Alternative Planungsmöglichkeiten	35
6.14	Angewandte Untersuchungsmethoden	35
6.15	Allgemein verständliche Zusammenfassung	35
7	Abhandlung der Eingriffsregelung	35

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rechtsgrundlage

Der Gemeinderat Hunding hat am 04.11.2021 die Änderung des derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 14 zur Umwidmung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ beschlossen.

Zwischenzeitlich fanden Abstimmungen mit der Regierung von Niederbayern statt. Neben der Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets sind zudem nicht verfügbare Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan zukünftig wieder als Flächen für die Landwirtschaft darzustellen, so dass auf Ebene des Flächennutzungsplans neue Wohnbauflächen nur in einem geringen Umfang geschaffen werden.

In der Sitzung vom 03.11.2022 wurden hierzu die Vorentwurfsfassungen für die Deckblätter Nr. 14.1 und 14.2 gebilligt.

Für die Änderungen des Flächennutzungsplanes gelten einheitlich die Grundsätze der §§ 1, 1a und 2 BauGB sowie die Vorschriften über Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3-4a BauGB). Die Genehmigung des Deckblattes wird mit § 6 BauGB und das Wirksamwerden mit § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB geregelt.

2 Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans

Der Gemeinderat Hunding hat am 04.11.2021 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WA Am Blättelfeld“ beschlossen. Die Zweckbestimmung des Wohngebiets wird als „Allgemeines Wohngebiet“ bestimmt. Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Hunding im Ortsteil Sondorf:

- TF Flur-Nr. 417
- TF Flur-Nr. 704
- TF Flur-Nr. 706
- TF Flur-Nr. 707
- TF Flur-Nr. 708
- TF Flur-Nr. 709
- TF Flur-Nr. 669/3

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan wird das zukünftige Baugebiet „WA Am Blättelfeld“ überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Ein weiterer Änderungsbereich wird als Wohnbaufläche definiert.

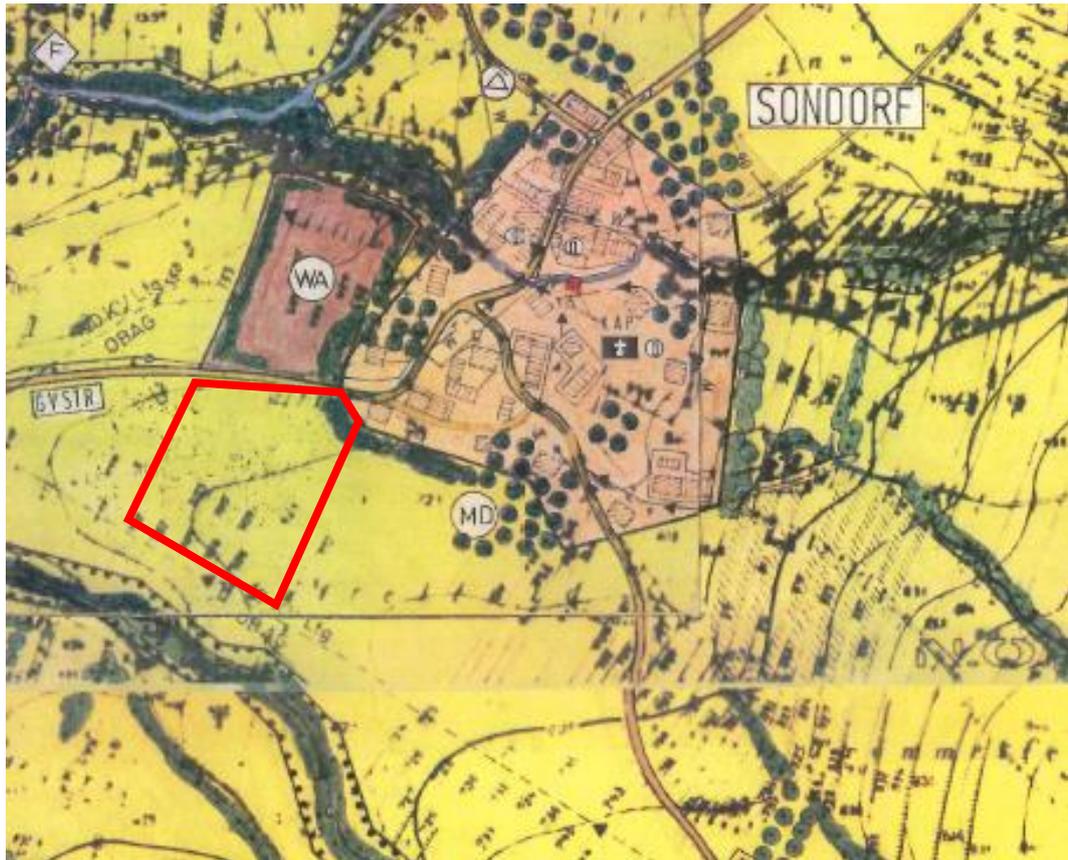
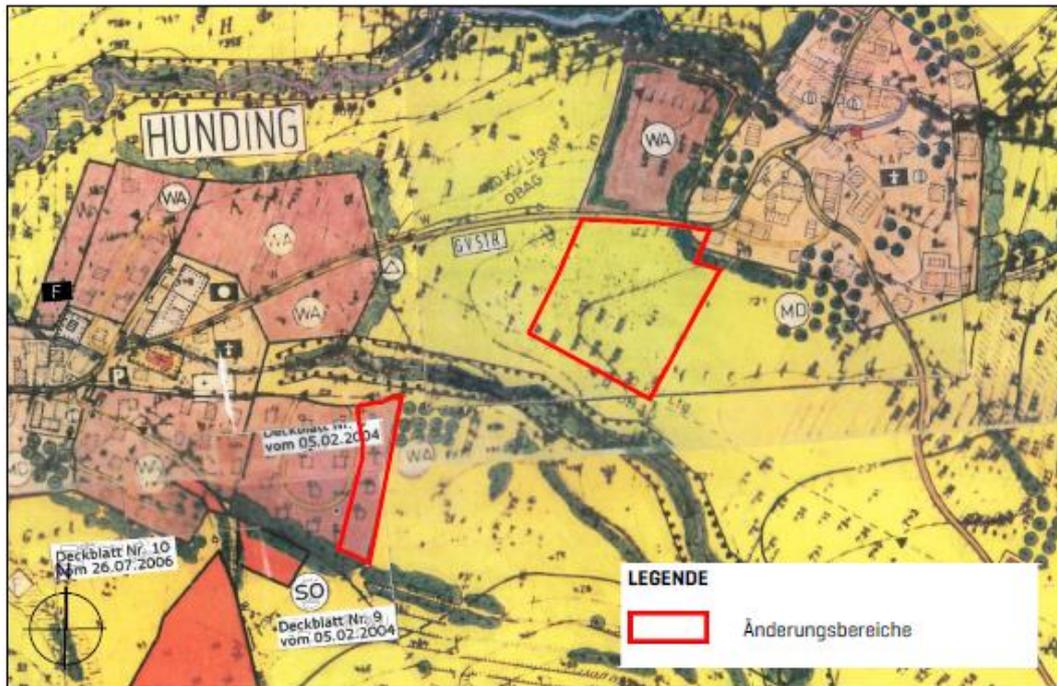


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan Bereich „WA Am Blättelfeld“, rotumrandet = Änderungsbe-
reiche

Neben der Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets in einem Umfang von rund 1,7 ha werden im Flächennutzungsplan nicht verfügbare Wohnbauflächen mit einem entsprechenden Umfang [ca. 1,1 ha] zukünftig wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, so dass auf Ebene des Flächennutzungsplans neue Wohnbauflächen nur in einem geringen Umfang geschaffen werden.

Mit der Wohngebietsausweisung wird beabsichtigt, den örtlichen Bedarf an Bauland zu decken und Bauwillige vor Ort zu halten und somit die Gemeinde zu stärken und zu sichern.

AUSSCHNITT RECHTSGÜLTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



DECKBLATT NR. 14.1 - ÄNDERUNG

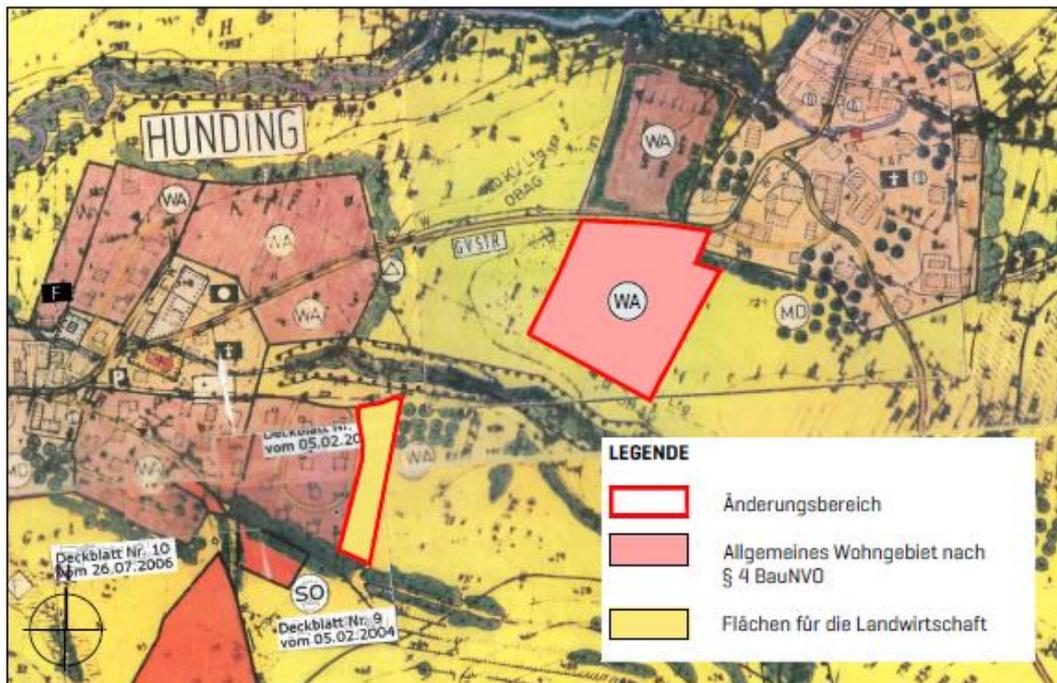
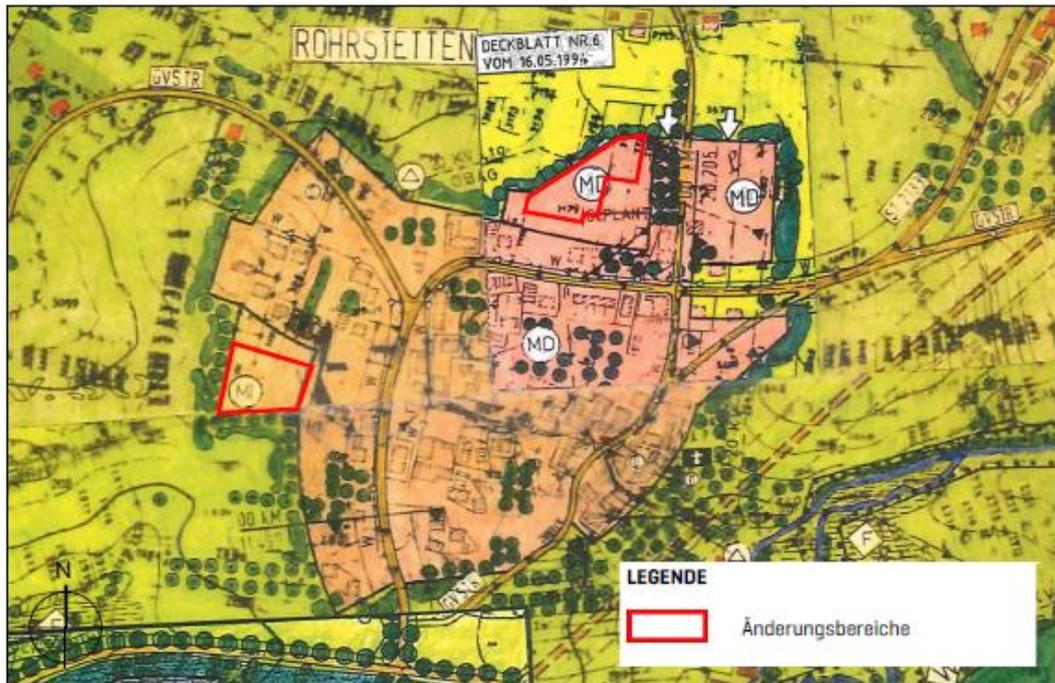


Abbildung 2: Deckblatt Nr. 14.1 FNP Gemeinde Hunding

AUSSCHNITT RECHTSGÜLTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



DECKBLATT NR. 14.2 - ÄNDERUNG

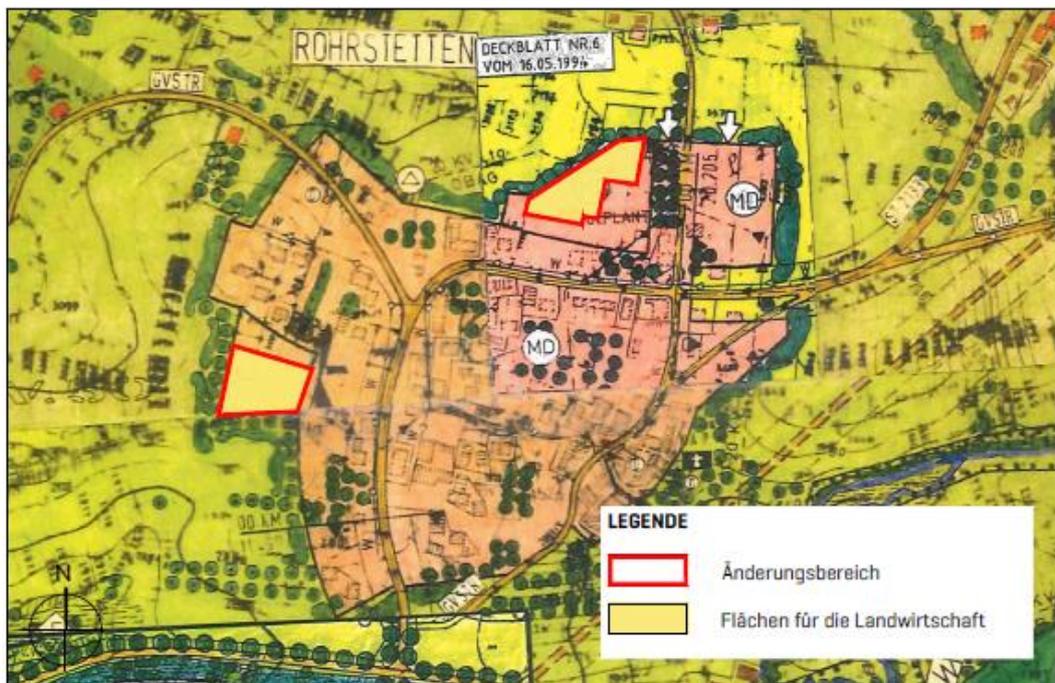


Abbildung 3: Deckblatt Nr. 14.2 FNP Gemeinde Hunding

3 Bedarfsprüfung

3.1 Grundlagen der Überprüfung

Gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung vom 07.01.2020“ ist bei einer Planung neuer Siedlungsflächen eine Prüfung notwendig, ob für diese Flächen ein hinreichender Bedarf besteht, der die Inanspruchnahme der Flächen rechtfertigt. Weiter ist gemäß der Auslegungshilfe zu überprüfen ob vor Inanspruchnahme neuer Flächen bereits bestehende Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden.

Die Prüfung erfolgt anhand nachfolgender Angaben.

3.2 Struktur- und Entwicklungsdaten der Gemeinde

3.2.1 Einwohnerzahlen der Gemeinde

Datum	Einwohnerzahl [Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik]
30.09.2021	1135

3.2.2 Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre

Jahr [Bevölkerung am 31.Dezember]	Einwohnerzahl [Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik]
2010	1183
2011	1160
2012	1162
2013	1166
2014	1162
2015	1176
2016	1182
2017	1179
2018	1171
2019	1157
2020	1140
2021	1140

Betrachtet man die Einwohnerzahlen der letzten 10 Jahre, so ist die demografische Ausgangslage nicht eindeutig.

3.2.3 Demografische Entwicklung

Zum 31.12.2019 wies die Gemeinde Hunding einen Bevölkerungsstand von 1.157 Einwohnern laut dem bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung auf.

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	1 157	190	731	236
2020	1 140	180	720	240
2021	1 140	180	720	250
2022	1 130	170	710	250
2023	1 130	170	710	250
2024	1 120	170	690	260
2025	1 120	170	680	260
2026	1 120	170	660	280
2027	1 110	170	650	290
2028	1 110	170	640	300
2029	1 110	160	630	310
2030	1 100	160	630	320
2031	1 100	160	620	320
2032	1 100	160	610	330
2033	1 100	160	600	330

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 4: Quelle Demographie-Spiegel Bayern, Gemeinde Hunding, Hrsg. im August 2021

Laut Demographie-Spiegel des Landesamtes für Statistik soll die Bevölkerungsanzahl für die Gemeinde Hunding bis zum Jahr 2027 abnehmen und dann stabil bleiben.

Die jüngere Bevölkerung wird im Vergleich zwischen 2019 und 2033 um rund 30 Personen abnehmen und die Zahl der älteren Mitbürger über 65 Jahre wird um rund 94 Personen zunehmen. Diesem Umstand wird natürlich auch im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens Rechnung getragen. Hier wird unter anderem explizit auf die Belange der älteren Generation eingegangen. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird versucht junge Familien am Ort zu halten bzw. zum Zuzug zu bewegen.

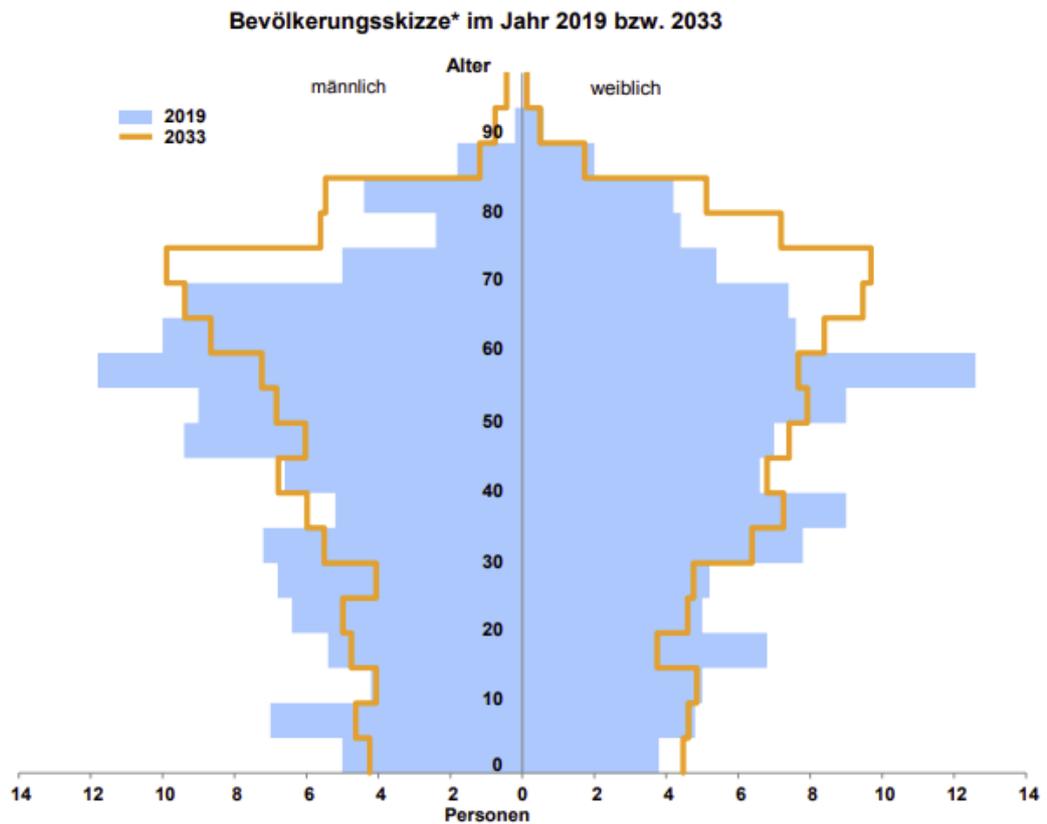


Abbildung 5: Bevölkerungsskizze Hunding, Quelle = Demographie-Spiegel Bayern, Gemeinde Hunding, Hrsg. im August 2021

Der demographische Wandel zeichnet sich schon heute in der Altersstruktur ab: Einem hohen Anteil älterer Menschen steht ein geringer Anteil junger Menschen gegenüber.

Auffallend ist, dass die ältere Bevölkerung prinzipiell langsam zunimmt, wohingegen die Anzahl der jüngeren Einwohner stetig abnimmt.

Das Fehlen von Bauplätzen kann sicher auch einer der Gründe für die Abnahme der jüngeren Bevölkerung sein.

3.2.4 Einwohnerzahl gemäß Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung

Datum	Einwohnerzahl (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)
31.12.2023	1130
31.12.2024	1120

3.2.5 Bevölkerungsentwicklung des Landkreises Deggendorf

Bevölkerung

Bevölkerung insgesamt	2019	119 478
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2029	119 300
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2039	119 300

Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung, Quelle Bayerisches Landesamt für Statistik

3.2.6 Durchschnittliche Haushaltsgröße

Indikatoren	2006 Degge ndorf, LK	2007 Degge ndorf, LK	2008 Degge ndorf, LK	2009 Degge ndorf, LK	2010 Degge ndorf, LK	2011 Degge ndorf, LK	2012 Degge ndorf, LK	2013 Degge ndorf, LK	2014 Degge ndorf, LK	2015 Degge ndorf, LK	2016 Degge ndorf, LK	2017 Degge ndorf, LK	2018 Degge ndorf, LK	2019 Degge ndorf, LK
Einpersonen-Haushalte (%)	30,9	32,0	33,3	33,4	33,8	33,6	34,2	35,0	35,7	35,6	35,8	36,1	35,9	36,2
Haushalte mit Kindern (%)	40,8	38,9	38,0	37,2	34,4	34,3	34,1	33,5	32,5	31,8	32,3	31,8	31,1	30,9

Tabelle zu Haushaltsgrößen [Quelle: Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung]

Eindeutig ist beim Wegweiser Kommune ein Anstieg des Einpersonenhaushalts von 30,9 % 2006¹ auf 36,2 % 2019² im Landkreis Deggendorf zu erkennen. Im Gegensatz dazu fällt der Haushalt mit Kindern von 40,08 % 2006 auf 30,9 %. Im Landkreis Deggendorf einschl. der Gemeinde Hunding sowie in ganz Bayern nimmt der Einpersonenhaushalt deutlich zu. Vorwiegend handelt es sich dabei um die ältere Bevölkerung.

Größe der Haushalte in Bayern 2017

Datenquelle: Bay. Landesamt für Statistik

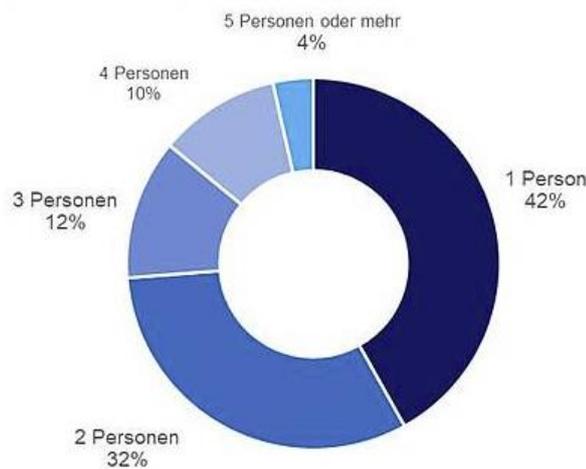


Abbildung 5: Haushaltsgrößen [Quelle: Bayerische Staatsregierung]

¹ Quelle: <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/einpersonen-haushalte+haushalte-mit-kindern+deggendorf-lk+2006-2019+tabelle>

² Quelle: <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/einpersonen-haushalte+haushalte-mit-kindern+deggendorf-lk+2006-2019+tabelle>

3.2.7 Einstufung im Zentrale Orte-System

Das Planungsgebiet für den Bebauungs- und Grünordnungsplan liegt in der Planungsregion „Donau Wald [12]“. Die Stadt Plattling bildet zusammen mit der Stadt Deggendorf das Oberzentrum bzw. das Mehrfachzentrum im Landkreis Deggendorf.

3.2.8 Gebietskategorie gemäß LEP (Landesentwicklungsprogramm)

Die Gemeinde Hunding befindet sich gemäß LEP in der Kategorie „Allgemeiner ländlicher Raum“. Gemäß LEP 2.2.5 G soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

3.2.9 Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Hunding ist über die Bundesstraße B533 gut an das Mittel- / Oberzentrum Deggendorf-Plattling angebunden. Der Anschluss an die Bundesautobahn A92 / A3, die Bundesstraßen B8 und B11 und die jeweiligen Bahnhöfen wird von hier gewährleistet.

Zum Flughafen bei München braucht man für ca. 130 Kilometer etwa 1 ½ Stunden mit dem Auto.

3.2.10 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region

Die Region Donau-Wald ist nicht nur als Erholungs- und Naturraum bekannt, sondern auch als vitaler Wirtschaftsstandort mit den unterschiedlichsten Betrieben aus Handwerk, Industrie und Dienstleistung. Vor allem die Lage mitten in Europa, gut erreichbar über Schienen, Straßen und Wasser ist für die EU-Osterweiterung interessant. Der Wirtschaftsstandort Region Donau-Wald wird gekennzeichnet von mittelständischen Unternehmen, die weltweit bekannt sind.³

Der Landkreis Deggendorf hat sich durch die verkehrsgünstige Lage am einzigen Autobahnkreuz in Niederbayern und den Fortschritt der FH Deggendorf in den letzten beiden Jahrzehnten sehr positiv entwickelt.⁴

Genauso hat die Gemeinde Hunding sich dank der guten Verkehrsanbindung sowie der Nähe zum Deggendorfer Hafen und zum Industriegebiet in Plattling zu einem günstigen Standort für Handel und Gewerbe entwickelt. Durch eine Vielzahl von kleineren und mittleren Betrieben unterschiedlichster Branchen besteht eine gesunde und gemischte Struktur wie in der gesamten Region Donau-Wald.

³ Quelle: <https://www.region-donau-wald.de/region-donau-wald/wirtschaftsstandort/index.html>

⁴ Quelle: <https://www.landkreis-deggendorf.de/wirtschaft-regionalmanagement/>

Dadurch sind auch in Krisenzeiten im Landkreis Deggendorf nicht alle gleichzeitig gefährdet. Zusätzlich zur Industrieentwicklung im Landkreis Deggendorf wurde die Ausweisung von Wohngebieten und die Entwicklung von Freizeitstätten weiter gefördert, um den Arbeitern auch das Wohnen und Leben vor Ort zu ermöglichen.

3.2.11 Zwischenfazit

Aufgrund der angeführten Rahmenbedingungen lässt sich die nicht ganz eindeutig festgestellte demographische Entwicklung besser bewerten. Die gute verkehrliche Anbindung und die wirtschaftliche Entwicklungsdynamik können - auch trotz der Lage im ländlichen Raum - als sehr positiv gewertet werden. Im Allgemeinen kann zudem davon ausgegangen werden, dass auch in der Gemeinde die junge Bevölkerung einen hohen Anteil an „Haushaltsgründern“ aufweist. Dies ist insofern von Bedeutung, da in den vergangenen zehn Jahren keine größeren Wohngebietsausweisungen stattgefunden haben, wodurch sich auch das zurückhaltende Ausweisungsverhalten der Gemeinde Hunding belegen lässt.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Einwohnerzahl der Gemeinde Hunding und der negativen Bevölkerungsvorausberechnung ist anzunehmen, dass sich diese Entwicklung mit den fehlenden Wohnbauplätzen / fehlendem Wohnraum ableiten lässt. Vor diesem Hintergrund erscheint das Schaffen von zusätzlichen Wohnbauflächen grundsätzlich erforderlich, um den negativen Trend der Bevölkerungsprognose entgegenwirken zu können.

Nachfolgend wird jedoch zudem betrachtet, inwieweit bestehende Flächenpotentiale im Innenbereich zur Deckung des Wohnraumbedarfs vorhandenen sind bzw. zur Verfügung stehen.

3.3 Bestehende Flächenpotentiale in der planenden Gemeinde

3.3.1 Potentiale der Innenentwicklung gemäß dem Vitalitätscheck der ILE Sonnenwald

Zehn Gemeinden aus den niederbayerischen Landkreisen Deggendorf und Freyung Grafenau haben sich 2015 zusammengeschlossen mit dem Ziel, die Zukunft ihrer Region und die bevorstehenden Herausforderungen gemeinsam in die Hand zu nehmen. Hierfür wurde im Rahmen der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) die interkommunale Allianz „ILE Sonnenwald“ gegründet, der die Gemeinden Auerbach, Außernzell, Grattersdorf, Hunding, Iggenbach, Lalling, Schaufling, Zenting und die Märkte Hengersberg und Schöllnach angehören, wobei die Gemeinde Außernzell nicht an dem Projekt Vitalitätscheck (VC) teilnimmt. Das Untersuchungsgebiet mit seinen rund 23.000 Einwohnern umfasst eine Fläche von 245 km².

Die Leerstandsproblematik, die mittlerweile viele Gemeinden in der Region erfasst hat, ist auch in den Gemeinden der ILE Sonnenwald bereits in Ansätzen erkennbar - verfallene, ortsbildprägende Gebäude und Höfe zeigen hier ihre negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild eines Ortskerns. Dem gegenüber stehen aber auch Ortsteile, in

denen nach wie vor eine anhaltende Nachfrage nach Bauland und gut erhaltener Bausubstanz vor allem durch junge Menschen und Familien vorhanden ist. Dieses Dilemma zwischen Leerständen und Baulücken im Ortskern und fehlenden Neubaugebieten findet man auch in der ILE Sonnenwald vor.

Diese drohende problematische Entwicklung soll durch den Bericht zum Vitalitätscheck dargestellt werden, um u.a. Handlungsbedarfe für die einzelnen Ortsteile herauszufiltern. Außerdem soll diese Situation vor Ort sichtbar und den Gemeindeverantworlichen und Bürgern verständlich gemacht werden sowie das Bewusstsein für eine flächensparende Innenentwicklung intensiviert werden.

Eine genaue Analyse dieser Innenentwicklungspotentiale wurde mithilfe des Analyseinstrumentes „Vitalitäts-Check 2.1“ der Ländlichen Entwicklung im vorliegenden Bericht durchgeführt.

Die Verwaltung für Ländliche Entwicklung stellt damit Gemeinden und Planern ein Instrument zur Verfügung, das alle Aspekte der Innenentwicklung berücksichtigt. Im Sinn einer umfassenden Gemeindeentwicklung werden dabei sowohl die einzelnen Ortsteile und die Gemeinde als Ganzes betrachtet. [...] ⁵

Die detaillierte Vorgehensweise der Erhebungen und Untersuchungen können dem Vitalitätscheck für die ILE Sonnenwald entnommen werden.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Erfassung der Innenentwicklungspotentiale für die Gemeinde Hunding angeführt.

Hauptort Hunding

Handlungsbedarf Hunding	Bevölkerungsentwicklung: -2,5%
<p>Hohes Flächenpotential durch viele klassische Baulücken in den Ortserweiterungen vorhanden, daneben auch geringfügig bebaute Grundstücke.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine Ausweisung von neuen Bauplätzen/Baugebieten sollte vermieden werden (v.a. aufgrund eher sinkender Bevölkerungsentwicklung) • Die Mobilisierung innerörtlich vorhandener Flächenpotentiale (Aktivierung von Baulücken), sollte vorrangig betrieben werden 	

Ortsteil Kieflitz

Handlungsbedarf Kieflitz	Bevölkerungsentwicklung: +9,1%
<p>Flächenpotential durch klassische Baulücken und geringfügig bebaute Grundstücke gegeben. Ein leerstehendes Wohngebäude ist in Kieflitz ebenfalls vorhanden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konzentration auf die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale, v.a. Reaktivierung des Leerstandes und Mobilisierung der Baulücken (positive Bevölkerungsentwicklung in den letzten 10 Jahren). • Eine Ausweisung von neuen Bauplätzen/Baugebieten sollte vermieden werden. • Es gibt einen Handlungsbedarf bei der Eigentümeransprache (z.B. Nachnutzung der Immobilie, Verkauf des Leerstandes, Verdichtung des vorhandenen Wohnraums, Bereitschaft zur Schaffung von Mietwohnraum oder neuer Wohnformen, etc.) 	

⁵ Vitalitätscheck 2.1 in der intergrierten ländlichen Entwicklung (ILE) Sonnenwald, BBV Land-Siedlung, Eggenfelden, Oktober 2019

Ortsteil Padling

Handlungsbedarf Padling	Bevölkerungsentwicklung: +15,2%
Drei Baulücken und ein geringfügig bebautes Grundstück in Padling vorhanden.	
<ul style="list-style-type: none">• Aufgrund der steigenden Bevölkerungsentwicklung kann hier über die Ausweisung weiterer Bauplätze nachgedacht werden. In den letzten 10 Jahren kamen 12 neue Einwohner (+15,2%) in Padling hinzu.• Vorrangig sollten die vorhandenen Potentiale genutzt und nachverdichtet werden.	

Ortsteil Panholling

Handlungsbedarf Panholling	Bevölkerungsentwicklung: +1,1%
Zwei Baulücken, ein geringfügig bebautes Grundstück und ein Wohngebäude mit Leerstandsrisiko vorhanden.	
<ul style="list-style-type: none">• Konzentration auf die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale, v.a. Mobilisierung der Baulücken.• Aufgrund des geringen Bevölkerungswachstums (+1,1%, entspricht einer Person) sollten keine weiteren Bauplätze/Baugebiete ausgewiesen werden.	

Ortsteil Rohrstetten

Handlungsbedarf Rohrstetten	Bevölkerungsentwicklung: +5,5%
Flächenpotential durch mehrere klassische Baulücken und einem geringfügig bebautem Grundstück vorhanden. Entlang der Hauptstraße gibt es zwei leerstehende Wohngebäude und ein weiteres Wohngebäude mit Leerstandsrisiko.	
<ul style="list-style-type: none">• Konzentration auf die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale, v.a. Reaktivierung der Leerstände und Mobilisierung der Baulücken.• Für die leicht positive Bevölkerungsentwicklung sollten die vorhandenen Baulücken ausreichen und entsprechend keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden.• Es gibt einen Handlungsbedarf bei der Eigentümeransprache (z.B. Nachnutzung der Immobilie, Verkauf des Leerstandes, Verdichtung des vorhandenen Wohnraums, Bereitschaft zur Schaffung von Mietwohnraum oder neuer Wohnformen, etc.)	

Ortsteil Sondorf

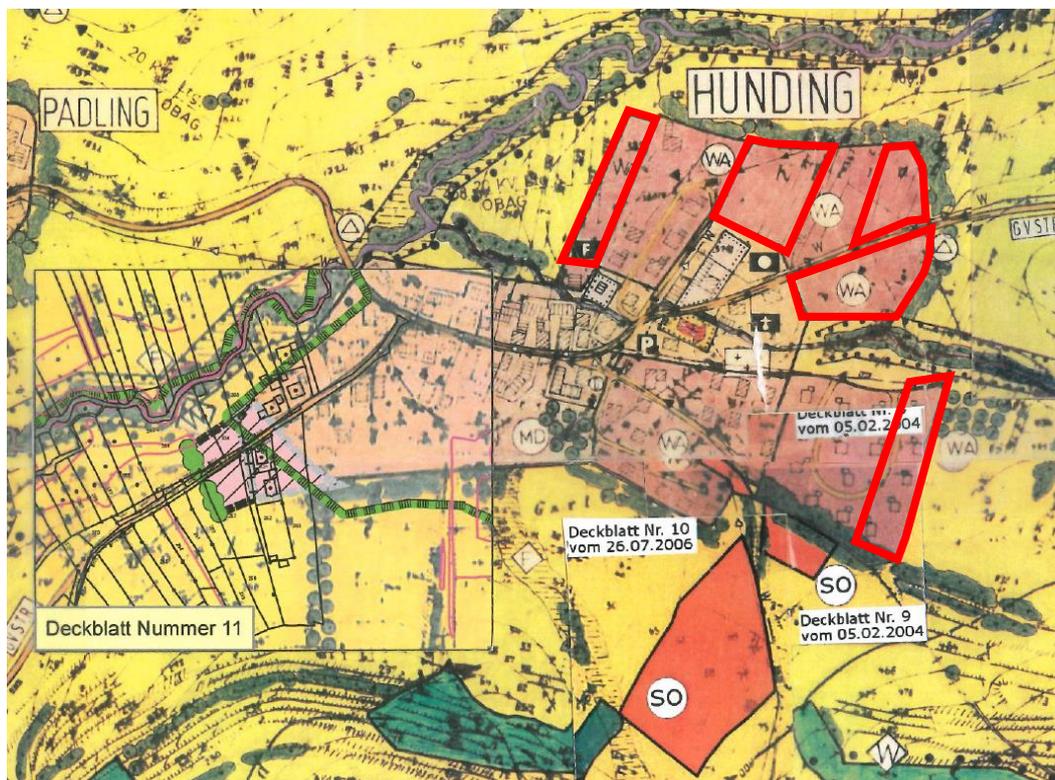
Handlungsbedarf Sondorf	Bevölkerungsentwicklung: +15,1%
Flächenpotential durch vier Baulücken und mehrere, relativ großflächige Grundstücke, die nur geringfügig bebaut sind, vorhanden.	
<ul style="list-style-type: none">• Vorrangig sollten in Sondorf die vorhandenen Potentiale genutzt (Aktivierung der Baulücken) und bei den geringfügig bebauten Grundstücken nachverdichtet werden.• Aufgrund der steigenden Bevölkerungsentwicklung kann mittelfristig über die Ausweisung weiterer Bauplätze nachgedacht werden. In den letzten 10 Jahren kamen 27 neue Einwohner (+15,1%) in Sondorf hinzu.	

Ortsteil Zueding

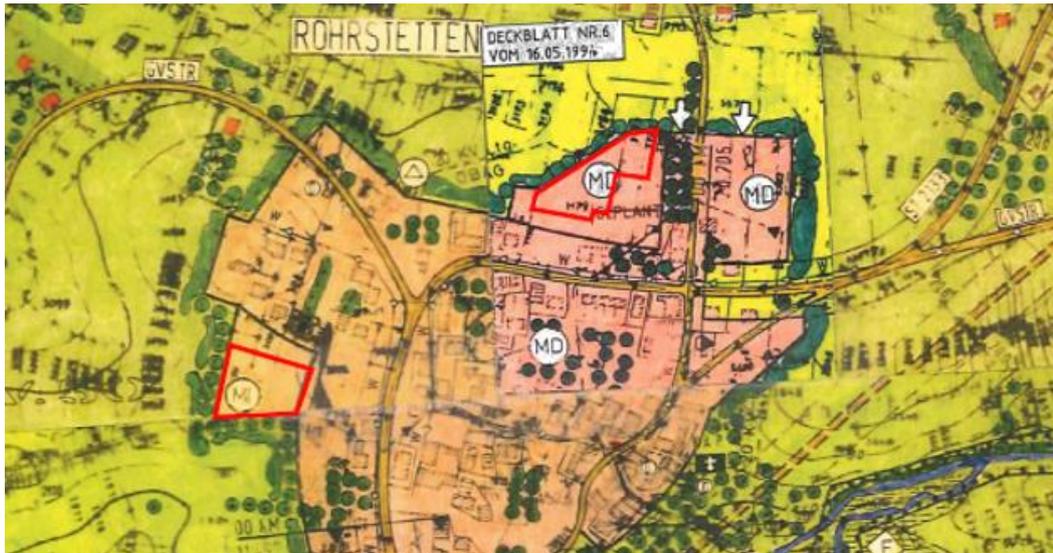
Handlungsbedarf Zueding	Bevölkerungsentwicklung: -12,3%
Flächenpotential durch klassische Baulücken und einem geringfügig bebautem Grundstück vorhanden	
<ul style="list-style-type: none">• Die Mobilisierung innerörtlich vorhandener Flächenpotentiale (Aktivierung von Baulücken), sollte vorrangig betrieben werden• Eine weitere Außenentwicklung durch Ausweisung von neuen Bauplätzen/Baugebieten sollte durch die stark rückläufige Bevölkerungsentwicklung vermieden werden.	

3.3.2 Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht

Zusätzlich zu den Untersuchungen zum Vitalitätscheck der ILE Sonnenwald werden nachfolgend ergänzend die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche betrachtet, für die jedoch kein Bebauungsplan / bestehendes Baurecht vorhanden ist.



Am Hauptort Hunding werden im Flächennutzungsplan der Gemeinde einige „Allgemeine Wohngebiete“ dargestellt. Für die gekennzeichneten Bereiche liegt derzeit keine rechtskräftige Bauleitplanung vor. Zudem befinden sich die Areale momentan in Privatbesitz und stehen somit für eine Wohnbebauung nicht zur Verfügung.



Im Flächennutzungsplan der Gemeinde werden im Bereich des Ortsteils Rohrstetten ein im Wesentlichen noch unbebautes „Dorfgebiet“ sowie ein „Mischgebiet“ dargestellt. Für die gekennzeichneten Bereiche liegt derzeit keine rechtskräftige Bauleitplanung vor. Die Flächen befinden sich wiederum in Privatbesitz und stehen somit für eine Wohnbebauung aktuell nicht zur Verfügung. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung sollen diese Flächen zukünftig als „Flächen für die Landwirtschaft“ abgebildet werden.

3.3.3 Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht

Vertiefend werden zusätzlich auch unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht, untersucht. Im nennenswerten Umfang findet man unbebaute Flächen im Bereich des Bebauungsplans „Brechhausacker“.

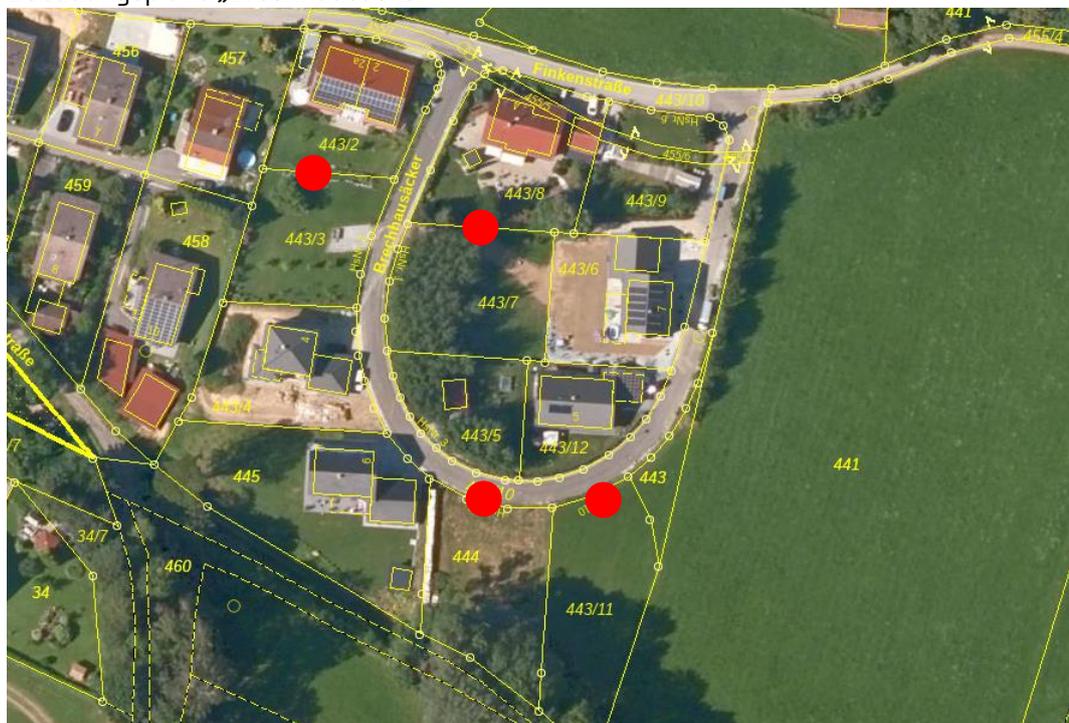


Abbildung 10: Ausschnitt Bayernatlas Bereich Brechhausacker

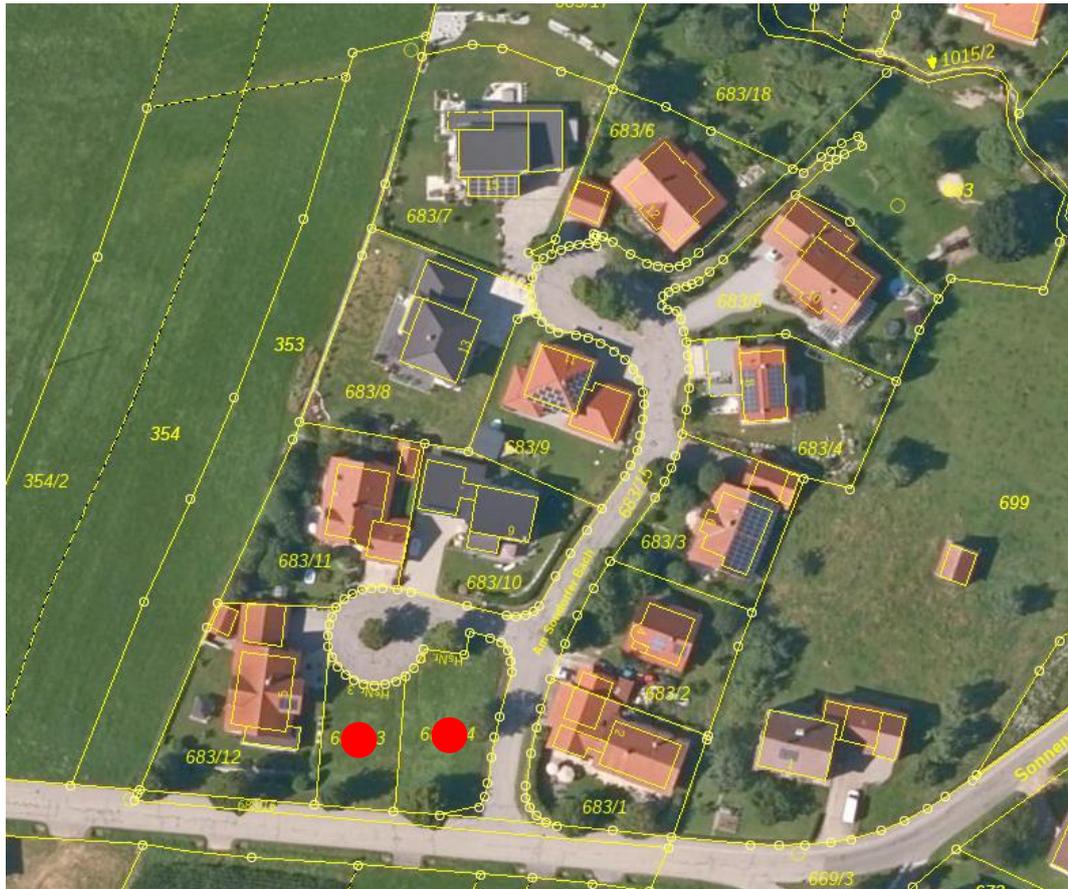


Abbildung 7: Ausschnitt Bayernatlas Bereich "Am Sondorfer Bach"

Im Baugebiet „WA Am Sondorfer Bach“ befinden sich zwei unbebaute Parzellen.

Auch alle o. g. Flächen, für die bereits Baurecht besteht, befinden sich momentan in Privatbesitz und stehen somit für eine Wohnbebauung ebenfalls nicht zur Verfügung.

3.3.4 Baulücken, Brachen und Konversionsfläche

Baulücke klassisch	38	34000,00 m ²
Geringfügig bebautes Grundstück	14	33300,00 m ²

Wie in der Tabelle dargestellt, gab es 2019 im Gemeindegebiet 38 klassische Baulücken und zudem 14 geringfügig bebaute Grundstücke. Die genannten Baulücken und die geringfügig bebauten Grundstücke befinden sich jedoch alle in Privateigentum.

Auch nach mehrmaliger Abfrage sind die jeweiligen Eigentümer nicht zu einem Verkauf oder Tausch bereit. Die Gemeinde Hunding hat somit keinen Zugriff auf diese Grundstücke. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken – überwiegend von ortsansässigen jungen Familien – ist die Gemeinde Hunding gewillt, hierfür das in dieser Begründung abgehandelte Baugebiet auszuweisen.

3.3.5 Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude

Die Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude kann im Einzelfall eine Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum darstellen. Leerstehende, un- und untergenutzte Gebäude befinden sich auch im Gemeindebereich Hunding in der Regel in Privatbesitz und die Eigentümer sind selbst gewillt, nutzbaren Wohnraum zu generieren.

3.3.6 Möglichkeit der Nachverdichtung bereits bebauter Fläche

Möglichkeiten der Nachverdichtung werden parallel zur Ausweisung des neuen Baugebiets vorrangig durch die Gemeinde Hunding geprüft und deren Nutzbarmachung angestrebt.

3.3.7 Bewertung der Verfügbarkeit vorhandener Potentiale

Gemäß den Untersuchungen zum Vitalitätscheck 2.1 und den weiteren vertieften Betrachtungen sind im gesamten Gemeindegebiet ein hohes Flächenpotential durch klassische Baulücken und geringfügig bebauten Grundstücken vorhanden. Die Baulücken und die geringfügig bebauten Grundstücke befinden sich jedoch alle im Privateigentum. Eine Verkaufs- oder Tauschbereitschaft besteht von Seiten der Eigentümer ggf. für Einzelfälle. In regelmäßigen Abständen werden die Eigentümer hinsichtlich ihrer Verkaufs- und Tauschbereitschaft durch die Gemeindeverwaltung abgefragt.

Wie bereits für den Ortsteil Sondorf festgestellt wurde, sollte aufgrund der steigenden Bevölkerungsentwicklung mittelfristig [Stand 2019] über die Ausweisung weiterer Bauplätze nachgedacht werden. Aufgrund der steigenden und stetigen Nachfrage an Bauplätzen in der Gemeinde Hunding, hat die Gemeinde Hunding beschlossen, im Ortsteil Sondorf die Entwicklung eines Baugebietes voranzutreiben, da hier zeitnah die erforderlichen Grundstücksflächen durch die Gemeinde erworben werden können.

Vor der Einleitung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurden jedoch im Speziellen alle Eigentümer von Baulücken im Ortsteil Sondorf angeschrieben und die Bereitschaft abgefragt, die entsprechenden unbebauten Flächen für die Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen. Eine Tausch- und Verkaufsbereitschaft konnte hier leider nicht festgestellt werden.

3.4 Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

Für die Gemeinde Hunding wurde gemäß dem Demographie Spiegel Bayern eine Bevölkerungsabnahme bis zum Jahr 2033 von bis zu 30 Personen berechnet. Wie bereits angeführt, ist anzunehmen, dass der Bevölkerungsrückgang unter anderem mit der zurückhaltenden Ausweisung an Wohnbauflächen in der Gemeinde Hunding zusammenhängt.

Der Bedarf an der Ausweisung des Baugebiets in Sondorf kann ferner auch von der konstanten Nachfrage an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet abgeleitet werden. Die Nachfrage wird durch die Gemeinde dokumentiert und eine konkrete Willensbekundung wird den Bewerbern abverlangt.

Eine gewisse Rolle beim vorhergesagten Bevölkerungsrückgang spielt sicher die Tatsache, dass im Gemeindegebiet Hunding in den letzten 20 – 25 Jahren – mit Ausnahme eines kleinen Baugebiets an der Kieflitzer Str. (4 Parzellen) – keine neuen Baugebiete (= zurückhaltendes Ausweisungsverhalten) ausgewiesen wurden. Unbestritten sind innerhalb der vorhandenen Baugebiete etliche unbebaute Parzellen vorhanden. Diese befinden sich jedoch nicht im Eigentum der Gemeinde und dienen somit nicht zur Befriedigung der Nachfrage an Wohnbauflächen.

Mit der vorliegenden Ausweisung des Baugebiets möchte die Gemeinde Hunding die Aspekte einer flächeneffizienten und nachhaltigen Siedlungsstruktur berücksichtigen. Die Planung berücksichtigt unter anderem eine flächeneffiziente Ausweisung (hoher Anteil an kleinen und mittleren Parzellengrößen) und den Bau innovativer Wohnformen (z.B. Mehrgenerationshaus, altersgerechtes Wohnen). Ein Grundstücksverkauf erfolgt ausschließlich mit einem Bauzwang. Zudem besteht innerhalb des geplanten Baugebiets die Möglichkeit zur Schaffung altersgerechter bzw. barrierefreier Wohnungen.

Im Rahmen des Parallelverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans werden entsprechend große Wohnbauflächenpotentiale zu Gunsten des vorliegenden Bauleitplanverfahrens zurückgenommen.

Aktuell erfolgt ferner die Erweiterung des bestehenden Gewerbedorfes Rohrstetten um den vorhanden Bedarf an Gewerbeflächen befriedigen zu können und hierdurch eine organische und wirtschaftliche Weiterentwicklung, das Arbeitsplatz- und Einkommensangebot sowie auch das Gewerbesteueraufkommen der Gemeinde zu sichern.⁶

3.5 Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung

Die Kosten für eine kommunale Siedlungsentwicklung gehen mittel- bis langfristig für die reinen Ausgaben für Grundstückserwerb, Planung und Erschließung hinaus. Nachfolgend werden somit die Folgekosten einer Bauleitplanung betrachtet, um diese um bereits während der Planungsphase berücksichtigen zu können. Die Erschließungskosten werden in der Regel auf die zukünftigen Grundstücksbesitzer umgelegt. Trotzdem trägt die Kommune die langfristigen Kosten für den Unterhalt und die Instandhaltung für die technische Infrastruktur sowie für die öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen.

3.5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Gemeinde Hunding gewährleistet. Die Erschließung in Neubaugebieten erfolgt über die Erweiterung des bestehenden Netzes und wird sich durch die zu erwartenden Beitragseinnahmen und die Gebühren decken lassen.

⁶ vgl. Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbedorf Rohrstetten II“ - Vorentwurf vom 10.02.2022

3.5.2 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser der Wohnbebauung kann im öffentlichen Schmutzwasserkanal mit Anschluss an die Kläranlage Hunding entsorgt werden. Die Kläranlage selbst ist ausreichend aufnahmefähig. Das neue Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen. Die Beitragseinnahmen decken in aller Regel nicht die Kosten für eine Baugebieterschließung. Die nicht durch Beiträge gedeckten Kosten werden über die Abwassergebühren finanziert, die sich aber noch in einem moderaten Rahmen bewegen.

3.5.3 Straßenerschließung

Die Kosten für die Straßenerschließung werden durch entsprechende Erschließungsbeiträge gedeckt. Der Eigenanteil kann aus dem Verkaufserlös für die Baugrundstücke gedeckt werden.

3.5.4 Öffentliche Einrichtungen – Schulen

Die Gemeinde Hunding gehört zum Grundschulverband Grattersdorf / Hunding / Lalling / Schaufling. Die Grundschule befindet sich in Lalling. Diese verfügt über ausreichende Kapazitäten im Schulgebäuden. Der Bedarf kann dadurch auch bei steigenden Schülerzahlen gedeckt werden. Weiterführende Schulen befinden sich in Schöllnach (Realschule) oder in Deggendorf (Gymnasium, Fachoberschule).

3.5.5 Öffentliche Einrichtungen – Kindertagesstätten

Die Kinder aus dem Gemeindebereich Hunding gehen in der Regel in Lalling in den Kindergarten. Träger der Einrichtung ist der Pfarrcaritasverband Hunding-Lalling. Der Kindergarten wurde in den letzten Jahren erst erweitert. Ausreichende Kapazitäten stehen hier noch zur Verfügung.

3.6 Fazit

Wie bereits festgestellt, wird aktuell für die Gemeinde ein Bevölkerungsrückgang bis ins Jahr 2033 vorausgerechnet. Der Rückgang der Bevölkerung kann sicher vom zurückhaltenden Ausweisungsverhalten der Gemeinde und der fehlenden Verfügbarkeit vorhandener Innenentwicklungspotentiale abgeleitet werden.

Mit der vorliegenden Wohngebietsausweisung wird nun beabsichtigt, den örtlichen Bedarf an Bauland zu decken und Bauwillige vor Ort zu halten und somit die Gemeinde zu stärken und zu sichern.

Zudem herrscht in der Region derzeit eine große Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Dieser Umstand resultiert aus mehrererlei Faktoren. Zum einen erlebt der ländliche Raum in Niederbayern sehr viele Zuzüge aufgrund des demografischen Wandels.

Nicht wenige Stadtbewohner wollen in ländlichere Bereiche umziehen, da die Lebenshaltungskosten hier zwar auch gestiegen, jedoch noch überschaubar sind. Außerdem

herrscht aufgrund der derzeitigen Arbeitsplatzsituation (Homeoffice, gestiegenes Angebot an Arbeitsplätzen in der Region) eine große Nachfrage nach Wohnungen und Bauland.

Der gestiegene Bedarf an kleineren Wohnungen für Singles, Paare, oder aber auch Paare mit einem Kind kann im Raum Hunding jedoch momentan nicht gedeckt werden.

In aus Acht zu lassen ist, dass die Ausweisung des geplanten Baugebiets entsprechende Folgekosten bedingt, die bei Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotentiale nicht bzw. nicht in der Höhe anfallen würden. Vorhandene Infrastrukturen könnten hierbei genutzt werden und es müssten keine / weniger neue Infrastrukturen aufgebaut werden. Aus diesen Gründen ist die Gemeinde natürlich auch gewillt, parallel zur erforderlichen Ausweisung des Baugebiets, Innenentwicklungspotentiale zu nutzen bzw. zu aktivieren.

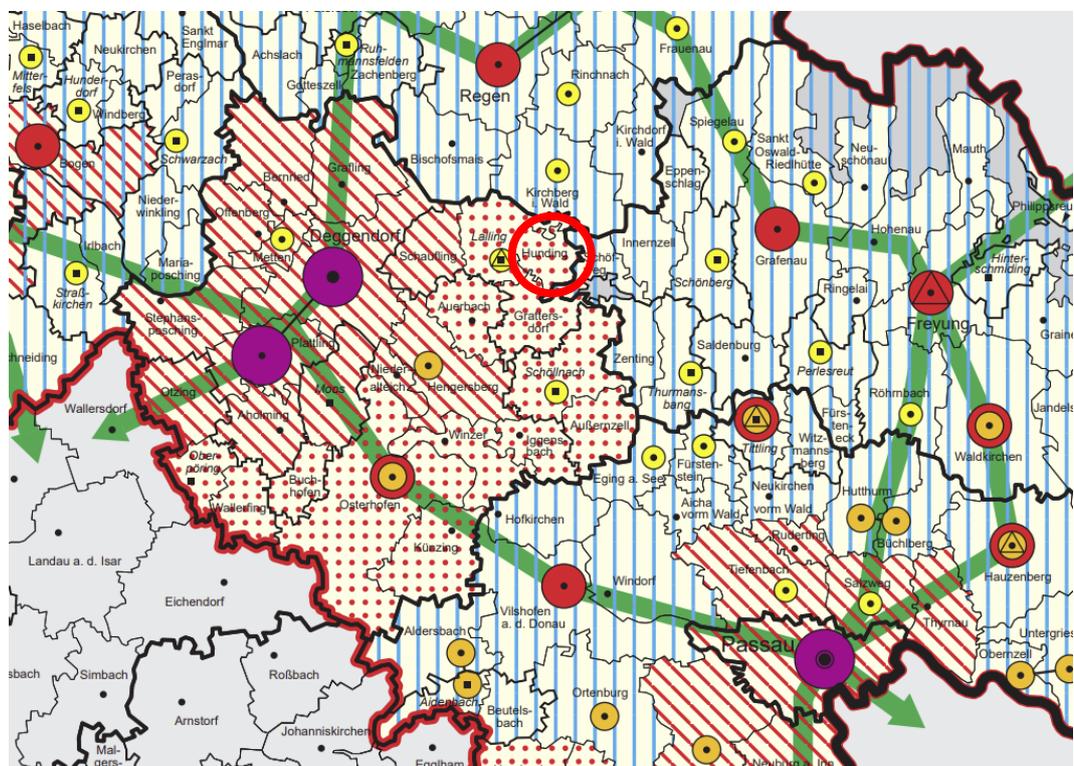


Abbildung 8: Ausschnitt Karte Raumstruktur Regionalplan Donau-Wald, rotumrandet = Gemeinde Hunding

Im Regionalplan sind keine besonderen Vorgaben für den Planungsbereich gegeben.

4 Ausgangssituation

4.1 Lage im Ortszusammenhang

Das für die Änderung des Flächennutzungsplans betroffene Gebiet liegt im Landkreis Deggendorf, am südwestlichen Dorfrand des Gemeindeteils Sondorf südlich der Straße „Am Blättelfeld“ und schließt nördlich und östlich an die bestehenden Siedlungsflächen an.

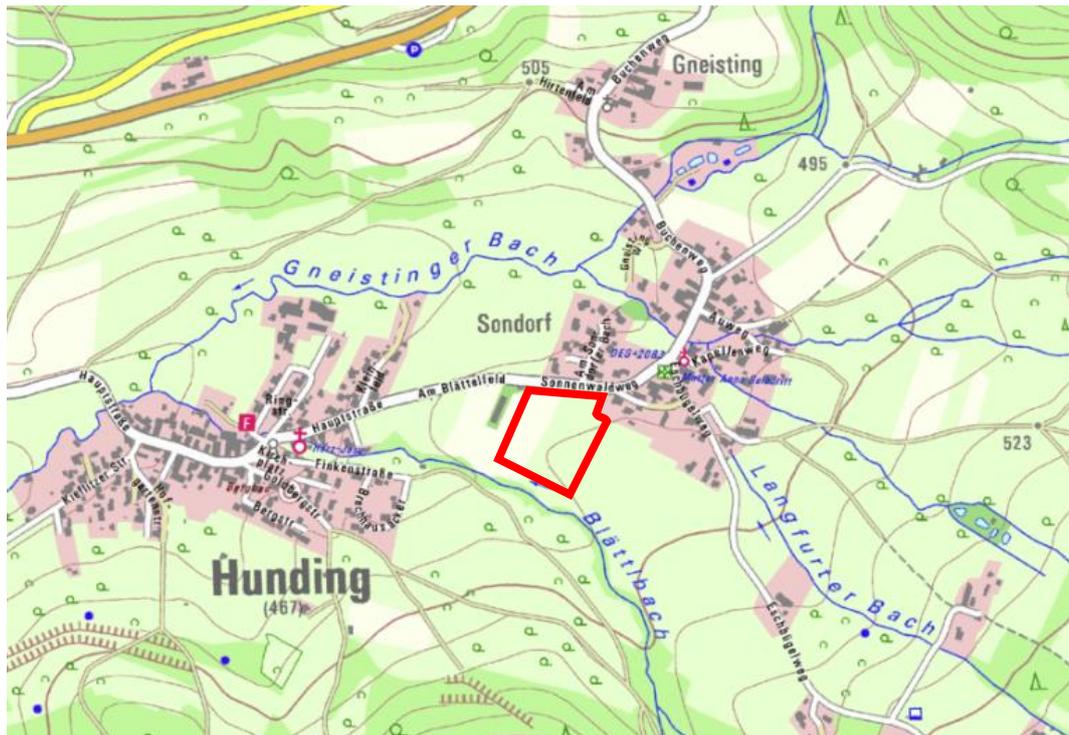


Abbildung 9: Ausschnitt Topografische Karte, rotumrandet = Baugebiet

Bei der Fläche des Baugebietes handelt es sich um einen nach Nord-Westen abfallenden Hang bzw. einen von der Straße ansteigenden und zum Blättl bach abfallenden Hügel.

4.2 Regionale Lage und Gemeindestruktur

Die Gemeinde Hunding liegt in der Planungsregion Donau-Wald.

Die Nachbargemeinden sind:

- im Nordwesten Gemeinde Lalling
- im Südwesten Gemeinde Grattersdorf
- im Osten Gemeinde Schöfweg [Landkreis Freyung-Grafenau]



Abbildung 10: Angrenzende Nachbargemeinden, Quelle Wikipedia

Die Gemeinde Hunding bildet mit den Gemeinden Grattersdorf, Lalling und Schauf-ling die Verwaltungsgemeinschaft Lalling.

Das Gemeindegebiet umfasst insgesamt ca. 14,67 km² in einer Höhenlage von durch-schnittlich 468 m über dem Meer.

4.3 Derzeitige Nutzung

Der Änderungsbereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Flurnummer 709 befindet sich in Privatbesitz und wird vom Eigentümer selbst vermarktet. Die rest-lichen Grundstücke werden von der Gemeinde Hunding erworben.

4.4 Kultur- und Sachgüter

Im Bereich Änderungsbereich finden sich gemäß Bayern-Viewer Denkmal keine Hinweise auf Boden- oder Baudenkmäler wieder.

Es befindet sich nur ein Baudenkmal in näherer Umgebung [Ortsmitte Sondorf]:

- D-2-71-126-12: Kapelle, Satteldachbau mit Dachreiter, 2. Viertel 19. Jh.; mit Ausstattung

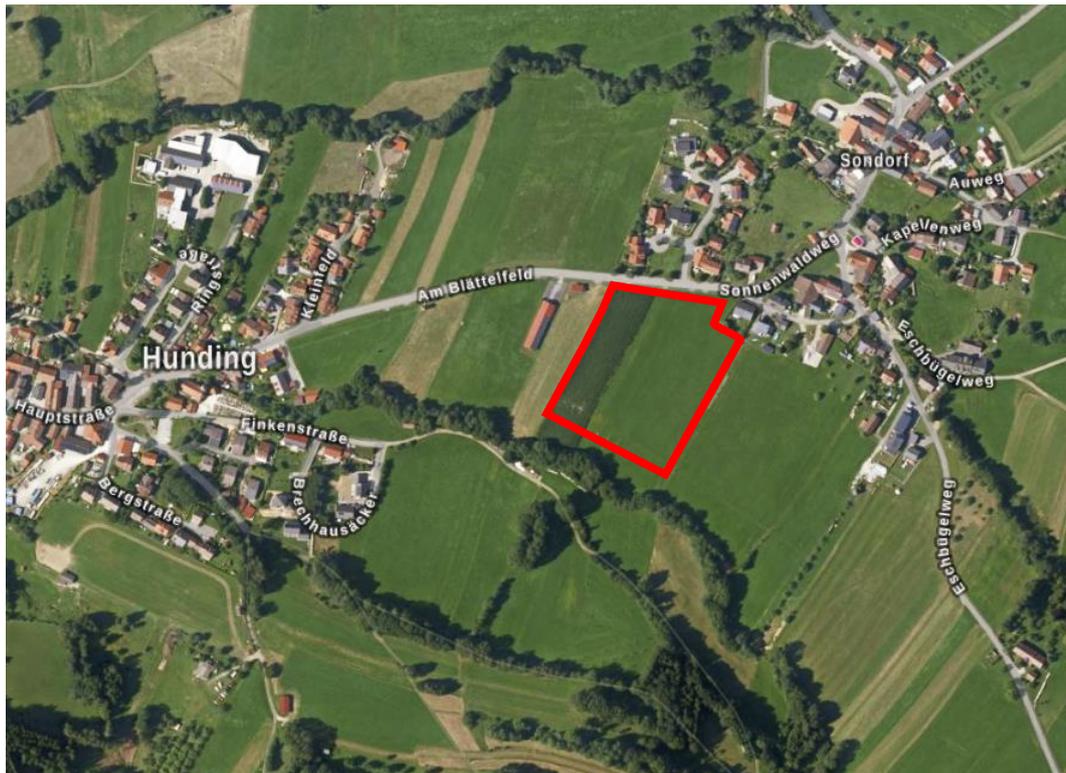


Abbildung 11: Ausschnitt Bayernviewer Denkmal, rotumrandet = Baugebiet

5 Potenzielle Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten (Relevanzprüfung)

Im Zuge der vorliegenden Relevanzprüfung wird abgeschätzt, inwieweit gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten [Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Europäische Vogelarten gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie] von dem Vorhaben / Ausweisung eines Wohngebiets betroffen sein können.

Da die für das Baugebiet „WA Am Blättelfeld“ vorgesehene Fläche durchwegs intensiv als Acker und Grünland genutzt wird, kann eine unmittelbare Betroffenheit von Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie von vorne herein ausgeschlossen werden. Indirekt betroffen sein können aber beispielsweise prüfungsrelevante Fleder-

maus- und Vogelarten mit Quartieren bzw. Brutplätzen in den benachbarten Gehölzstrukturen oder Gebäuden, indem sie durch das geplante Baugebiet gestört werden oder den betroffenen Teil der Feldflur für die Nahrungssuche nutzen. In solchen Fällen würde aber keine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit vorliegen, denn es wird weder direkt in bestehende Gehölze oder Gebäude eingegriffen noch werden derartige Habitate indirekt erheblich gestört; denn in Anbetracht der bereits vorhandenen Störungseinflüsse und der Entfernungen zu den künftigen potenziellen Störungsquellen sind keine nachteiligen Wirkungen auf die lokalen Populationen der möglicherweise betroffenen Arten zu prognostizieren.

Unmittelbar im Bereich des geplanten Baugebiets könnten potenziell allenfalls einige artenschutzrechtlich relevante bodenbrütende Vogelarten der Feldflur als Brutvögel erwartet werden. In der Kulturlandschaft im Raum Lalling bzw. Sondorf ist von dieser Vogelartengruppe gemäß Brutvogelatlas Bayern ein Vorkommen von Kiebitz, Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel und Wiesenschafstelze denkbar. In Anbetracht der angrenzenden Gemeindeverbindungsstraße Lalling - Sondorf im Norden, der bereits bestehenden Siedlungen im Norden und Nordosten sowie der benachbarten Gehölzstrukturen entlang des Blättlbachs im Süden sind aber hier im unmittelbar betroffenen Gebiet keine Brutreviere dieser Arten zu erwarten. Dies ist damit zu begründen, dass die typischen Bodenbrüter der offenen Feldflur die Nähe zu Straßen und Siedlungen wegen der davon ausgehenden Störungen meiden. Bei Siedlungen und Gehölzbeständen kommt außerdem deren Wirkung als Sichtkulissen hinzu, zu denen die meisten Bodenbrüter aufgrund des begrenzten Sichtfelds einen größeren Abstand einhalten. Außerdem verläuft am Südwestrand des geplanten Baugebiets eine Hochspannungsleitung, und erfahrungsgemäß brüten die meisten dieser Vogelarten nicht in nächster Nähe zu Hochspannungsleitungen.

In Anbetracht der Lage des geplanten Baugebiets zwischen bestehenden Straßen, Siedlungsflächen und Gehölzbeständen sowie im Einflussbereich einer Hochspannungsleitung kann daher eine Betroffenheit auch der bodenbrütenden Vogelarten mit sehr hoher Sicherheit ausgeschlossen werden.

Sollten in der weiteren Umgebung Brutplätze von heimischen Vogelarten liegen, die alle zu den prüfungsrelevanten europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zählen, sind aufgrund der Entfernungen und der potenziellen Habitat-eignung keine indirekten Störungen zu erwarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen dieser Arten führen könnten.

Abschließend kann im Sinne einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung festgehalten werden, dass mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht mit einer Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten zu rechnen ist.

6 Umweltbericht

6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele

Mit der Änderung des Flächennutzungsplan mittels den Deckblättern Nr. 14.1 und 14.2 beabsichtigt die Gemeinde Hunding die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans „WA Am Blättelfeld“ (erfolgt im Parallelverfahren) zu schaffen.

Darstellung umweltrelevanter Ziele in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Zu berücksichtigen sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, das Naturschutzgesetz und die Immissionsschutz-Gesetzgebung.

Die Zielaussagen der Landes- und Regionalplanung zur Siedlungsentwicklung lassen sich zusammenfassen in einer flächensparenden, nachhaltigen Siedlungsplanung unter besonderer Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten und des demographischen Wandels [vgl. LEP 3.1 G].

Des Weiteren sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen [vgl. LEP 3.2 Z].

Nach dem Landesentwicklungsprogramm [LEP] soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Daher sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [vgl. LEP 3.3 Z].

6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die umweltbezogenen Auswirkungen, für die von der Änderung des Flächennutzungsplans berührten Schutzgüter für den Bereich des zukünftigen Baugebiets beschrieben und bewertet. Da der Bebauungsplan im Parallelverfahren aufgestellt wird, können die Auswirkungen bereits detaillierter dargestellt werden bzw. beziehen sich die Auswirkungen bereits auf zukünftige Vorhaben.

Neben der Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets in einem Umfang von rund 1,7 ha werden im Flächennutzungsplan nicht verfügbare Wohnbauflächen mit einem entsprechenden Umfang [ca. 1,1 ha] zukünftig wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Für diese Bereiche werden die umweltbezogenen Auswirkungen nicht beschrieben und bewertet, da sich hier ausschließlich die Darstellung / Widmung im Flächennutzungsplan ändert. Die vorhandenen Schutzgüter bleiben hier in ihrer Art und Weise vollumfänglich erhalten.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden fünf Stufen unterschieden: keine Beeinträchtigungen, geringe Beeinträchtigungen, mittlere Beeinträchtigungen und erhebliche / starke Beeinträchtigungen.

Maßgeblich für die Beschreibung des Umweltzustandes im Rahmen der Umweltprüfung ist der derzeitige Zustand⁷.

Das Plangebiet befindet sich auf bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen.

6.3 Schutzgut Boden

Schutzgut	Boden
Beschreibung [Bestand]:	<p>Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern [M 1:25.000]:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem [Kryo-] Lehm [Lösslehm, Granit oder Gneis] vor. ▪ Zur genaueren Beschreibung des Bodens wird von der Gemeinde Hunding eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben. Ergebnisse liegen derzeit noch keine vor.
Auswirkungen [Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme]:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingt: Die zukünftigen Baumaßnahmen betreffen im Änderungsbereich vor allem intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auf den einzelnen Parzellen wird der anstehende Mutter- und Oberboden beseitigt. Die natürliche Bodenstruktur geht hierdurch verloren. Lokal können auch Eingriffe in tiefere Bodenschichten möglich sein. In Folge des Maschineneinsatzes und der Lagerung von Material können Belastungen durch Verdichtungen entstehen. Im Rahmen der Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans zu Auffüllungen und Abgrabungen sind Geländeänderungen möglich. Die baubedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als mittel eingestuft werden. ▪ Anlagebedingt: Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind vom zu erwartenden Versiegelungsgrad abhängig. Je nach Versiegelungsgrad der einzelnen Parzellen wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens entsprechend beeinträchtigt, was Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung hat. Für das Wohngebiet wird auf Ebene des Bebauungsplans eine GRZ von 0,35 zulässig sein. Die anlagebedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans als mittel eingestuft werden.

⁷ vgl. CDRom des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Fallbeispiele Wohnen, Nachverdichtung in bestehendem Wohngebiet, Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Erweiterte 2.Auflage Januar 2003

Schutzgut	Boden
	<ul style="list-style-type: none"> Betriebsbedingt: Aufgrund der geplanten Nutzungen sind grundsätzlich betriebsbedingte Auswirkungen durch die verursachte Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie eine Störung des natürlichen Bodengefüges zu erwarten. Im Winter kann es entlang der Verkehrswege ggf. zu Stoffeinträgen durch den Winterdienst kommen. Die betriebsbedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als mittel eingestuft werden.
Ergebnis [Erheblichkeit der Beeinträchtigung]:	<p>Durch die textliche Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung auf Ebene des Bebauungsplans wird der Anteil der versiegelten und überbauten Flächen auf ein bestimmtes Höchstmaß begrenzt. Durch die Festsetzung von offenporigen Belägen für Stellplätze, Zufahrten u.ä. können die Auswirkungen der Versiegelung gemindert werden.</p> <p>Gesamthaft sind jedoch mittlere Beeinträchtigungen für den Änderungsbereich zu erwarten.</p>

6.4 Schutzgut Klima und Luft

Schutzgut	Klima und Luft
Beschreibung [Bestand]:	<ul style="list-style-type: none"> Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen vor.
Auswirkungen [Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme]:	<ul style="list-style-type: none"> Baubedingt: Durch den Bau von Wohngebäuden und der erforderlichen Erschließung entstehen durch An- und Abtransport von Material als auch durch Staubentwicklung temporäre Belastungen. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie für die Lufthygiene eine zeitlich begrenzte, geringe Belastung für die angrenzenden Anlieger dar. Anlagebedingt: Durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades und den Pflanzgeboten auf Ebene des Bebauungsplans entstehen im Wohngebiet kleinklimatisch wirksame Strukturen für die Frischluftproduktion, die zudem für Abkühlung sorgen und sich hierdurch positiv auf das Kleinklima auswirken. Die anlagebedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wiederum auf Ebene des Bebauungsplans als gering eingestuft werden. Betriebsbedingt: Betriebsbedingt sind durch die Veränderung des Verkehrsaufkommens Auswirkungen auf die Lufthygiene zu erwarten. Der Änderungsbereich wird als Wohngebiet gewidmet und daher ist zukünftig hier mit geringem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Insgesamt entstehen maximal geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.
Ergebnis [Erheblichkeit]	Gesamthaft sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Schutzgut	Klima und Luft
der Beeinträchtigung):	

6.5 Schutzgut Wasser

Schutzgut	Wasser
Beschreibung [Bestand]:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Änderungsbereich weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf. ▪ Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. ▪ Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.
Auswirkungen [Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme]:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingt: Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist nicht zu erwarten. Ein Baugrundgutachten wird derzeit erstellt. Relevante Ergebnisse werden in die Entwurfsplanung eingearbeitet. Derzeit sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. ▪ Anlagebedingt: Gegenüber dem derzeitigen Bestand wird sich der Versiegelungsgrad deutlich erhöhen. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich dadurch reduzieren; die großräumige Grundwasserneubildung wird sich dadurch aber nur unerheblich ändern. ▪ Betriebsbedingt: Bei einer ordnungsgemäßen Nutzung sind derzeit keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Geringfügige Belastungen können ggf. durch den Winterdienst im Bereich der Erschließungsstraße und deren Randbereiche auftreten. Insgesamt entstehen maximal geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, die durch die vorgesehene Niederschlagswasserbeseitigung auf Ebene des Bebauungsplans vermindert werden können.
Ergebnis [Erheblichkeit der Beeinträchtigung]:	Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der textlichen Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung auf Ebene des Bebauungsplans von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser innerhalb des Änderungsbereiches ausgegangen werden.

6.6 Schutzgut Arten und Lebensräume

Schutzgut	Arten und Lebensräume
Beschreibung [Bestand]:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das unmittelbar betroffene Gebiet ist ausschließlich von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Südlich verläuft der Blättlbach [Biotop-Nr. 7145-1223-001] als natürliches / naturnahes Fließgewässer.

Schutzgut	Arten und Lebensräume
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus der vorliegenden Lebensraumausstattung innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich keine Hinweise auf das Vorkommen naturschutzfachlich bedeutsamer Tier- und Pflanzenarten. ▪ Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.
<p>Auswirkungen [Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme]:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingt: Baubedingt sind [vorübergehende] Lebensraumverluste oder indirekte Wirkungen durch Ablagerung von Baumaterial und vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen möglich. Außerdem kommt es während der Bauzeit zu Störungen insbesondere von Tierarten durch Lärmimmissionen (z.B. Baulärm), durch Erschütterungen (z.B. Rüttel- und Verdichtungsarbeiten) und visuelle Störungen (z.B. Bewegung der Baumaschinen, Lichtreflexe u.ä.). Derzeit sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten. ▪ Anlagebedingt: Durch das geplante Wohngebiet geht anlagebedingt Acker / Intensivgrünland mit einer gewissen Lebensraumfunktion verloren. Aufgrund der der benachbarten Siedlungsgebiete ist die Habitatfunktion der Feldflur bzw. die Eignung als Habitat für naturschutzrelevante Arten jedoch eingeschränkt und somit sind geringe Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Rahmen der grünordnerischen Festsetzung auf Ebene des Bebauungsplans werden umfangreiche Maßnahmen zur Eingrünung durchgeführt. So ist ein mehrschichtiger Ortsrand mit umfangreichen Baum- und Strauchpflanzungen auszubilden. ▪ Betriebsbedingt: Als betriebsbedingte Wirkungen sind geringe Störungen im Zuge der Nutzung der Gebäude und deren Umfeld denkbar. Es bestehen jedoch auch hier „Vorbelastungen“ durch die bereits vorhandenen Siedlungsgebiete im Norden und im Nord-Osten.
<p>Ergebnis [Erheblichkeit der Beeinträchtigung]:</p>	<p>Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf Ebene des Bebauungsplans von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume für den Änderungsbereich ausgegangen werden.</p>

6.7 Schutzgut Mensch – Erholung und Lärm

Schutzgut	Mensch – Erholung und Lärm
<p>Beschreibung [Bestand]:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen [Lärmemissionen durch Maschineneinsatz, Geruchsbelästigung durch Gülleausbringung] ▪ Flächen ohne Erholungsfunktion; die freie Feldflur ist jedoch gut durch Forst- und Feldwege erschlossen.

Schutzgut	Mensch – Erholung und Lärm
Auswirkungen [Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme]:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingt: Mit bauzeitlichen Lärm- und Staubbelastungen durch den Baustellenbetrieb ist zu rechnen. Diese beschränken sich jedoch nur auf das Baufeld und die Bauzeit. Zwischenzeitlich ist mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen. ▪ Betriebs- und anlagebedingt: Der Änderungsbereich wird als Wohngebiet gewidmet. In Bezug auf Erholung sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der Ausweisung des Wohngebiet zu erwarten.
Ergebnis [Erheblichkeit der Beeinträchtigung]:	Auf das Schutzgut Mensch [Erholung und Lärm] sind gesamthaft geringe Auswirkungen zu erwarten.

6.8 Schutzgut Landschaft

Schutzgut	Landschaft
Beschreibung [Bestand]:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Änderungsbereich stellt intensiv landwirtschaftliche genutzte Flächen dar. ▪ Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Bayerischer Wald“. Zudem befindet sich der Änderungsbereich innerhalb des Naturparks „Bayerischer Wald“. Die Fläche der Flächennutzungsplanänderung soll als dem LSG herausgenommen werden. Die Herausnahme des Gebiets wird von der Gemeinde Hunding im Rahmen eines gesonderten Verfahrens beantragt.
Auswirkungen [Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme]:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingt: Durch die Umwidmung von landwirtschaftlichen Nutzflächen in ein Wohngebiet wird das Schutzgut Landschaft entsprechend verändert. Baubedingt sind Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. ▪ Anlagebedingt: Auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche entsteht zukünftig ein Wohngebiet mit Wandhöhen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans. Eine visuelle Veränderung des Landschaftsbildes ist zu erwarten. Die Beeinträchtigungen werden durch die Festsetzung eines Ortsrandes mit Hecken und Bäumen vermindert. Zudem erfolgt eine Durchgrünung der Wohnbauflächen durch entsprechende Pflanzgebote. Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft können als gering erheblich eingestuft werden. ▪ Betriebsbedingt: In Folge der Ausweisung des geplanten Geltungsbereiches ist im Bereich des Flächennutzungsplan-Änderung mit einer Steigerung des ruhenden und fließenden Verkehrs zu rechnen, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild als gering erheblich eingestuft werden können.
Ergebnis [Erheblichkeit]	Vermeidungs- und Eingrünungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans können die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Schutzgut	Landschaft
der Beeinträchtigung]:	reduzieren. Hierzu dienen zudem diverse grünordnerische Festsetzungen, die eine entsprechende Integration der Baukörper in das Landschaftsbild gewährleisten. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen sind als gering zu bewerten.

6.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgut	Kultur- und Sachgüter
Beschreibung [Bestand]:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Bau- / Bodendenkmäler und Ensembles innerhalb des Änderungsbereiches vorhanden. ▪ In der Dorfmitte befinden sich ein Baudenkmal, jedoch ohne direkte Sichtbeziehung vom geplanten Wohngebiet aus.
Auswirkungen [Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme]:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bau- / anlage- und betriebsbedingt: Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. ▪ Zur Klärung der bodendenkmalpflegerischen Situation sind bauvorgreifende Sondagen erforderlich. ▪ Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden vorerst als gering bis unerheblich eingestuft.
Ergebnis [Erheblichkeit der Beeinträchtigung]:	Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen sind als gering bis unerheblich zu bewerten.

6.10 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, da der anlagenbedingte Versiegelungsgrad die Sickerfähigkeit des Bodens beeinflusst, was wiederum Auswirkungen auf das Bodenwasser sowie die Grundwasserneubildung hat. Jedoch sind keine erheblichen und negativen Auswirkungen durch diese Wechselwirkungen zu erwarten. Es entstehen somit keine zusätzlichen Belastungen aus Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern für die Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereiches.

6.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplans würden im Änderungsbereich weiterhin landwirtschaftliche Nutzflächen vorherrschen.

6.12 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c Satz 1 BauGB müssen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind jedoch keine Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen erforderlich.

6.13 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten werden auf Ebene des Bebauungsplans betrachtet. Auf den Bebauungsplan im Parallelverfahren wird verwiesen.

6.14 Angewandte Untersuchungsmethoden

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertungen wurden allgemein zugängliche Unterlagen wie der Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis“ [Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz] verwendet.

6.15 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Änderungsbereich soll als „Allgemeines Wohngebiet“ gewidmet werden, um innerhalb des Änderungsbereiches ein geplantes Bauvorhaben verwirklichen zu können.

In der Gesamtbetrachtung aller Schutzgüter ist festzustellen, dass die Änderung des Flächennutzungsplans in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wegen der zusätzlichen Bodenversiegelung mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hat. Beeinträchtigung anderer Schutzgüter erreichen allenfalls ein geringes bis mittleres Ausmaß.

7 Abhandlung der Eingriffsregelung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans. Auf das Parallelverfahren zum Bebauungsplan wird verwiesen.