

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „WA AM BLÄTTELFELD“ – GEMEINDE HUNDING

## BEGRÜNDUNG

### SATZUNGSFASSUNG VOM 08.02.2024

#### TRÄGER DER PLANUNGSHOHEIT:

Gemeinde Hunding in der  
Verwaltungsgemeinschaft Lalling  
Hauptstraße 28  
94551 Lalling

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



[www.hunding.de](http://www.hunding.de)  
Email: [poststelle@vgem-lalling.bayern.de](mailto:poststelle@vgem-lalling.bayern.de)

Hunding, den 08.02.2024

---

Thomas Straßer [Erster Bürgermeister]

#### PLANUNG:

#### **SEIDL & ORTNER ARCHITEKTEN**

BÜROGEMEINSCHAFT FÜR  
ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT | ORTSPLANUNG

VORSTADT 25 | 94486 OSTERHOFEN  
TEL 09932.9084585 | FAX 09932.9099754  
MAIL [office@seidl-ortner.de](mailto:office@seidl-ortner.de) | [www.seidl-ortner.de](http://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  
TEL 0157.719 868 52

Osterhofen, den 08.02.2024

---

Andreas Ortner [Landschaftsarchitekt]

---

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	5
1.1	Anlass der Planung.....	5
1.2	Ziel und Zweck der Planung .....	6
2	Darstellungen im Flächennutzungsplan .....	7
3	Bedarfsprüfung .....	10
3.1	Grundlagen der Überprüfung .....	10
3.2	Struktur- und Entwicklungsdaten der Gemeinde.....	10
3.2.1	Einwohnerzahlen der Gemeinde .....	10
3.2.2	Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre .....	10
3.2.1	Demografische Entwicklung .....	11
3.2.2	Einwohnerzahl gemäß Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung .....	12
3.2.3	Bevölkerungsprognose des Landkreises Deggendorf .....	13
3.2.4	Durchschnittliche Haushaltsgröße.....	13
3.2.5	Einstufung im Zentrale Orte-System .....	14
3.2.6	Gebietskategorie gemäß LEP [Landesentwicklungsprogramm] .....	14
3.2.7	Verkehrsanbindung .....	14
3.2.8	Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region .....	14
3.2.9	Zwischenfazit .....	15
3.3	Bestehende Flächenpotentiale in der planenden Gemeinde .....	15
3.3.1	Potentiale der Innenentwicklung gemäß dem Vitalitätscheck der ILE Sonnenwald .....	15
3.3.2	Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht .....	19
3.3.3	Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht.....	20
3.3.4	Baulücken, Brachen und Konversionsfläche .....	21
3.3.5	Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude .....	22
3.3.6	Möglichkeit der Nachverdichtung bereits bebauter Fläche .....	22
3.3.7	Bewertung der Verfügbarkeit vorhandener Potentiale .....	22
3.4	Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen .....	22
3.5	Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung.....	23
3.5.1	Wasserversorgung.....	23
3.5.2	Abwasserbeseitigung.....	24
3.5.3	Straßenerschließung .....	24
3.5.4	Öffentliche Einrichtungen – Schulen.....	24
3.5.5	Öffentliche Einrichtungen – Kindertagesstätten.....	24
3.6	Fazit.....	24
4	Zu berücksichtigende Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	25
5	Ausgangssituation .....	27
5.1	Lage im Ortszusammenhang.....	27
5.2	Regionale Lage und Gemeindestruktur .....	27
5.3	Derzeitige Nutzung .....	28
5.4	Umgebungsbebauung, Infrastruktur .....	29
5.5	Verkehrsanbindung .....	29
5.6	Boden- und Grundwasserverhältnisse .....	29

---

5.7	Kultur- und Sachgüter .....	29
5.8	Altlasten .....	30
6	Planungskonzept .....	31
6.1	Entwurf .....	31
6.2	Verkehrerschließung .....	33
6.3	Höhenlage und Höhe der Gebäude .....	33
6.4	Grünordnung .....	33
6.5	Ver- und Entsorgung .....	33
6.6	Löschwasserversorgung / Flächen für die Feuerwehr .....	34
6.7	Auswirkungen, Beeinträchtigungen .....	35
7	Immissionsschutz .....	35
7.1	Lärm .....	35
7.2	Staub und Geruch .....	36
7.3	Lichtemissionen .....	36
7.4	Elektromagnetische Felder .....	36
8	Planungsinhalt (Abwägung und Begründung) .....	37
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	37
8.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	37
8.3	Festlegung privater Grünflächen .....	37
8.4	Geländeänderungen und Angleichung des neuen Geländes .....	37
8.5	Festlegung der Höhenlage der Gebäude und Wandhöhen .....	38
8.6	Dachformen, -farben und Firstrichtungen .....	38
8.7	Stellplätze und Garagen .....	38
8.8	Hinweise .....	38
9	Grünordnung, Natur und Umwelt .....	39
9.1	Ziele der Grünordnung .....	39
9.2	Maßnahmen .....	39
10	Umweltbericht .....	40
10.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele .....	40
10.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	40
10.3	Schutzgut Boden .....	41
10.4	Schutzgut Klima und Luft .....	42
10.5	Schutzgut Wasser .....	43
10.6	Schutzgut Arten und Lebensräume .....	43
10.7	Schutzgut Mensch – Erholung und Lärm .....	44
10.8	Schutzgut Landschaft .....	45
10.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	45
10.10	Wechselwirkungen .....	46
10.11	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	46
10.12	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	46
10.13	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	47
10.14	Angewandte Untersuchungsmethoden .....	47
10.15	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	47
11	Potenzielle Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten (Relevanzprüfung) .....	48
12	Abhandlung der Eingriffsregelung .....	49
12.1	Anlass .....	49
12.2	Bestandserfassung und Bewertung .....	49

---

12.2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume .....	49
12.2.2	Schutzgut Boden .....	50
12.2.3	Schutzgut Wasser .....	50
12.2.4	Schutzgut Klima und Luft .....	50
12.2.5	Schutzgut Landschaftsbild .....	50
12.3	Ermittlung der Eingriffsschwere .....	51
12.4	Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs (keine Anrechnung beim Planungsfaktor) .....	51
12.5	Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor .	52
12.6	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors.....	53
12.7	Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept .....	54
12.8	Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen / Bilanzierung .....	56
13	Abwägung nach dem Baugesetzbuch .....	57

# 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

## 1.1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat Hunding hat am 04.11.2021 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WA Am Blättelfeld“ beschlossen. 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
- TF Flur-Nr. 316/2



Abbildung 1: Ausschnitt Flurkarte, Quelle: BayernAtlas

Das neue Wohngebiet schließt nördlich und östlich an bestehende Siedlungsflächen an.

## 1.2 Ziel und Zweck der Planung

Für die beabsichtigte Entwicklung des Wohngebietes müssen mit der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der hierzu im Parallelverfahren geändert wird.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13b BauGB geregelt.

Für das neu ausgewiesene Wohngebiet wird vorliegender Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt. Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.

Die Gemeinde Hunding hat in der Sitzung des Gemeinderates vom 04.11.2021 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für das Allgemeine Wohngebiet „Am Blättelfeld“ beschlossen.

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.

Zudem herrscht in der Region derzeit eine große Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Dieser Umstand resultiert aus mehrerlei 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.

Um besser auf die Nachfrage an Bauparzellen reagieren zu können, wird das Baugebiet in zwei Bauabschnitte erschlossen. Der Bauabschnitt 1 beinhaltet Teilflächen der Flurstücke Flur-Nrn. 316/2, 417, 704, 706, 707 und 708 in der Gemarkung Hunding. Der Bauabschnitt 2 umfasst Teilflächen der Flur-Nrn. 669/3 und 709 (Gmkg. Hunding).

## 2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

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

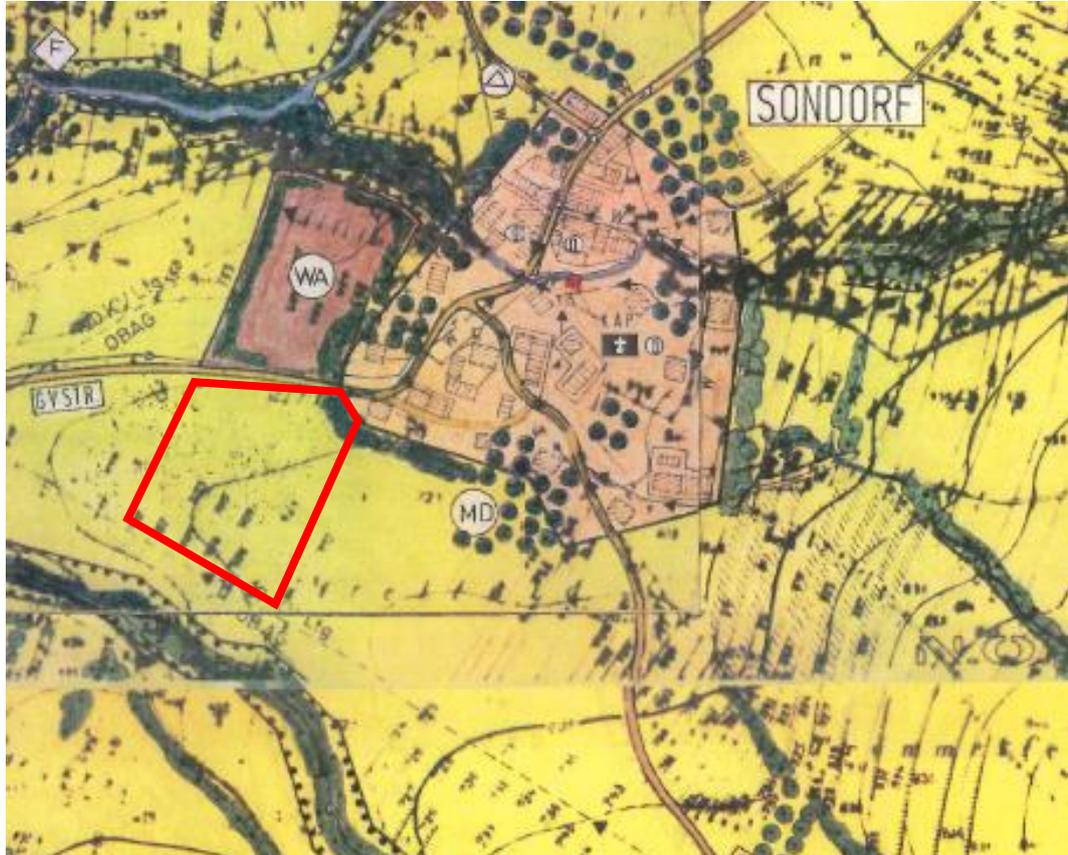
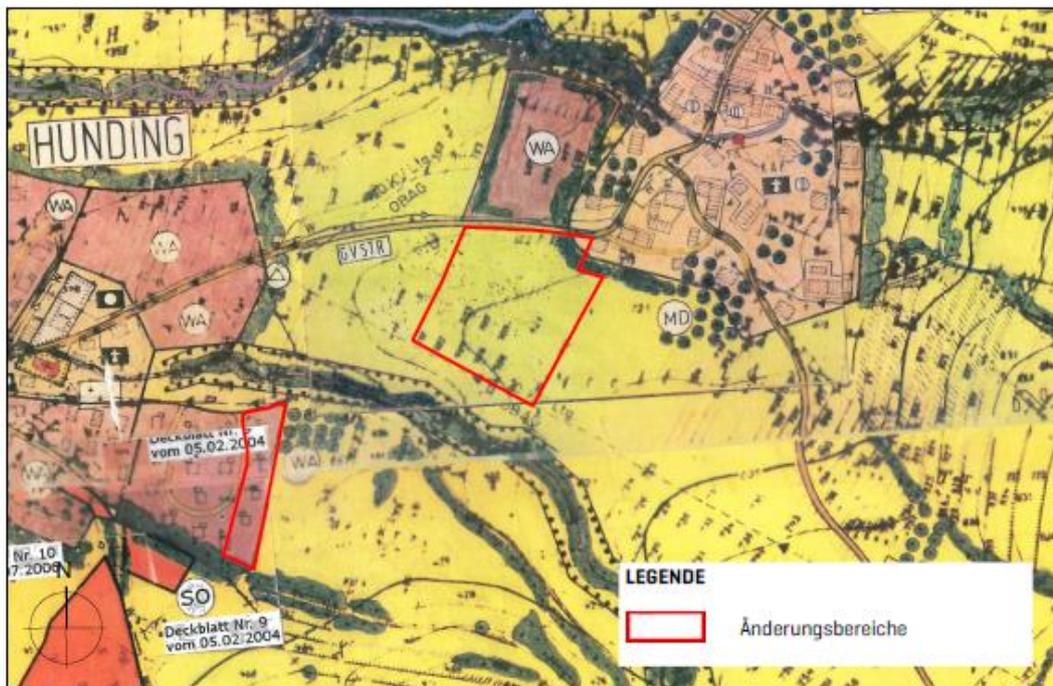


Abbildung 2: Ausschnitt derzeitiger Flächennutzungsplan, rotumrandet = geplantes Wohngebiet

Im Parallelverfahren werden die genannten landwirtschaftlichen Nutzflächen zukünftig als Wohnbauflächen dargestellt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Wohngebiets werden somit geschaffen.

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.

### AUSSCHNITT RECHTSGÜLTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



### DECKBLATT NR. 14 - ÄNDERUNG

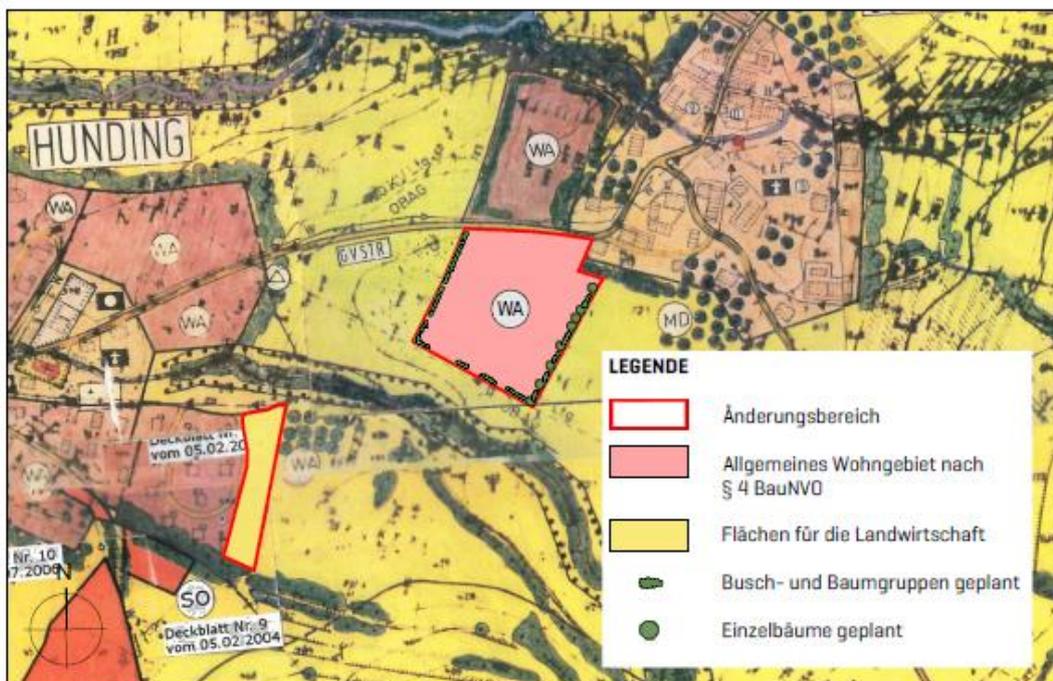
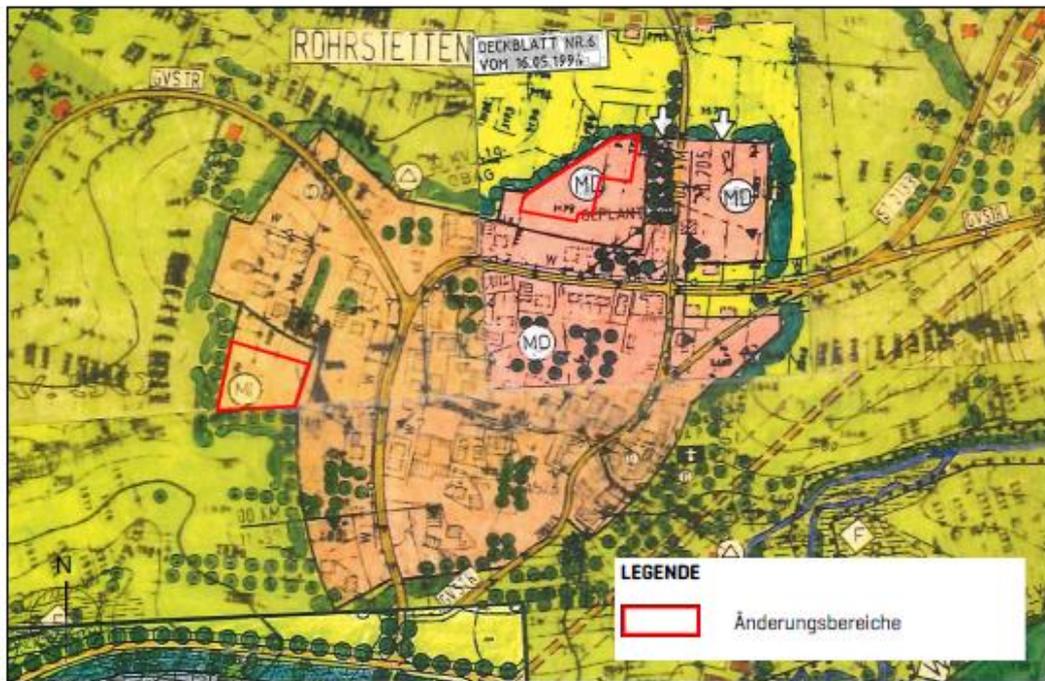


Abbildung 3: Deckblatt Nr. 14 FNP Gemeinde Hunding Änderungsbereiche Sondorf und Hunding

**AUSSCHNITT RECHTSGÜLTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**



**DECKBLATT NR. 14 - ÄNDERUNG**

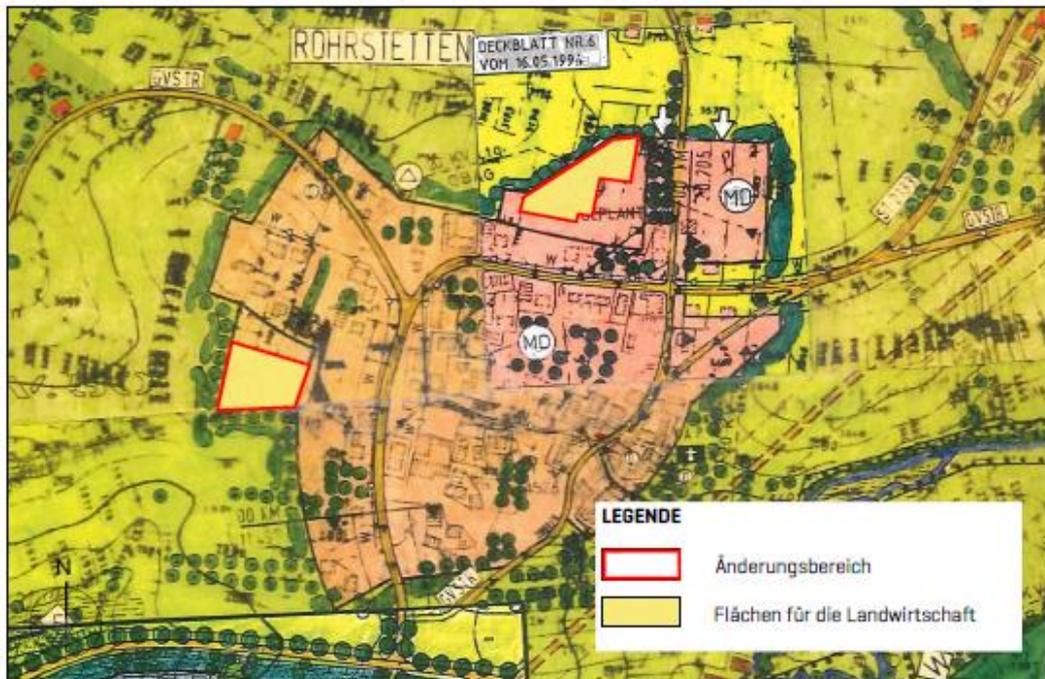


Abbildung 4: Deckblatt Nr. 14 FNP Gemeinde Hunding Änderungsbereich Rohrstetten

## 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.

### 3.2.1 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 5: 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.

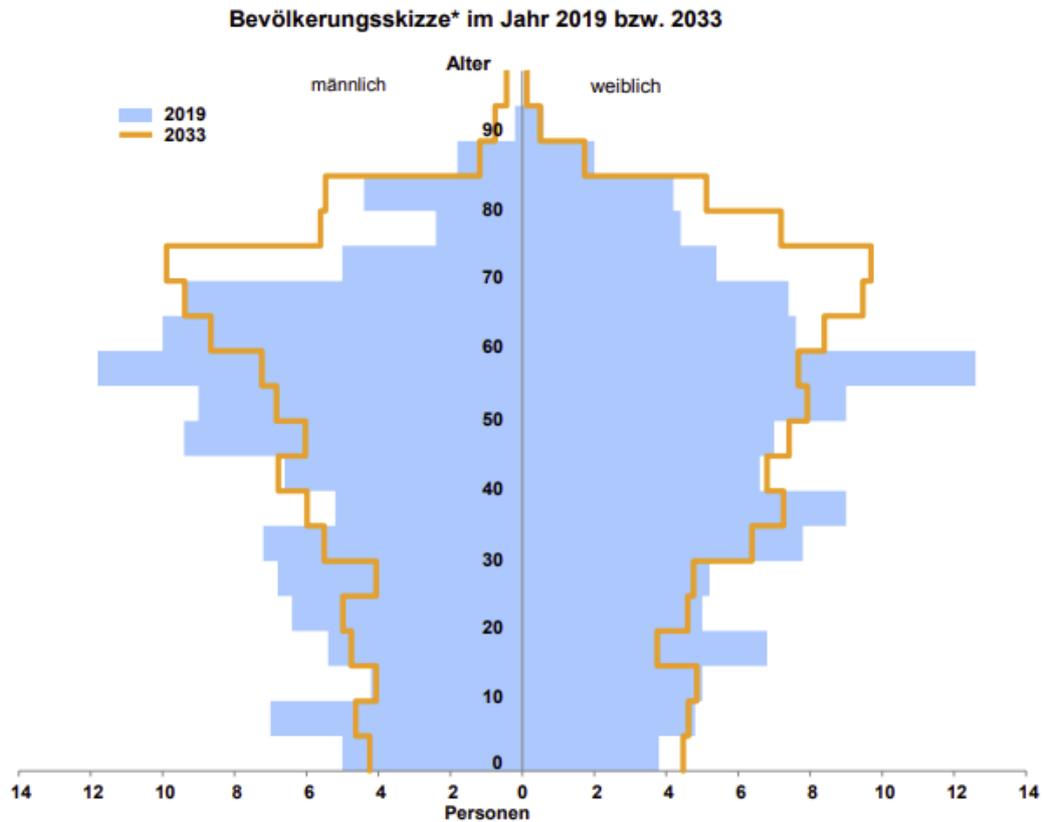


Abbildung 6: Bevölkerungsskizze Hunding, Quelle = Demographie-Spiegel Bayern, Gemeinde Hunding, Hrsg. im August 2021

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.

### 3.2.2 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

### 3.2.3 Bevölkerungsentwicklung des Landkreises Deggendorf

#### Bevölkerung

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

Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung, Quelle Bayerisches Landesamt für Statistik

### 3.2.4 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 % 2006<sup>1</sup> auf 36,2 % 2019<sup>2</sup> 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

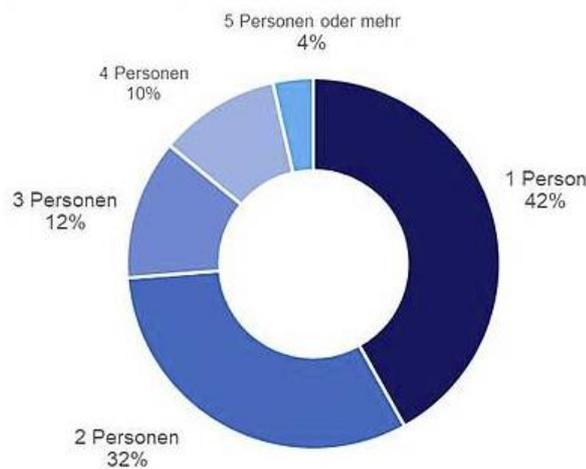


Abbildung 5: Haushaltsgrößen [Quelle: Bayerische Staatsregierung]

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

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

### **3.2.5 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.

### **3.2.6 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.

### **3.2.7 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.

### **3.2.8 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.<sup>3</sup>

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.<sup>4</sup>

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.

---

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

<sup>4</sup> 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.

### **3.2.9 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 km<sup>2</sup>.*

*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 Gemeindeverantwortlichen 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. [...] <sup>5</sup>

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"> <li>• Eine Ausweisung von neuen Bauplätzen/Baugebieten sollte vermieden werden (v.a. aufgrund eher sinkender Bevölkerungsentwicklung)</li> <li>• Die Mobilisierung innerörtlich vorhandener Flächenpotentiale (Aktivierung von Baulücken), sollte vorrangig betrieben werden</li> </ul>	

<sup>5</sup> Vitalitätscheck 2.1 in der integrierten ländlichen Entwicklung (ILE) Sonnenwald, BBV Land-Siedlung, Eggenfelden, Oktober 2019

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"> <li>• Konzentration auf die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale, v.a. Reaktivierung des Leerstandes und Mobilisierung der Baulücken (positive Bevölkerungsentwicklung in den letzten 10 Jahren).</li> <li>• Eine Ausweisung von neuen Bauplätzen/Baugebieten sollte vermieden werden.</li> <li>• 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.)</li> </ul>	

Ortsteil Padling

Handlungsbedarf Padling	Bevölkerungsentwicklung: +15,2%
<p>Drei Baulücken und ein geringfügig bebautes Grundstück in Padling vorhanden.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Vorrangig sollten die vorhandenen Potentiale genutzt und nachverdichtet werden.</li> </ul>	

Ortsteil Panholling

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

Ortsteil Rohrstetten

Handlungsbedarf Rohrstetten	Bevölkerungsentwicklung: +5,5%
<p>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.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konzentration auf die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale, v.a. Reaktivierung der Leerstände und Mobilisierung der Baulücken.</li> <li>• Für die leicht positive Bevölkerungsentwicklung sollten die vorhandenen Baulücken ausreichen und entsprechend keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden.</li> <li>• 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.)</li> </ul>	

Ortsteil Sondorf

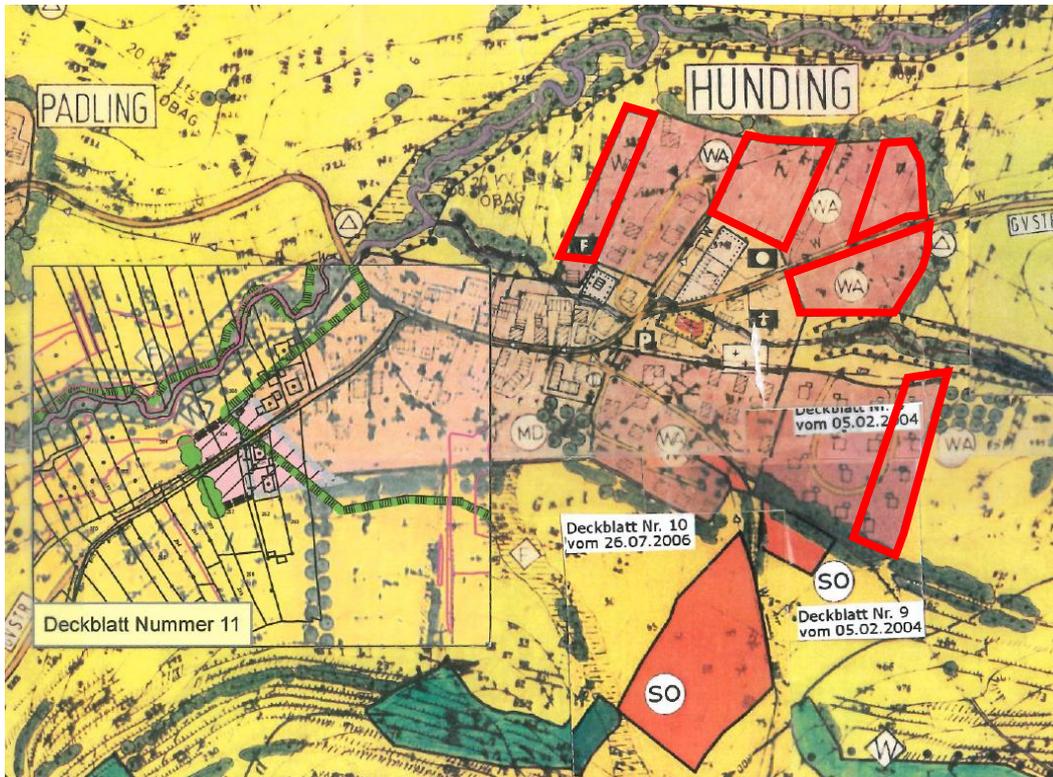
Handlungsbedarf Sondorf	Bevölkerungsentwicklung: +15,1%
Flächenpotential durch vier Baulücken und mehrere, relativ großflächige Grundstücke, die nur geringfügig bebaut sind, vorhanden.	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Vorrangig sollten in Sondorf die vorhandenen Potentiale genutzt (Aktivierung der Baulücken) und bei den geringfügig bebauten Grundstücken nachverdichtet werden.</li><li>• 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.</li></ul>	

Ortsteil Zueding

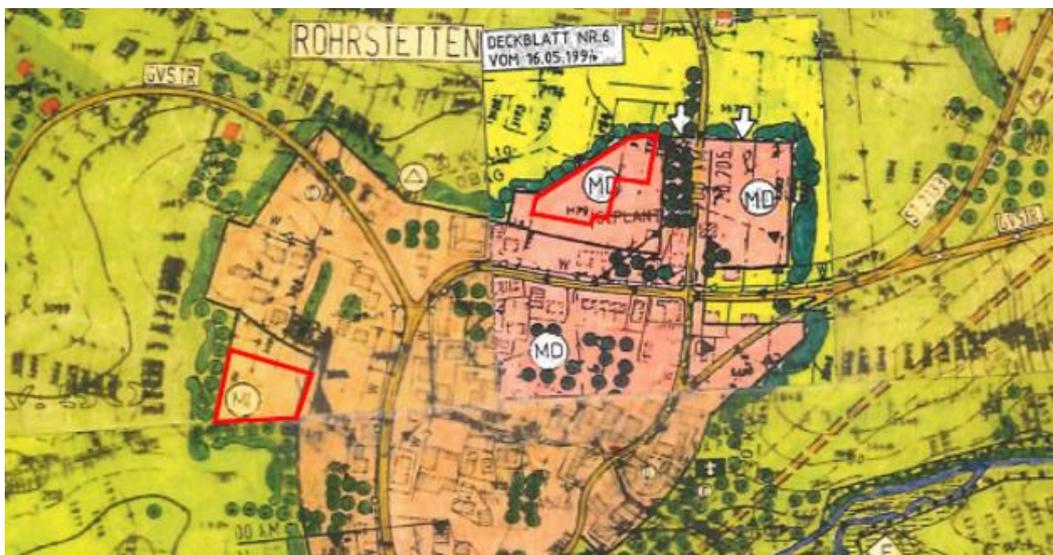
Handlungsbedarf Zueding	Bevölkerungsentwicklung: -12,3%
Flächenpotential durch klassische Baulücken und einem geringfügig bebautem Grundstück vorhanden	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Die Mobilisierung innerörtlich vorhandener Flächenpotentiale (Aktivierung von Baulücken), sollte vorrangig betrieben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

### 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“.

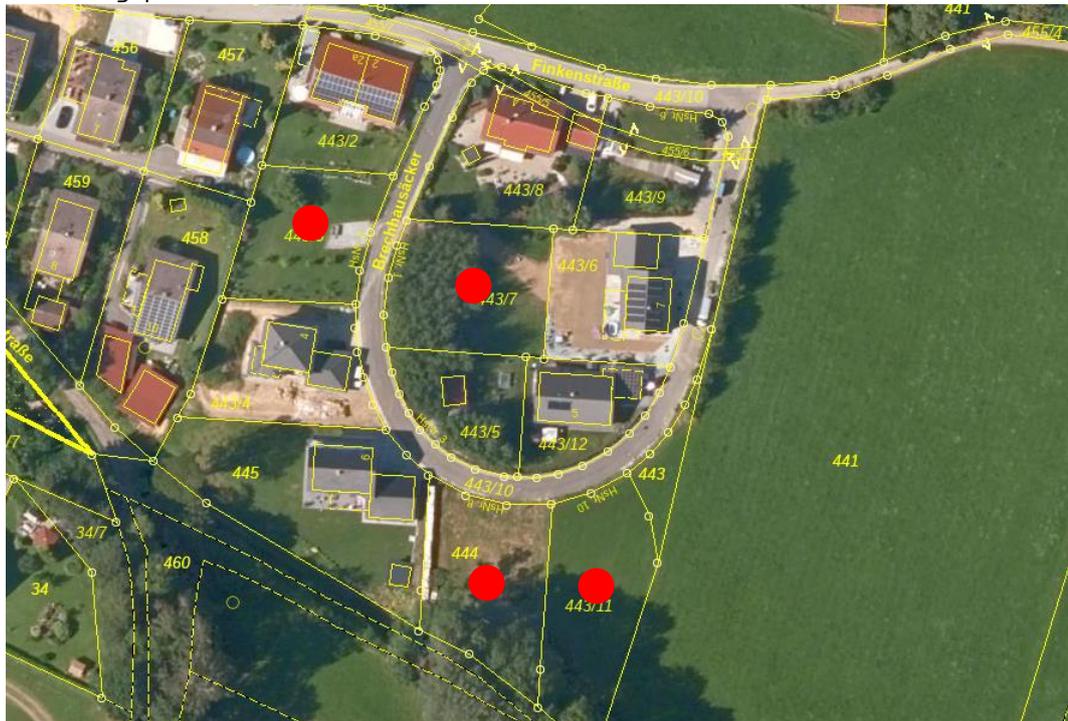


Abbildung 10: Ausschnitt Bayernatlas Bereich Brechhausacker

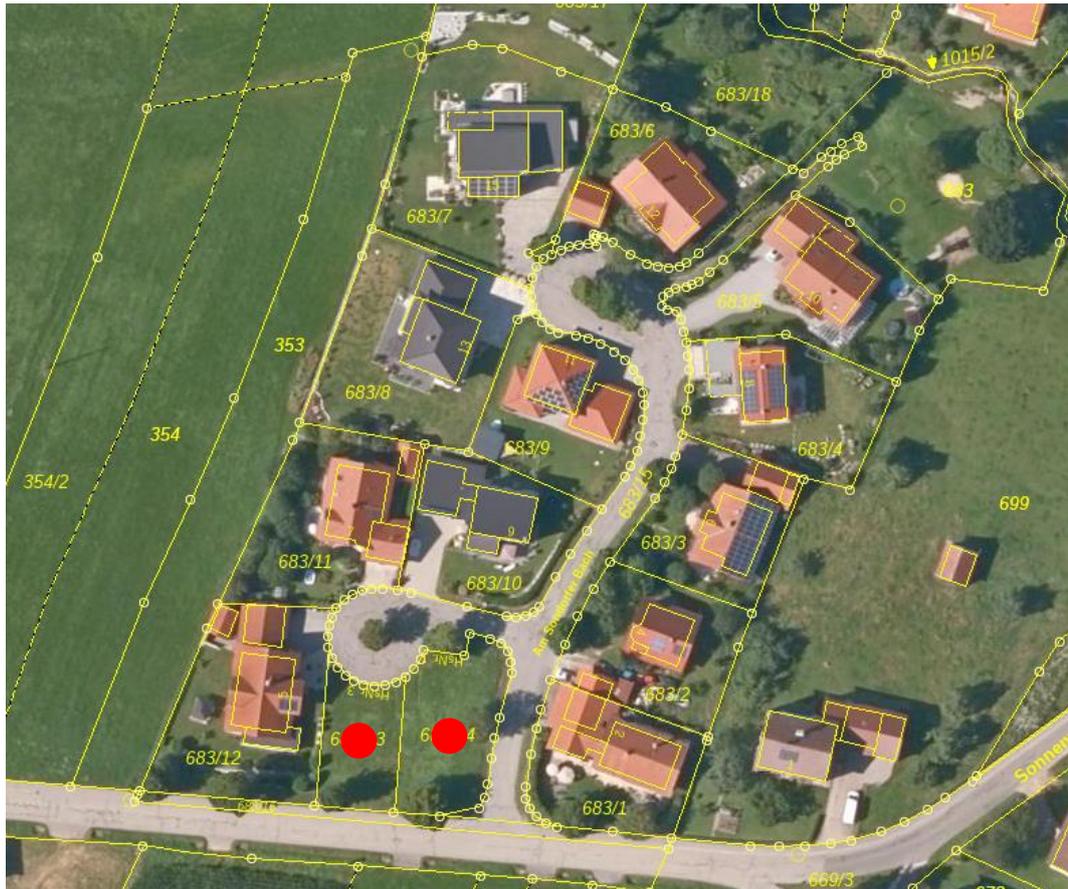


Abbildung 8: Ausschnitt Bayernatlas Bereich "Am Sondorfer Bach"

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 <sup>2</sup>
Geringfügig bebautes Grundstück	14	33300,00 m <sup>2</sup>

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 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.<sup>6</sup>*

### **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.

---

<sup>6</sup> 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 mehrerer 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.

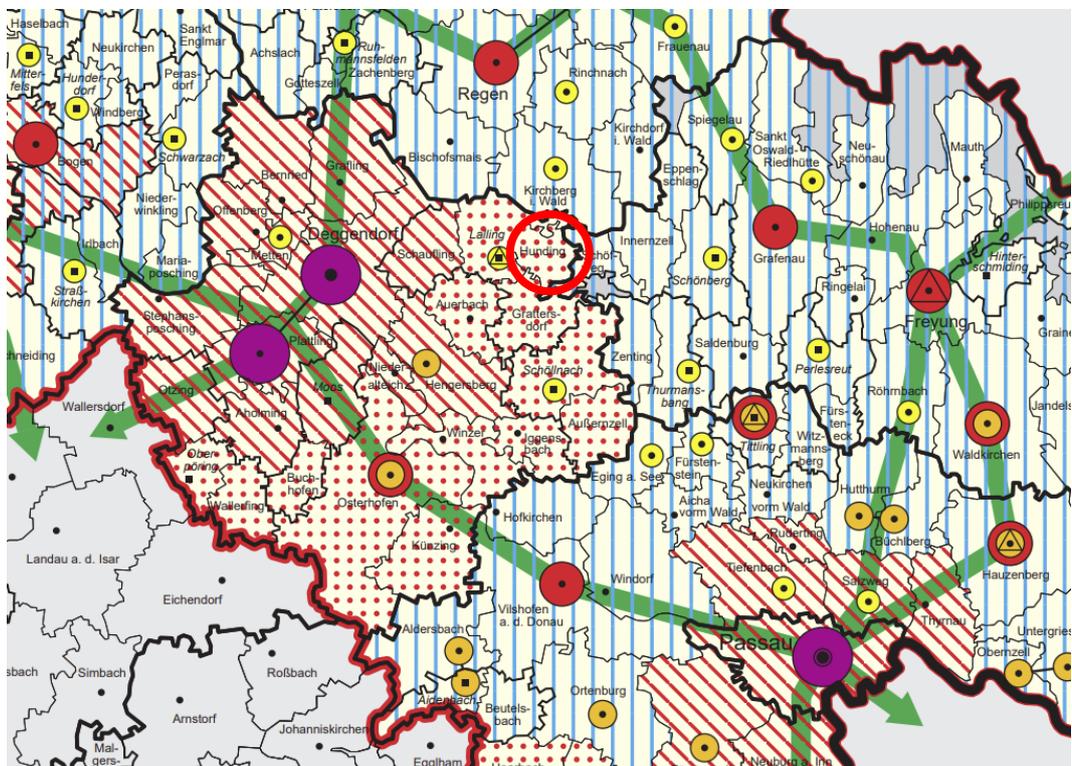


Abbildung 9: Ausschnitt Karte Raumstruktur Regionalplan Donau-Wald, rotumrandet = Gemeinde Hunding

Im Regionalplan sind keine besonderen Vorgaben für den Planungsbereich gegeben.

## 4 Zu berücksichtigende Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nachfolgend werden Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen und Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind angeführt:

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nach LEP 3.1 [Grundsatz] soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Nach LEP 3.2 [Ziel] sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Nach LEP 3.3 [Ziel] sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Bewertung der vorliegenden Planung:

Die Ausweisung des Baugebiets „WA Am Blättelfeld“ erfolgt unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, wobei die Bevölkerungszahl von Hunding bis 2027 um rund 40 Einwohner abnehmen soll und anschließend stabil bleibt. Das Entwurfskonzept stellt zudem eine flächensparende Siedlungs- und Entwicklungsform dar. Es werden Parzellen mit einer ortsverträglichen und nicht überdimensionierten Größe ausgewiesen. Eine flächensparende Bebauung mit zwei Vollgeschossen ist möglich.

Zusätzlich wird für die Parzellen 19 bis 22 die Mindestanzahl von zwei Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt. Max. dürfen auf den genannten Parzellen Wohngebäude mit vier Wohneinheiten je Gebäude errichtet werden. Mit dieser Festsetzung werden auch alternative Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen oder altersgerechtes Wohnen u.ä. ermöglicht.

Die Straßenquerschnitte werden auf das max. erforderliche Maß für entsprechenden Begegnungsverkehr ausgelegt.

Wie bereits erläutert, stehen Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung bzw. können nur sehr eingeschränkt aktiviert werden. Die Ausweisung des Baugebiets „WA Am Blättelfeld“ wird deshalb und aufgrund der örtlichen Nachfrage und aktuellen Bevölkerungsentwicklung vor allem im Ortsteil Sondorf erforderlich.

Ferner schließt das geplanten Baugebiet an die bestehenden Siedlungsflächen im Norden und Osten an.

## 5 Ausgangssituation

### 5.1 Lage im Ortszusammenhang

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

Die Flächen des Baugebiets werden über eine neue Ringstraße, ausgehend von der Straße „Sonnenwaldweg“, erschlossen.



Abbildung 10: 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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „WA Am Blättelfeld“ umfasst eine Gesamtfläche von rund 2,1 ha einschl. dem erforderlichen Regenrückhaltebecken und der Ausgleichsflächen.

### 5.2 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 11: 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 km<sup>2</sup> in einer Höhenlage von durchschnittlich 468 m über dem Meer.

### 5.3 Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Flurnummer 709 befindet sich in Privatbesitz und wird vom Eigentümer selbst vermarktet. Die restlichen Grundstücke werden von der Gemeinde Hunding erworben.

## 5.4 Umgebungsbebauung, Infrastruktur

Die Umgebungsbebauung ist geprägt von Einzelhäusern mit weitgehend 2 Vollgeschossen.

Folgende Entfernungen [Luftlinie] zur verkehrlichen / sozialen Infrastruktur sind vorhanden:

- Ortsmitte Hunding ca. 500 m
- Grundschule Lalling ca. 3,40 km
- kath. Kirche 400 m
- St. Christophorus Kindergarten Lalling 3,20 km
- örtliche Einkaufsmöglichkeiten in Lalling 3,30 km

Die Gemeindeverwaltung befindet sich in Lalling und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Lalling. Diese Räumlichkeiten befinden sich in ca. 3,30 km Entfernung [Luftlinie]. Das Gemeindehaus der Gemeinde Hunding liegt im Dorfzentrum ca. 400 m entfernt vom Baugebiet.

## 5.5 Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung von Hunding gewährleisten die Hundingerstraße bzw. Hauptstraße mit Anbindung an die Bundesstraße B533 und die Staatsstraße St 2133 Richtung Schaufling und Deggendorf.

Die Bundesstraße B533 führt entweder Richtung Hengersberg zur A3, zur Gemeinde Schöfweg oder zur DEG40 Richtung Kirchberg. Die Entfernung zur Autobahn A 3 beträgt ca. 13,00 km [Luftlinie].

## 5.6 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte [M 1:25.000] fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem [Kyro-]Lehm [Lösslehm, Granit oder Gneis].

Das Gebiet weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Südlich der Flurstücke befindet sich der Blättlbach, es besteht jedoch keine Gefährdung durch ein HQ100 oder HQextrem Hochwasserereignis.

## 5.7 Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des geplanten Wohngebietes 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

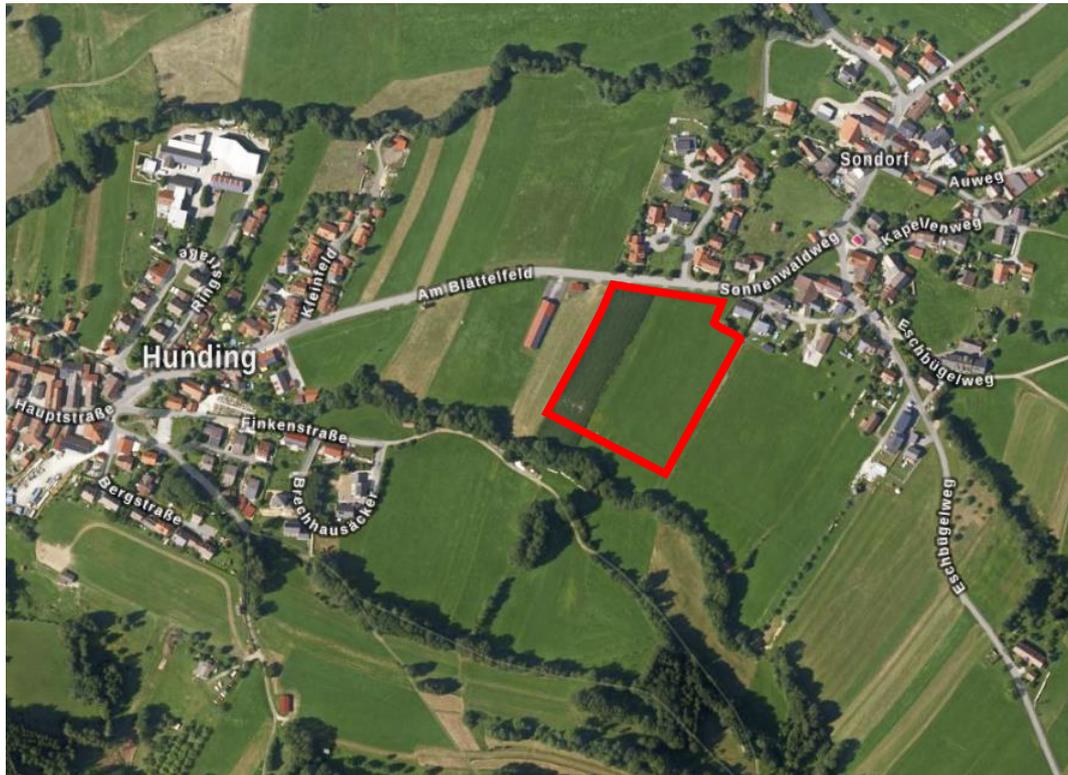


Abbildung 12: Ausschnitt Bayernviewer Denkmal, rotumrandet = Baugebiet

## 5.8 Altlasten

Über Altlasten und Schadenfälle liegen für den Geltungsbereich keine Erkenntnisse vor. Hinsichtlich etwaig vorhandener weiterer Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises durch die Bauwerber empfohlen.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten [Geruch, Optik, etc.] ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

## 6 Planungskonzept

### 6.1 Entwurf



Abbildung 9: Ausschnitt Bebauungs- und Grünordnungsplan, maßstabslos

Mit der vorliegenden Planung sollen die Voraussetzungen für die Errichtung einer neuen Wohnbebauung und deren Erschließung geschaffen werden.

Der Entwurf versucht die Aspekte der Flächeneffizienz bzw. einer nachhaltigen Siedlungsstruktur und der Altersstruktur der Gemeinde in einem besonderen Maße zu verbinden. Eine flächeneffiziente und nachhaltige Siedlungsstruktur bedeutet zum einen eine optimale Ausnutzung der vorhandenen Flächen sowie auch die Möglichkeit innovative Wohnformen (Mehrgenerationenwohnen, altersgerechtes Wohnen u.ä.) zu ermöglichen. Eine verdichtete Bauweise und Berücksichtigung eines angenehmen Wohnumfeldes soll innerhalb des Geltungsbereiches verwirklicht werden können. Trotzdem wird versucht, das vorhandene Ortsbild (Siedlungsstruktur mit Einfamilienhäusern in Kombination mit Hofstellen) aufzugreifen und auf ausgewählte Parzellen größere Wohneinheiten (2-4 Wohneinheiten pro Gebäude) zuzulassen. Der dörfliche Charakter kann hierdurch erhalten und gestärkt werden.

Der Entwurf beinhaltet Parzellengrößen zwischen 500 und 900 m<sup>2</sup> Größe. Mit diesem Angebot versucht die Gemeinde der Altersstruktur der Gemeinde gerecht zu werden. Kleine Parzellen bieten sich für sogenannte „Austragshäuser“ an, die ältere Bevölke-

rung kann sich bezüglich ihrer Lebensumstände [oft zu große und ungenutzte Wohnhäuser, oft zu großer Garten zum pflegen usw.] etwas reduzieren. Für die ältere Generation besteht die Möglichkeit, das große Einfamilienhaus ggf. zugunsten einer gemeinschaftlichen Wohnform mit Gleichaltrigen zu verlassen. Die älteren Menschen können aber in ihrer gewohnten Umgebung bleiben.

Diese freiwerdende Innenentwicklungspotentiale können bei einem entsprechenden Angebot auf dem Wohnungsmarkt hierdurch für die nächste Generation aktiviert werden.

Eine gewisse Nachfrage besteht sicherlich auch für Mehrfamilienhäuser mit kompakten und kleinen Wohnungen. Diese Wohnform dient oft für die jüngere Generation als Zwischenstation zwischen „Elternhaus“ und dem eigenen Einfamilienhaus. Die Altersgruppe zwischen 20 und 30 Jahren lässt sich hierdurch in ihrem sozialen Wohnumfeld bei ihren Freunden und den örtlichen Vereinen halten. Aufgrund der vorhandenen Mobilität sind größere Entfernungen zur Ausbildungs- oder Arbeitsstätte ohne Probleme zu bewältigen.

Eine ausgewogene Durchmischung aller Altersschichten wird durch die Ermöglichung entsprechender Wohnformen erwartet. Eine wachsende Vielfalt wird zudem auf dem Land benötigt. Gefragt sind kleine, mittlere und große Wohnungen für die vielfältigen und sich verändernden Ansprüche der jeweiligen Lebenslagen, Lebensphasen und Lebensentwürfe.

Die Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten mit max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude. Zusätzlich wird für die Parzellen 19 bis 22 die Mindestanzahl von zwei Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt. Max. dürfen auf den genannten Parzellen Wohngebäude mit vier Wohneinheiten je Gebäude errichtet werden.

In der offenen Bauweise sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Durch die vorgenannten Festsetzungen wird die vorhandene städtebauliche Struktur und Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung gestärkt und eine gewisse Durchmischung der Wohnformen gewährleistet.

Die Gebäudestellungen sind innerhalb der Baugrenzen frei wählbar und ermöglichen eine optimale Ausrichtung im Hinblick auf Dach-Photovoltaikanlagen. Allen Wohngebäuden können Frei- und Grünflächen in attraktiver Südwestlage zugeordnet werden.

Aufgrund der Lage am Ortsrand mit bisheriger landwirtschaftlicher Nutzung, ist aus grünordnerischer Sicht eine wirksame Eingrünung durch breite Gehölzstrukturen auf privatem Grund das vorrangige Ziel. Die Ortrandeingrünung wird zeichnerisch festgesetzt.

Ferner ist soweit möglich die vorhandene Geländestruktur zu erhalten. Dies wird durch die entsprechenden Festsetzungen gewährleistet. Das bestehende Gelände ist auf den

einzelnen Bauparzellen soweit möglich zu erhalten. Geländeauffüllungen bzw. -abgrabungen sind auf Privatgrundstücken bis zu 1,0 m zulässig. An allen Parzellengrenzen ist das Gelände an das natürlich vorhandene Niveau anzugleichen.

## 6.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine vorgesehene Ringstraße mit Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße im Norden.

Der Straßenquerschnitt der neuen Straße beträgt 4,95 m. Der Straßenquerschnitt orientiert sich an die Planungen des bestehenden Baugebiet im Norden.

Durch die geplanten Multifunktionsstreifen für Parken, Ausweichen und Sparten kommt es bei Gegenverkehr zu keinen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses.

## 6.3 Höhenlage und Höhe der Gebäude

Für die Gebäude werden Wandhöhen [bezogen auf das natürliche Gelände] und Dachneigungen festgesetzt. Die maximal zulässig Wandhöhe traufseitig mit 6,50 m ermöglicht eine flächensparende Bauweise mit max. zwei Vollgeschossen. Bei Pultdächern wird die max. Wandhöhe an der Giebelseite auf 8,5 m begrenzt.

Abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO dürfen Garagen einschließlich deren Nebenräume anstatt einer mittleren Wandhöhe von 3,00 m eine mittlere Wandhöhe von 3,50 m aufweisen. Für freistehende Gartengerätehäuschen in Grenznähe gilt dies nicht.

## 6.4 Grünordnung

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu bepflanzen.

Zur Durchgrünung der Baugrundstücke wird zudem je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstückfläche die Pflanzung eines Laubbaumes oder eines Obstbaumes festgesetzt.

Entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft ist gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ein Ortsrand mit freiwachsenden zweireihigen Hecken aus heimischen Wildsträuchern auszubilden.

## 6.5 Ver- und Entsorgung

### Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet. Die erforderlichen Leitungen sowie ggf. eine Trafostation müssen für das Baugebiet noch erstellt werden. In den Erschließungsstraßen sind Trassen für die Unterbringung aller Versorgungsträger vorgesehen.

#### Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Die Wasserversorgung in Hunding ist durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung gesichert. Die Gemeinde selbst ist an das Netz der Wasserversorgung Bayerischer Wald angeschlossen. Wasserschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

#### Schmutzwasserentsorgung

Die häusliche Schmutzwasserentsorgung ist in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten und kann über die bestehende Kanalisation zur Kläranlage in Rohrstetten abgeleitet werden. Die Kläranlage ist ausreichend aufnahmefähig.

#### Niederschlagswasserentsorgung

Aufgrund der vorherrschenden Standortbedingungen ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser auf den einzelnen Bauparzellen nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswassers aus den privaten Bauparzellen sowie aus den Verkehrsflächen ist über den öffentlichen Regenwasserkanal zum vorgesehenen Regenrückhaltebecken abzuleiten und von dort kann es gedrosselt dem vorhandenen Vorfluter südlich des Geltungsbereiches zugeführt werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch den Vorhabensträger zu beantragen.

Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen jedoch ausgeschlossen werden.

Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht negativ verändert werden.

#### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den ZAW Donau-Wald. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen rechtzeitig am Straßenrand bereitzustellen.

#### Überschüssiges Aushubmaterial

Evtl. anfallendes überschüssiges Aushubmaterial ist abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft dauerhaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, Gewässerrandstreifen, Waldrändern usw.

## **6.6 Löschwasserversorgung / Flächen für die Feuerwehr**

Als notwendige Löschwassermenge ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 ein Wert von 48 m<sup>3</sup>/h für das geplante Baugebiet durch ein entsprechendes Hydrantensystem sicherzustellen. Dieser Wert muss auf die Dauer von 2 h garantiert werden. Im Bereich des neuen Baugebietes wird ein neues Hydrantennetz errichtet. Das Hydrantennetz wird gemäß den Vorgaben ausgebaut. Bei Brandfall kann zudem eine Entnahme des Löschwassers aus dem südlich vorbeilaufenden Blättlbach erfolgen.

Die Erschließungsstraße ist in Anlehnung an die Bayerische Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ zu planen. Auf eine ausreichende Beschilderung „Feuerwehrezufahrten, Aufstellflächen usw.“ ist zu achten.

## 6.7 Auswirkungen, Beeinträchtigungen

### Verkehr

Durch die Ausweisung von 22 Bauparzellen wird der Individualverkehr durch die zukünftigen Anwohner entsprechend zunehmen. Während der Bauphasen herrscht reger Baustellenverkehr. Das Verkehrsaufkommen entspricht jedoch einer normalen Wohngebietsnutzung.

### Landwirtschaft

Der Landwirtschaft gehen durch die Planung Flächen verloren. Einschränkungen bestehender Betriebe durch die Ausweisung von Wohnbauflächen sind nicht zu erwarten.

Landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung findet man im Ortsteil Sondorf nicht vor.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch das vorliegende Wohngebiet kann nicht durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen verringert werden.

### Bodenordnende Maßnahmen

Eine Neuparzellierung der Flächen für den Geltungsbereich erfolgt im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung. Es entstehen Bauparzellen mit einer Größe zwischen rund 500 und ca. 930 m<sup>2</sup>. Auf eine ausgewogene Verteilung der entsprechenden Parzellengrößen wurde geachtet.

## 7 Immissionsschutz

### 7.1 Lärm

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde durch das Ingenieurbüro Geoplan aus Osterhofen ein Schalltechnischer Bericht (Nr. S2107090) erstellt.

Aus schalltechnischer Sicht ist die westlich des Geltungsbereiches gelegene Sportanlage zu berücksichtigen. Der vorliegende schalltechnische Bericht zeigt die von den genannten Emittenten (Sportanlagenlärm) ausgehenden Geräusche auf. Im Falle einer Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte bzw. der Immissionsrichtwerte werden – wenn möglich – entsprechende Abhilfemaßnahmen, die eine Einhaltung der zulässigen Grenzwerte sicherstellen sollen, aufgezeigt.

Unter den im Untersuchungsbericht behandelten Voraussetzungen (Eingangsdaten, Nutzungsbeschreibung usw.) ist ein ausreichender Lärmschutz für die zukünftige Wohnbebauung gesichert. Dennoch wird aus gutachterlicher Sicht die Errichtung eines

Sichtschutzes in Richtung Stockhalle empfohlen, um einer direkten Sichtverbindung entgegenzuwirken und ein verträgliches miteinander gewährleisten zu können.

Die vorgesehene Ortrandeingrünung kann als geforderter Sichtschutz herangezogen werden. Detaillierte Untersuchungsergebnisse können dem Schalltechnischen Bericht im Anhang zur Begründung entnommen werden.

## **7.2 Staub und Geruch**

Im Umfeld befinden zum geplanten Baugebiet sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit Viehhaltung.

Das Baugebiet grenzt jedoch unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die landwirtschaftliche Nutzung unterliegt gegenüber der Planung dem Rücksichtnahmegebot, dies ist neben der Anwendung der "guten fachlichen Praxis" mit den entsprechenden Einschränkungen zu berücksichtigen bzw. im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen. Im Wesentlichen betrifft dies die Immissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung. Diese Immissionen können auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen, je nach Saison und Witterung.

## **7.3 Lichtemissionen**

Für die Straßenbeleuchtung sowie für Beleuchtung auf den einzelnen Bauparzellen sind warm-weiße LED-Leuchten zur Reduzierung der Insektenverluste einzusetzen. Es ist darauf zu achten, dass die Lichtstrahlung weitestgehend nach unten erfolgt.

## **7.4 Elektromagnetische Felder**

Gemäß der EMF-Karte der Bundesnetzagentur befinden sich in der unmittelbaren Umgebung sind keine Funkmasten.

Der nächstgelegenen Masten befinden sich süd-westlich in Euschertsfurth sowie in Reigersberg. Aufgrund der Entfernung zum geplanten Baugebiet können Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder ausgeschlossen werden.

## **8 Planungsinhalt (Abwägung und Begründung)**

### **8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und dient vorwiegend dem Wohnen.

Das Maß der Nutzung ist im Bebauungsplan durch Festlegung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von = 0,35 bestimmt, um eine großflächige Durchgrünung zu erhalten. Bei einem 700 m<sup>2</sup> Grundstück dürften somit 245 m<sup>2</sup> überbaut werden. Die zulässigen Grundflächen dürfen durch Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,52<sup>5</sup> gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.

Die zulässige Geschosflächenzahl gemäß § 20 BauNVO wird mit 0,60 festgesetzt. Die Geschosflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschosfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

### **8.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Gebäude sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu errichten, zulässig sind max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude, bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig. Bei den Parzellen 19, 20, 21 und 22 sind mindestens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude, jedoch max. vier Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

### **8.3 Festlegung privater Grünflächen**

Die Grenzen des Baugebiets sollen durch freiwachsende zweireihigen Hecken in einem mindestens 5 m breiten Streifen ab der Grundstücksgrenze wirksam eingegrünt werden. Zur Durchgrünung der Parzellen ist pro 250 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Die vorgegebenen Pflanzlisten entsprechen der potentiell natürlichen Vegetation für den Standort des Baugebiets. Für die festgesetzten Pflanzungen werden die angeführten Arten empfohlen.

### **8.4 Geländeänderungen und Angleichung des neuen Geländes**

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

Die vorhandene Struktur soll in ihren Grundzügen erhalten werden. Dies wird durch die entsprechenden Festsetzungen gewährleistet. An den Parzellengrenzen zur freien Landschaft ist das Gelände an das natürlich vorhandene Niveau anzugleichen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m erlaubt. Die Regelungen für Stützmauern gelten auch für sonstige bauliche Anlagen zur Böschungssicherung. Pflanzringe jeder Art sind zur Böschungssicherung unzulässig.

## **8.5 Festlegung der Höhenlage der Gebäude und Wandhöhen**

Der Bebauungsplan gibt Obergrenzen für die Wandhöhen der Gebäude über dem Höhenbezugspunkt vor.

## **8.6 Dachformen, -farben und Firstrichtungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Hauptgebäude mit symmetrischen Sattel-, Walm-, und Zeldächern sowie Pultdächer und gegeneinander geneigte Pultdächer zulässig.

Für Garagen, Nebengebäude und Anbauten dürfen auch als Flachdächer mit Dachbegrünung oder mit Pultdächer erlaubt.

Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Hauptgebäudes verlaufen.

Für Dachneigung und Farbe der Dachdeckung sind die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten.

## **8.7 Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen sind auf den privaten Baugrundstücken zu schaffen.

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Vor den Garagen zum öffentlichen Straßenraum wird ein Vorplatz mit einer Mindestdiefe von 5 Metern festgesetzt. Stellplätze sind jedoch auch außerhalb der Baugrenze erlaubt.

Zusammengebaute Grenzgaragen sind einheitlich mit der jeweils zuerst vorhandenen Grenzgarage (First und Traufe durchlaufend) zu errichten. Überdachte Stellplätze sind zulässig.

## **8.8 Hinweise**

Als allgemeine Hinweise werden im Bebauungsplan die Punkte „Landwirtschaft / angrenzende Nutzungen“, „Wassergefährdende Stoffe“ sowie „Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen und Sturzfluten“ und „Kabelhausanschlüsse“ angeführt.

## 9 Grünordnung, Natur und Umwelt

Die Grünordnung wurde in den vorliegenden Bebauungsplan als zeichnerische und textliche Festsetzungen integriert. Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt. Pro angefangene 250 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen. Zudem wird für die Ausbildung eines Ortsrandes ein mind. 5 m breiter Pflanzstreifen auf den einzelnen Bauparzellen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen bereitgestellt, bepflanzt und dauerhaft erhalten. Alle weiteren Freiflächen werden als Rasen oder Wiese ausgebildet.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7) sollten hierdurch ausreichend berücksichtigt sein.

### 9.1 Ziele der Grünordnung

- Sicherung einer ausreichenden Ortsrandeingrünung
- Durchgrünung des Baugebietes auf den privaten Bauparzellen und zum öffentlichen Straßenraum hin
- Förderung des Wohnumfeldes
- Klimaschutz

### 9.2 Maßnahmen

- Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen im Bereich der Bauparzellen
- Festsetzungen zur Begrünung der Gärten mit vorwiegend einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatzflächen

Darüber hinaus sind in den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan die ortstypischen, empfohlenen Gehölze in der Pflanzliste enthalten.

Mögliche Eingriffe werden durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den grünordnerischen Festsetzungen gemindert.

---

## 10 Umweltbericht

### 10.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele

Mit dem Bebauungsplan „WA Am Blättelfeld“ beabsichtigt die Gemeinde Hunding die Schaffung von Wohnbauflächen um die örtlichen Bedarf zu decken und den Ortsteil Sondorf weiter zu stärken und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu gewährleisten.

#### 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].

Die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan werden berücksichtigt. Das Plangebiet befindet sich nach dem Flächennutzungsplan im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren dahingehend geändert.

### 10.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die umweltbezogenen Auswirkungen, für die von der Aufstellung des Bebauungsplans berührten Schutzgüter beschrieben und bewertet.

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 Zustand<sup>7</sup>.

Das Plangebiet befindet sich auf bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen.

### 10.3 Schutzgut Boden

Schutzgut	Boden
<b>Beschreibung</b> (Bestand):	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1:25.000):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-) Lehm (Lösslehm, Granit oder Gneis) vor.</li> <li>▪ Zur genaueren Beschreibung des Bodens wird von der Gemeinde Hunding eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben. Ergebnisse liegen derzeit noch keine vor.</li> </ul>
<b>Auswirkungen</b> (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baubedingt: Die geplanten Baumaßnahmen betreffen im Geltungsbereich 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 zu Auffüllungen und Abgrabungen sind Geländeänderungen möglich. Die baubedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als <b>mittel</b> eingestuft werden.</li> <li>▪ 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 ist eine GRZ von 0,35 zulässig. Die anlagebedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als <b>mittel</b> eingestuft werden.</li> <li>▪ 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 <b>mittel</b> eingestuft werden.</li> </ul>

<sup>7</sup> 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
<b>Ergebnis</b> (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Durch die textliche Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird der Anteil der versiegelten und überbauten Flächen auf ein bestimmtes Höchstmaß begrenzt. Durch die Festsetzung von offener Belägen für Stellplätze, Zufahrten u.ä. können die Auswirkungen der Versiegelung gemindert werden.  Gesamthaft sind jedoch <b>mittlere</b> Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### 10.4 Schutzgut Klima und Luft

Schutzgut	Klima und Luft
<b>Beschreibung</b> [Bestand]:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen vor.</li> </ul>
<b>Auswirkungen</b> [Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme]:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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, <b>geringe</b> Belastung für die angrenzenden Anlieger dar.</li> <li>▪ Anlagebedingt: Durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades und den Pflanzgeboten 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 als <b>gering</b> eingestuft werden.</li> <li>▪ Betriebsbedingt: Betriebsbedingt sind durch die Veränderung des Verkehrsaufkommens Auswirkungen auf die Lufthygiene zu erwarten. Der Geltungsbereich wird als Wohngebiet festgesetzt und daher ist mit geringem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Insgesamt entstehen maximal <b>geringe</b> Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.</li> </ul>
<b>Ergebnis</b> (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Gesamthaft sind <b>geringe</b> Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

## 10.5 Schutzgut Wasser

Schutzgut	Wasser
<b>Beschreibung</b> [Bestand]:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Gebiet weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf.</li> <li>▪ Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.</li> <li>▪ Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.</li> </ul>
<b>Auswirkungen</b> [Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme]:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baubedingt: Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist nicht zu erwarten. Ein Baugrundgutachten wird derzeit erstellt. Relevante Ergebnisse werden in die Entwurfsplanung eingearbeitet. Derzeit sind <b>geringe</b> Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.</li> <li>▪ 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 <b>unerheblich</b> ändern.</li> <li>▪ Betriebsbedingt: Bei einer ordnungsgemäßen Nutzung sind derzeit <b>keine</b> 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 <b>geringe</b> Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, die durch die vorgesehene Niederschlagswasserbeseitigung vermindert werden können.</li> </ul>
<b>Ergebnis</b> [Erheblichkeit der Beeinträchtigung]:	Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der textlichen Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung von <b>geringen</b> Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

## 10.6 Schutzgut Arten und Lebensräume

Schutzgut	Arten und Lebensräume
<b>Beschreibung</b> [Bestand]:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das unmittelbar betroffene Gebiet ist ausschließlich von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Südlich verläuft der Blättlbach [Biotop-Nr. 7145-1223-001] als natürliches / naturnahes Fließgewässer.</li> <li>▪ Aus der vorliegenden Lebensraumausstattung innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich keine Hinweise auf das Vorkommen naturschutzfachlich bedeutsamer Tier- und Pflanzenarten.</li> <li>▪ Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.</li> </ul>
<b>Auswirkungen</b> [Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme]:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.</li> </ul>

Schutzgut	Arten und Lebensräume
	<p>Baulärm], durch Erschütterungen (z.B. Rüttel- und Verdichtungsarbeiten) und visuelle Störungen (z.B. Bewegung der Baumaschinen, Lichtreflexe u.ä.). Derzeit sind <b>geringe</b> Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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 <b>geringe</b> Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Rahmen der grünordnerischen Festsetzung werden umfangreiche Maßnahmen zur Eingrünung durchgeführt. So ist ein mehrschichtiger Ortsrand mit umfangreichen Baum- und Strauchpflanzungen auszubilden.</li> <li>▪ Betriebsbedingt: Als betriebsbedingte Wirkungen sind <b>geringe</b> 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.</li> </ul>
<b>Ergebnis</b> (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von <b>geringen</b> Auswirkungen auf das Schutzgut <b>Arten und Lebensräume</b> ausgegangen werden.

## 10.7 Schutzgut Mensch – Erholung und Lärm

Schutzgut	Mensch – Erholung und Lärm
<b>Beschreibung</b> (Bestand):	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen (Lärmemissionen durch Maschineneinsatz, Geruchsbelastigung durch Gülleausbringung)</li> <li>▪ Flächen ohne Erholungsfunktion; die freie Feldflur ist jedoch gut durch Forst- und Feldwege erschlossen.</li> </ul>
<b>Auswirkungen</b> (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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 <b>mittleren</b> Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.</li> <li>▪ Betriebs- und anlagebedingt: Der Geltungsbereich wird als Wohngebiet festgesetzt. In Bezug auf Erholung sind <b>keine</b> nennenswerten Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der Ausweisung des Wohngebiet zu erwarten.</li> </ul>
<b>Ergebnis</b> (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Auf das Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm) sind gesamthaft <b>geringe</b> Auswirkungen zu erwarten.

## 10.8 Schutzgut Landschaft

Schutzgut	Landschaft
<b>Beschreibung</b> [Bestand]:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Geltungsbereich stellt intensiv landwirtschaftliche genutzte Flächen dar.</li> <li>▪ Der Geltungsbereich des Baugebiets lag innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Bayerischer Wald“. Ferner befindet sich der Geltungsbereich innerhalb des Naturparks „Bayerischer Wald“. Die Fläche des Baugebiets wurde in Rahmen eines gesonderten Verfahrens aus dem LSG herausgenommen.</li> </ul>
<b>Auswirkungen</b> [Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme]:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baubedingt: Durch die Umwidmung von landwirtschaftlichen Nutzflächen in ein Wohngebiet wird das Schutzgut Landschaft entsprechend verändert. Baubedingt sind Auswirkungen mit <b>mittlerer</b> Erheblichkeit zu erwarten.</li> <li>▪ Anlagebedingt: Auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche entsteht zukünftig ein Wohngebiet mit Wandhöhen entsprechend den Festsetzungen. 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 <b>gering</b> erheblich eingestuft werden.</li> <li>▪ Betriebsbedingt: In Folge der Ausweisung des geplanten Geltungsbereiches ist mit einer Steigerung des ruhenden und fließenden Verkehrs zu rechnen, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild als <b>gering</b> erheblich eingestuft werden können.</li> </ul>
<b>Ergebnis</b> [Erheblichkeit der Beeinträchtigung]:	Vermeidungs- und Eingrünungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft reduzieren. Hierzu dienen diverse grünordnerische Festsetzungen und eine entsprechende Integration der Baukörper in das Landschaftsbild. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen sind als <b>gering</b> zu bewerten.

## 10.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgut	Kultur- und Sachgüter
<b>Beschreibung</b> [Bestand]:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Bau- / Bodendenkmäler und Ensembles innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.</li> <li>▪ In der Dorfmitte befinden sich ein Baudenkmal, jedoch ohne direkte Sichtbeziehung vom geplanten Baugebiet aus.</li> </ul>
<b>Auswirkungen</b> [Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme]:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.</li> <li>▪ Zur Klärung der bodendenkmalpflegerischen Situation sind bauvorgreifende Sondagen erforderlich.</li> </ul>

Schutzgut	Kultur- und Sachgüter
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden vorerst als <b>gering bis unerheblich</b> eingestuft.</li> </ul>
<b>Ergebnis</b> (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen sind als <b>gering bis unerheblich</b> zu bewerten.

## 10.10 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.

## 10.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Umsetzung des Bebauungsplans würden im Geltungsbereich weiterhin landwirtschaftliche Nutzflächen vorherrschen. Es würde keine Versiegelung von Flächen stattfinden. Eine Durchgrünung des Wohngebiets und somit eine Erhöhung der Lebensraumausstattung wäre hinfällig.

## 10.12 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.

### Mögliche Maßnahmen zur Überwachung von möglichen erheblichen Umweltauswirkungen

Erheblich betroffene Schutzgüter	Maßnahme zur Überwachung	Zeitpunkt und Abfolge
Boden	Überwachung des Versiegelungsgrades	beim Baugenehmigungsverfahren, bei der Bauabnahme
Arten und Lebensräume	Überwachung der Pflanzgebote	beim Baugenehmigungsverfahren und nach Bauende

Neben der Überwachung des erheblich betroffenen Schutzguts Boden, sollte auch die Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Umsetzung der Pflanzgebote kontrolliert werden.

## 10.13 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Ortsbereich von Sondorf sind im Flächennutzungsplan keine unbebaute Wohnbauflächen ausgewiesen.

Die Flächen des Geltungsbereich stellen zudem derzeit die einzig erwerbbaaren Flächen im Gemeindegebiet Hunding dar.

Die zukünftige Siedlungsentwicklung wird aus Sicht der Gemeinde im Bereich der vorliegenden Planung verfolgt. Weitere Standorte / Planungsmöglichkeiten sind aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht gegeben.

## 10.14 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.

## 10.15 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan „WA Am Blättelfeld“ beabsichtigt die Gemeinde Hunding die Schaffung von Wohnbauflächen um die örtlichen Bedarf zu decken und den Ortsteil Sondorf weiter zu stärken und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu gewährleisten.

Zudem sind keine wertvollen Lebensräume betroffen. Durch eine intensive Ein- und Durchgrünung und durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen wird ein schonender Umgang mit den Schutzgütern gewährleistet.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtbewertung
Boden	mittel	mittel	mittel	mittel
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	unerheblich	gering	gering
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering	gering
Mensch	mittel	keine	keine	gering
Landschaftsbild	mittel	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	keine	keine bis gering

## 11 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 betroffen sein können.

Da die für das Baugebiet 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 Fledermaus- 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.**

## 12 Abhandlung der Eingriffsregelung

### 12.1 Anlass

Nachfolgend wird zur Ausweisung des „Allgemeinen Wohngebiets“ die Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt.

### 12.2 Bestandserfassung und Bewertung

Die Bewertung des Ausgangszustands erfolgt nach den Listen 1 a bis 1 c des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft [Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand Dezember 2021].

#### 12.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans findet man für das Schutzgut Arten und Lebensräume nachfolgende Biototyp- und Nutzungstypen gemäß der Biotopwertliste der BayKompV vor:

BCode	Bestands- / Nutzungstyp	Wertigkeit
A11	Intensiv bewirtschafteter Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	gering

BCode	Bestands- / Nutzungstyp	Wertigkeit
G11	Intensivgrünland	gering
V11	Verkehrsflächen versiegelt	keine
V51	Grünflächen junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	gering

Das Schutzgut Arten und Lebensräume besitzt gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung eine **geringe** Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

### 12.2.2 Schutzgut Boden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte [M 1:25.000] fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem [Kryo-] Lehm [Lösslehm, Granit oder Gneis] vor.

Die Grünlandflächen stellen einen anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs dar. Die Ackerflächen besitzen eine hohe natürliche Ertragsfunktion.

Das Schutzgut Boden besitzt gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung eine **mittlere** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

### 12.2.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor. Die Flächen des Bebauungsplanes weisen einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf.

Das Schutzgut Wasser besitzt somit eine **mittlere** Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

### 12.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir im Geltungsbereich ein Gebiet mit vorhandener Kaltluftproduktion [vgl. LRP 12: Kaltluftproduktion], jedoch ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen vor.

Das Schutzgut Klima/Luft besitzt eine **geringe** Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

### 12.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Für das Schutzgut Landschaft finden wir Intensivgrünland und eine Ackerfläche in leichter Hanglage vor. Nördlich und nord-östlich grenzen an den Geltungsbereich Siedlungsflächen an. Im Westen und Osten befinden sich anschließend zum Geltungsbereich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Süden verläuft ein naturnahes Fließgewässer.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans lag innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Bayerischer Wald“. Die Flächen des Bebauungsplans wurden im Zuge eines gesonderten Verfahrens aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen.

Das Schutzgut Landschaftsbild besitzt unter Berücksichtigung des Bestandes und der Herausnahme der Flächen des Bebauungsplans aus dem LSG „Bayerischer Wald“ eine **geringe** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

### 12.3 Ermittlung der Eingriffsschwere

*Nachdem der Ausgangszustand der Schutzgüter im jeweiligen Untersuchungsraum ermittelt und bewertet worden ist, werden die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds prognostiziert. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter, die sich in der jeweiligen Funktionsausprägung niederschlägt, abhängig und im jeweiligen Einzelfall zu prognostizieren. Soweit möglich, sind dabei die direkten und indirekten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen der vorgesehenen Bebauung zu berücksichtigen. Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung [insbesondere Anordnung und Dichte] beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. So gehen etwa als Folge einer Versiegelung nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ).<sup>8</sup>*

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan ist für das Allgemeine Wohngebiet eine GRZ von bis zu 0,35 zulässig. Aus dem Maß der baulichen Nutzung wird der Beeinträchtigungsfaktor abgeleitet.

**Da nur Biotop- und Nutzungstypen geringer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen sind, entspricht der Beeinträchtigungsfaktor der festgesetzten GRZ von 0,35.**

### 12.4 Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs (keine Anrechnung beim Planungsfaktor)

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs gemäß der Anlage 2, Tabelle 2.1 werden im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen:

- a) Schutzgut Arten und Lebensräume
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
  - Verbot von tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen

---

<sup>8</sup> vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München, Deutschland, 2021, S. 15

## b) Schutzgut Wasser

- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer

## c) Schutzgut Boden

- Anpassung der Bauvorhaben an den Geländeverlauf zur Vermeidung von größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

## 12.5 Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs gemäß der Anlage 2, Tabelle 2.2 werden im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen:

## Schutzgut Arten und Lebensräume

- naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche  
→ **Zur Durchgrünung der Baugrundstücke sind je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II. oder ein Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm) gemäß der Artenliste zu pflanzen. → 2 % Planungsfaktor**
- dauerhafte Begrünung von Flachdächern  
→ **Garagen, Nebengebäude und Anbauten dürfen auch als Flachdach mit Dachbegrünung oder mit Pultdach ausgeführt werden. → 0,5 % Planungsfaktor**
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin.  
→ **Für die Beleuchtung der Straßen, Fassaden und Außenanlagen sind Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin zur Reduzierung der Insektenverluste einzusetzen. Es ist darauf zu achten, dass die Lichtstrahlung weitestgehend nach unten erfolgt. → 1 % Planungsfaktor**
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge  
→ **Garagenzufahrten und Stellplätze sind zwingend wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. als wassergebundene Wegedecke, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Pflaster mit weiten Fugen oder Schotterrasen). → ein Planungsfaktor wird nicht angewendet.**

Für die oben angeführten textlich festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung und der Planungshoheit der Gemeinde Hunding ein **Planungsfaktor von 3,5 %** angesetzt.

## 12.6 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie können auch bei sorgfältigster Planung nicht vermieden oder minimiert werden. Die verbleibenden Eingriffe müssen ausgeglichen werden.

*Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Maßnahmen entsprechend Anlage 2, Tabelle 2.2 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.<sup>9</sup>*

Im vorliegenden Fall wird durch die Gemeinde Hunding ein Planungsfaktor von 8 % angesetzt. Der Ausgleichsbedarf kann somit um 8 % reduziert werden.

*Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.<sup>10</sup>*

### Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume

Biotop- und Nutzungstyp	BCode	Wertpunkte [WP]	Fläche in m <sup>2</sup>	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf [WP]	Planungsfaktor in %	Ausgleichsbedarf mit Planungsfaktor
Intensiv bewirtschafteter Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	A11	2	5054	0,35	3538	3,5	3414
Intensivgrünland	G11	3	6872	0,35	7216	3,5	6963
Intensivgrünland (Flur-Nr. 709)	G11	3	5338	0,35	5605	3,5	5409
Verkehrsflächen versiegelt	V11	0	49	0,35	0	3,5	0
Grünflächen junger bis	V51	3	262	0,35	275	3,5	265

<sup>9</sup> vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München, Deutschland, 2021, S. 19

<sup>10</sup> vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München, Deutschland, 2021, S. 20

Biotop- und Nutzungstyp	BCode	Wertpunkte [WP]	Fläche in m <sup>2</sup>	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf [WP]	Planungsfaktor in %	Ausgleichsbedarf mit Planungsfaktor
mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen							
Gesamt			17575		16633		16051

## 12.7 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Die naturschutzrechtliche Kompensation für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch die Bereitstellung nachfolgender Flächen:

Gemarkung	Flur-Nr.	Flächengröße
Hunding	TF 417	1.107 m <sup>2</sup>
Hunding	TF 706	317 m <sup>2</sup>
Hunding	TF 707	433 m <sup>2</sup>
Hunding	TF 709	1.803 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>3.586 m<sup>2</sup></b>

Bei den Flächen der Flur-Nr. 417 handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche, bei den anderen Flächen herrscht Intensivgrünland vor.

Für die **Maßnahmen M1 und M4** wird als Entwicklungsziel ein mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünland [G211] festgelegt. Im nördlichen Teilbereich der Maßnahmen verläuft eine Mittelspannungsfreileitung. Gehölzpflanzungen sind hier nicht möglich.

Nachfolgende Maßnahmen zur Herstellung werden für die **Maßnahmen M1 und M4** definiert:

- Ausgangszustand Acker: Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung [Regio-saatgut Grundmischung, Herkunftsregion UG 19], anschließend Aushagerungsmahd [drei- bis viermalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Ende September für die Dauer von drei Jahren]
- Ausgangszustand Grünland: drei- bis viermalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Ende September für die Dauer von drei Jahren

Nach der Herstellung werden dauerhaft folgende Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt:

- zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Mitte September
- Belassen von jährlich räumlich wechselnden Brachestreifen [zeichnerisch im Maßnahmenplan dargestellt]

Für die **Maßnahme M2** wird als Entwicklungsziel ein Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, junge Ausbildung [B431] vorgegeben.

Hierzu werden folgende Herstellungsmaßnahmen erforderlich:

- Ausgangszustand Acker: Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung [Regio-saatgut Grundmischung, Herkunftsregion UG 19], anschließend Aushagerungsmahd [drei- bis viermalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Ende September für die Dauer von drei Jahren]
- Ausgangszustand Intensivgrünland: drei- bis viermalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Ende September für die Dauer von drei Jahren
- Pflanzung von Obstbäumen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen, Mindestpflanzqualität = Hochstamm, alte Obstbaumsorten

Nach der Herstellung werden dauerhaft folgende Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt:

- zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Mitte September
- Belassen von jährlich räumlich wechselnden Brachestreifen [zeichnerisch im Maßnahmenplan dargestellt]
- bei Ausfall von Obstbäumen sind diese gleichwertig und gleichartig zu ersetzen

Für die **Maßnahme M3** wird das Entwicklungsziel eine mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese [G221] festgelegt. Die Maßnahme befindet sich am Hangfuß, hier sind feuchtere / nässere Standortbedingungen vorzufinden.

Hierfür sind folgende Maßnahmen zur Herstellung notwendig.

- drei- bis viermalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Ende September für die Dauer von drei Jahren

Nach Herstellung der Maßnahme sind diese Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen durchzuführen:

- zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Mitte September

Für die Umsetzung und fachgerechte Herstellung sowie für das Monitoring der Ausgleichsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen und der UNB zu benennen. Spätestens nach drei Jahren ist der UNB ein Bericht über die fachgerechte und erfolgreiche Herstellung der Ausgleichsflächen durch die Umweltbaubegleitung vorzulegen.

## 12.8 Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen / Bilanzierung

Maßnahmen-Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	BCODE (Ausgangszustand)	Biotop- und Nutzungstyp	Bewertung (WP)	BCODE (Zielzustand)	Biotop- und Nutzungstyp	Bewertung (WP)	Fläche in m <sup>2</sup>	Aufwertung in WP	Entsiegelungsfaktor in %	Ausgleichsumfang in WP
M1	G11	Intensivgrünland	3	G211	mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	1803	3	0	5409
M2	G11	Intensivgrünland	3	B432	Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung	9 [10*]	597	5	0	2985
M2	A11	Acker	2	B432	Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung	9 [10*]	1107	7	0	7749

16143

\* 1 WP Abzug aufgrund der Entwicklungsdauer

### Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen:

- Rechnerisch ermittelter Kompensationsbedarf =16.051 Wertpunkte
- Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich =16.143 Wertpunkte

Ein ergänzender Kompensationsbedarf für nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume werden nicht erforderlich.

Beeinträchtigungen der Funktionen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft werden mit dem Kompensationsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensräume abgedeckt.

Negative Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaftsbild ergeben sich unter Berücksichtigung der grünordnerischen Maßnahmen nicht bzw. werden sie durch die Kompensationsmaßnahmen kompensiert. Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild wird somit nicht erforderlich.

## 13 Abwägung nach dem Baugesetzbuch

Die Abwägung nach dem Baugesetzbuch ist in § 1 Abs. 7 BauGB geregelt. Demnach sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

*Die bei der Abwägung zu berücksichtigenden umweltschützenden Belange sind in § 1a BauGB speziell hervorgehoben. Neben der Vermeidung und dem Ausgleich von Eingriffen sind nach §1a Abs. 2 Satz 3 BauGB weitere Umweltbelange abwägungsrelevant, wie etwa der **sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden**, die **Wiedernutzbarmachung von Flächen**, **Möglichkeiten der Innenentwicklung** oder die **Begrenzung von Bodenversiegelungen**.<sup>11</sup>*

Die oben genannten abwägungsrelevanten Umweltbelange wurden in der vorliegenden Planung entsprechend gewürdigt. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Berücksichtigung vorhandener Innenentwicklungspotentiale wurde durch die Gemeinde Hunding betrachtet. Aktuell können durch die Gemeinde keine Innenentwicklungspotentiale oder entsprechende Flächen zur Wiedernutzbarmachung aufgrund fehlender Kauf- und Tauschbereitschaft aktiviert werden. Jedoch werden diese Potentiale bei jeder gemeindlichen Planung sofern sie zur Verfügung stehen, vorrangig zur Schaffung von Wohnbau- oder Gewerbeflächen herangezogen.

Nach § 1a Abs. 2 soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen durch den Vorhabensträger begründet werden. In der vorliegenden Begründung wurden die Möglichkeiten der Innenentwicklung betrachtet und insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten ermittelt. Innenentwicklungspotentiale können wie erläutert nicht aktiviert werden und die Gemeinde ist gezwungen, landwirtschaftliche Nutzflächen für die Ausweisung des Baugebietes heranzuziehen.

Die Bodenversiegelungen werden durch Festsetzungen begrenzt. Zudem sind für erforderliche Versiegelungen versickerungsfähige Bodenbeläge zu verwenden.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird durch eine ausgewogene Ausweisung kleiner und mittelgroßer Parzellen sowie mit einer möglichen Bebauung mit zwei Vollgeschossen berücksichtigt.

Die natürlichen Lebensgrundlagen werden durch entsprechende Festsetzungen wie ein Höchstmaß bei der Grundflächenzahl (GRZ) oder durch Pflanzgebote geschützt und

---

<sup>11</sup> vgl. vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München, Deutschland, 2021, S. 28

entwickelt. Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel werden durch Maßnahmen wie Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Möglichkeit einer Dachbegrünung auf Anbauten, Garagen und Nebengebäuden innerhalb der Bauflächen vorgesehen. Eingriffe in Natur und Landschaft können hierdurch vor Ort vermindert und die biologische Vielfalt gesteigert werden.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen dienen zugleich zur Verbesserung und Erhöhung der Biodiversität.