

BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT  
INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
„WA PANHOLLING-SÜD II“

FASSUNG VOM 08.08.2024

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Planungsgegenstand .....</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Ziele, Anlass und Erforderlichkeit.....</b>	<b>3</b>
1.1	Ziele und Zwecke der Planung .....	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit.....	3
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets.....</b>	<b>4</b>
2.1	Räumliche Lage .....	4
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	4
2.3	Gebiets-/Bestandssituation.....	5
2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	5
2.5	Erschließung.....	5
<b>3.</b>	<b>Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen .....</b>	<b>6</b>
3.1	Überörtliche Fachplanungen.....	6
3.2	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	6
3.3	Landschaftsplanung .....	9
3.4	Flächennutzungsplan .....	10
3.5	Stadt-/ Gemeindeentwicklungskonzepte .....	10
3.6	Benachbarte Bebauungspläne .....	10
3.7	Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen .....	10
<b>B</b>	<b>Planinhalte und Planfestsetzungen.....</b>	<b>11</b>
<b>1.</b>	<b>Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte .....</b>	<b>11</b>
1.1	Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen .....	11
1.2	Verkehrskonzept und Erschließung .....	11
1.3	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept.....	11
1.4	Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept.....	12
<b>2.</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</b>	<b>13</b>
<b>3.</b>	<b>Grundzüge der Planfestsetzungen.....</b>	<b>14</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	14
3.4	Bauweise .....	15
3.5	Gemeinbedarfsflächen .....	15
3.6	Ver- und Entsorgung .....	15
3.7	Sonstiges.....	16
<b>4.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>16</b>
<b>C</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>16</b>
<b>1.</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt.....</b>	<b>17</b>
<b>2.</b>	<b>Soziale Auswirkungen .....</b>	<b>18</b>



<b>3.</b>	<b>Stadtplanerische Auswirkungen .....</b>	<b>18</b>
<b>4.</b>	<b>Auswirkungen auf die Infrastruktur .....</b>	<b>19</b>
<b>D</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>20</b>

## **A Planungsgegenstand**

### **1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit**

#### **1.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes in der Gemeinde Hunding ermöglicht werden. Es ist beabsichtigt, mit der Ausweisung von Wohnbauflächen „WA Panholling-Süd II“, den örtlichen Bedarf nach kostengünstigen Neubauf Flächen und Wohnraum innerhalb und außerhalb des Gemeindegebietes zu decken.

#### **1.2 Anlass und Erforderlichkeit**

Die Gemeinde Hunding hat am 19.07.2017 beschlossen, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Panholling-Süd II“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 4233/2 TF, 4233/11 TF, 4237, 4238, 4239 TF, 4239/2 TF, und 4239/4 in der Gemarkung Hunding der Gemeinde Hunding.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Panholling-Süd II“ erfolgte bisher im Verfahren gem. § 13b BauGB. Da dies nun nicht mehr zulässig ist wurde vom Gesetzgeber eine „Reparaturregelung“ entwickelt, welche in § 215 a BauGB die Vorgehensweise regelt.

Kurz zusammengefasst wird hierdurch bei laufenden „§ 13b-Bebauungsplanverfahren“ eine Beendigung im beschleunigten Verfahren bzw. bei abgeschlossenen „§ 13b Bebauungsplanverfahren“ die Durchführung eines ergänzenden beschleunigten Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB ermöglicht, wenn sich aufgrund einer Vorprüfung des Einzelfalles entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund des Bebauungsplans ergeben.

Eine solche Vorprüfung des Einzelfalles wurde erstellt und liegt im Anhang bei. In dieser werden zudem die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

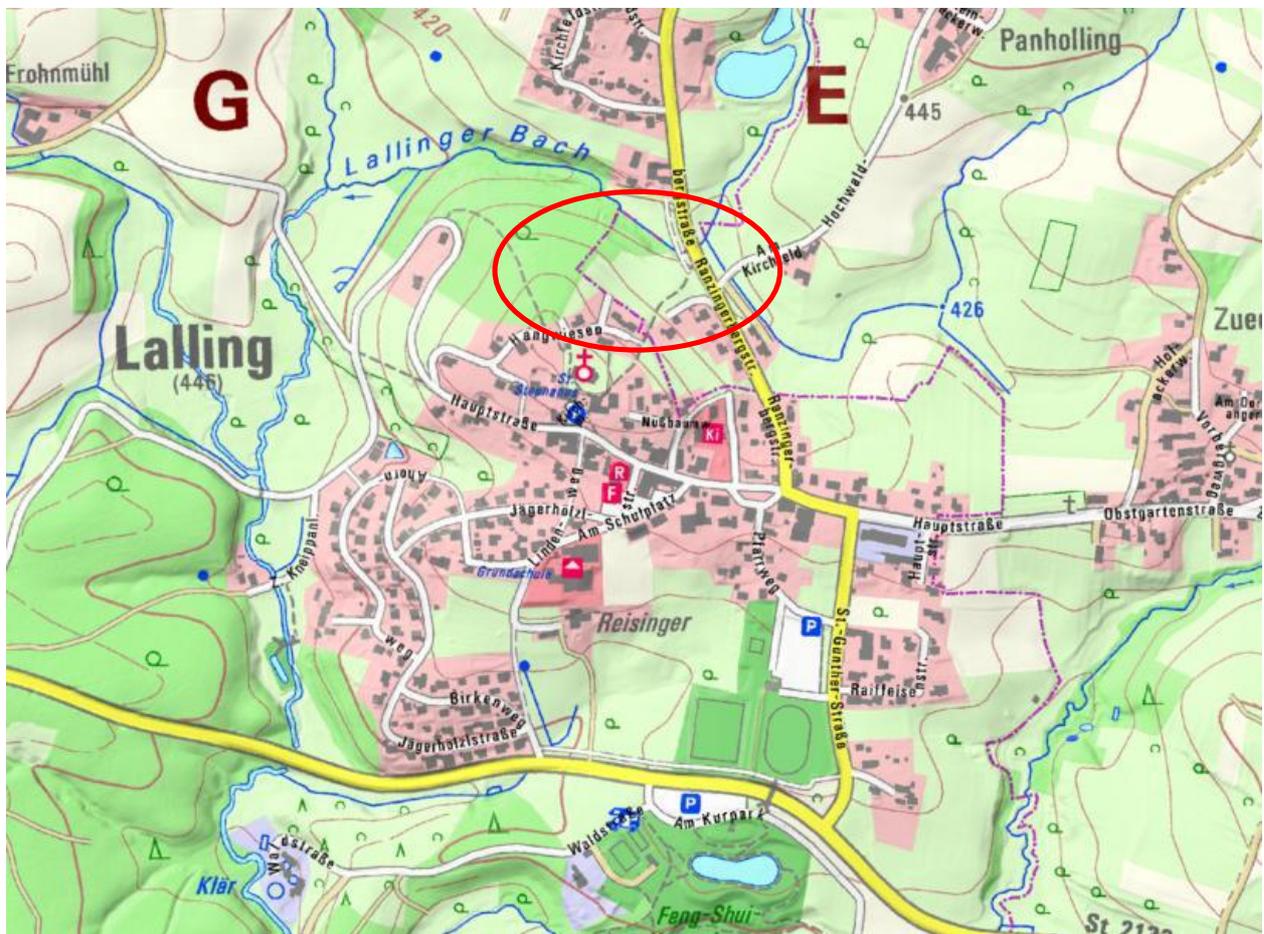
Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind und somit eine Abhandlung im beschleunigten Verfahren möglich ist.

## 2. Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Räumliche Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Deggendorf, Gemeinde Hunding, an der Grenze zur Gemeinde Lalling an der Kreisstraße DEG 23.

Der geplante Standort für das Wohngebiet ist westlich der DEG 23 gelegen, an welche auch eine verkehrliche Anbindung gegeben ist. Eine zusätzliche Anbindung erfolgt nach Süden auf die Hauptstraße in Lalling. Nördlich des geplanten Geländes befindet sich das Kirchholz (Wald). Im Süden und Osten grenzen die Wohnbebauungen des Ortsgebietes von Lalling an. Südlich befindet sich zudem die Kirche „St. Stephanus“ mit umgrenzendem Friedhof. Das geplante Gebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung (Süd und Ost) und der vorhandenen Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.



Übersichtskarte: Topografie

ROT: Lage Plangebiet (Bayernatlas 2023, nicht maßstäblich)

### 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 4233/2 TF, 4233/11 TF, 4237, 4238, 4239 TF, 4239/2 TF, und 4239/4 in der Gemarkung Hunding der Gemeinde Hunding. Die Flächen befinden sich in gemeindlichem Besitz, bzw. in Besitz eines Bauträgers und stehen kurzfristig der Wohnbauflächenentwicklung zur Verfügung.

### **2.3 Gebiets-/Bestandssituation**

Das Gelände wird derzeit Großteils als Intensiv- bzw. Extensivgrünland genutzt. Weitere kleinflächige Strukturen sind Vorwälder und mäßig artenreiche Säume. Die Bereiche sind aufgrund der Nordost-Hanglage durch Ranken separiert. Im Bereich der Fl. Nr. 4239 (z.T. als FFH-Gebiet ausgewiesen) fanden großflächige Rodungen statt, welche heute als Vorwald und Saumstrukturen vorliegen. Flächen, welche in den Geltungsbereich aufgenommen werden, sind derzeit bereits anthropogen überprägt. Im Osten befindet sich ein Wirtschaftsweg. Auf die Bestandsaufnahme zur FFH-Verträglichkeitsabschätzung im Anhang wird verwiesen.

### **2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das geplante Gebiet befindet sich derzeit im Außenbereich am Rande der Ortschaft und muss planungsrechtlich nach § 35 BauGB beurteilt werden. Für das Plangebiet existieren bisher keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird die Fläche des Geltungsbereichs als Fläche für die Landwirtschaft festgelegt. Ebenso sind einige Einzelbäume und Ranken dargestellt. Das geplante Wohngebiet kann nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Aufgrund des gewählten Verfahrens kann der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung angepasst werden.

### **2.5 Erschließung**

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die östlich angrenzende Kreisstraße DEG 23, welche Richtung Süden zur Hauptstraße in Lalling weitergeführt wird bzw. von Süden über die Straße Hangwiesen in Lalling.

### 3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

#### 3.1 Überörtliche Fachplanungen

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) werden bezüglich der Siedlungsstruktur die drei Punkte „Flächensparen“, „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und „Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot“ behandelt.

So ist im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung die Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu orientieren, wobei ökologische, ökonomische sowie soziale und baukulturelle Aspekte beachtet werden sollen.

Um eine kompakte Siedlungsentwicklung zu erreichen und erhöhte Infrastrukturkosten zu vermeiden, sind vorrangig die Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen.

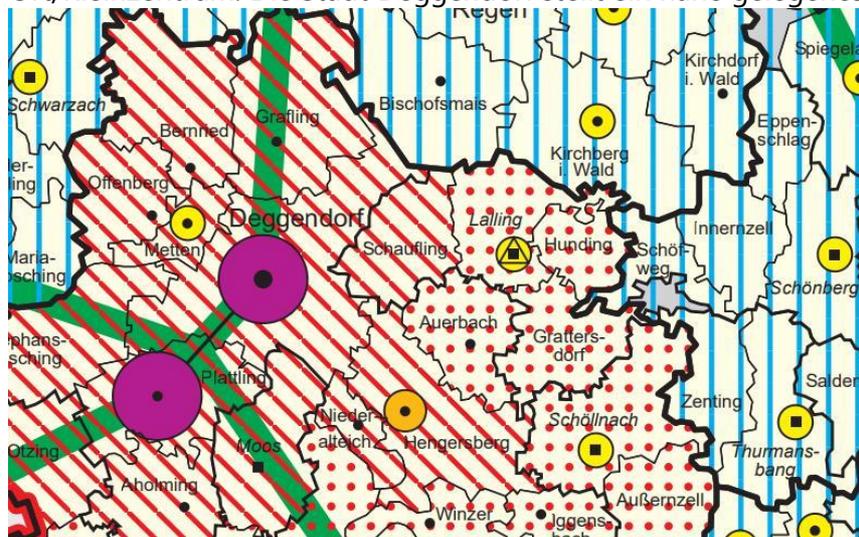
Eine Zersiedelung der Landschaft soll insbesondere durch das Ausweisen neuer Siedlungsflächen in Anbindung an geeignete, bestehende Siedlungseinheiten vermieden werden.

Das geplante Wohngebiet befindet sich im Außenbereich. Es handelt sich jedoch um eine Erweiterung der bestehenden Siedlungsstrukturen von Lalling mit Anbindung an die gegebene Infrastruktur vor Ort. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zielen auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ab. Durch das Vorhaben findet keine Zersiedelung statt. Es wird keine ungegliederte oder bandartige Siedlungsstruktur durch den Bau des Wohngebiets geschaffen. Den Grundsätzen des LEP wird somit entsprochen.

#### 3.2 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

##### Regionalplan:

Die Gemeinde Hunding ist der Planungsregion Donau – Wald (12) zugeordnet und befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum. Die direkt angrenzende Gemeinde Lalling ist gemäß der Raumstruktur des Regionalplans ein bevorzugt zu entwickelnder, zentraler Ort/Kleinzentrum. Die Stadt Deggendorf stellt ein nahe gelegenes Oberzentrum dar.



Auszug der Karte zur Raumstruktur - Regionalplan Donau – Wald (12), ohne Maßstab

Die Aufstellung des Bebauungsplans „WA Panholling-Süd II“ zur Schaffung eines Wohngebietes trägt zur Erreichung der Ziele des Regionalplans Region Donau – Wald bei. Demnach soll die Siedlungstätigkeit räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur, insbesondere auf Zentrale Orte, ausgerichtet werden. Das Planungsgebiet liegt zwar am Rand der Gemeinde Hunding, schließt allerdings direkt an das Ortsgebiet von Lalling an und besitzt eine gute infrastrukturelle Anbindung und entspricht somit diesem Grundsatz.

## **Regionalplan Donau – Wald**

### 1.4 Siedlungsentwicklung

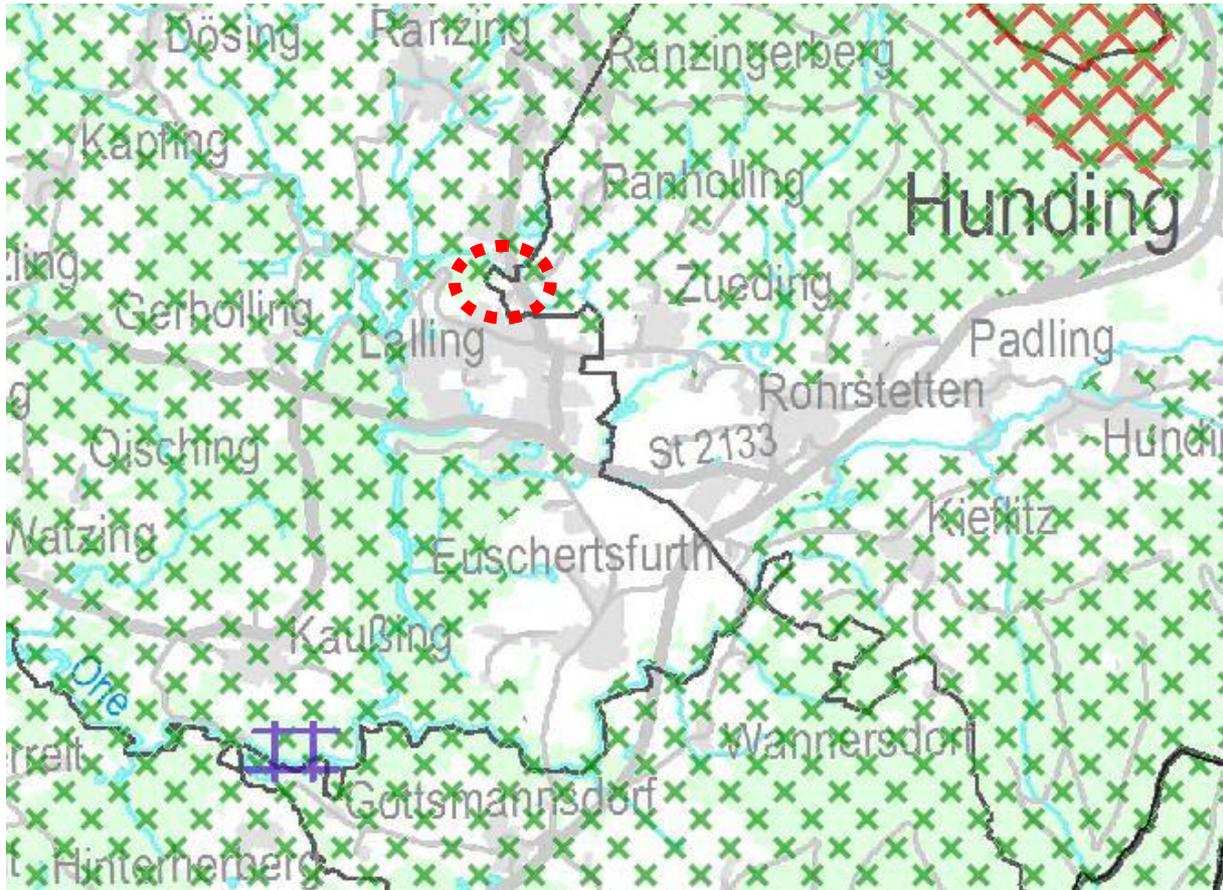
(G) *„Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.“*

#### Zu 1.4 Siedlungsentwicklung

(B) *„In einer Vielzahl der Gemeinden der Region stellt sich immer wieder das Problem, dass städtebaulich sinnvolle Flächen aufgrund mangelnder Verfügbarkeit von Grundstücken nicht für die bauliche Entwicklung genutzt werden können. Es ist daher eine wichtige Aufgabe der Kommunen, durch eine vorausschauende Flächensicherung bzw. Flächenmobilisierung sicherzustellen, dass die Siedlungsentwicklung nachhaltig erfolgen und eine günstige räumliche Zuordnung der verschiedenen Nutzungen erreicht werden kann. Den Gemeinden stehen hier vielfältige Instrumente zur Verfügung, die Bodennutzung sozial gerecht und nachhaltig zu gestalten.“*

In Bezug auf den Hochwasserschutz liegt das Bearbeitungsgebiet außerhalb gefährdeter Zonen HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>.

Das Areal selbst ist mit keinen weiteren Angaben im Regionalplan gekennzeichnet. Somit ist das betroffene Gebiet weder als Vorbehalts- noch als Vorranggebiet ausgewiesen. Angrenzend befindet sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet.



Auszug Regionalplan Donau – Wald (12)

ROT: Lage Plangebiet, GRÜN: Landschaftsschutzgebiet, LILA: Vorranggebiet für Bodenschätze

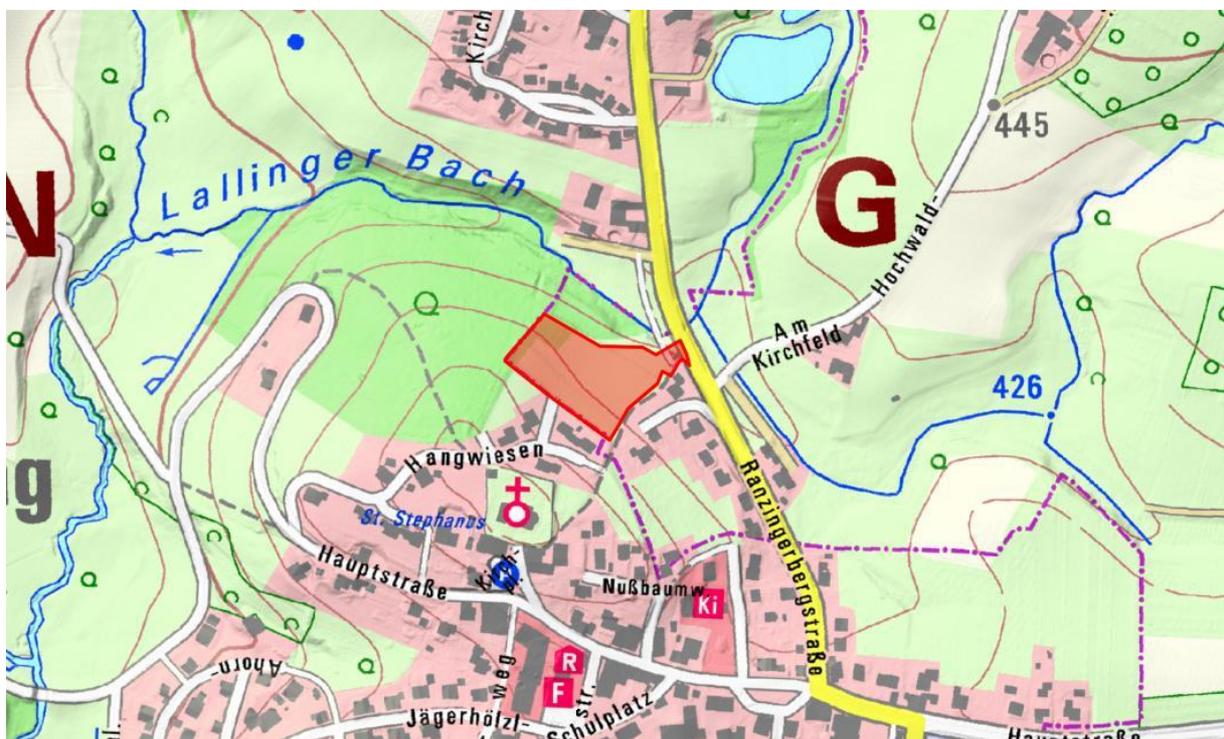
### 3.3 Landschaftsplanung

Die Fläche des geplanten allgemeinen Wohngebiets „WA Panholling Süd II“ umfasst ein Areal von 7.957 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich befindet sich direkt nördlich und westlich von Siedlungsbereichen der Gemeinde Lalling. Im Westen grenzt das Waldgebiet „Kirchholz“ an. Das geplante Wohngebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauungen und Waldstrukturen gut in das Landschaftsbild ein. Hin zum Wald sind extensiv genutzte öffentliche Grünflächen vorgesehen.

Im Osten und Norden, sowie an den Erschließungsstraßen sind Baumpflanzungen zur Durchgrünung festgesetzt.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche, welche durch das neue Wohngebiet verläuft und in die Kreisstraße DEG 23 mündet.

Das Gelände wird derzeit hauptsächlich als Intensiv- bzw. Extensivgrünland bewirtschaftet. Saumstrukturen und ein Vorwald befinden sich ebenso kleinflächig im Geltungsbereich. Die Bereiche sind aufgrund der Hanglage durch saumartige Ranken separiert.



Übersichtskarte: Topografie Geltungsbereich  
ROT: Lage Plangebiet (Bayernatlas 2023, nicht maßstäblich)

### **3.4 Flächennutzungsplan**

Die Fläche des Geltungsbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hunding als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ebenso sind einige Einzelbäume und Ranken dargestellt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind somit noch nicht gegeben. Der Flächennutzungsplan wird nachrichtlich angepasst.

### **3.5 Stadt-/ Gemeindeentwicklungskonzepte**

Nicht vorhanden

### **3.6 Benachbarte Bebauungspläne**

Im Gebiet südwestlich der geplanten Wohnbebauungen liegt der Bebauungsplan „WA Am Kirchholz“ der Gemeinde Lalling vor. Im Südosten grenzt der Bebauungsplan „Panholling Süd“ an.

### **3.7 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen**

Nachrichtlich wurden folgende Sparten in den Bebauungsplan übernommen:

best. Telekom-Leitungen

best. Mischwasserkanal

best. Strom-Leitungen

best. Regenwasserkanal

best. Schmutzwasserkanal

best. Wasserleitung

gepl. Regenwasserkanal

gepl. Schmutzwasserkanal

gepl. Wasserleitung

gepl. Versorgungsleitungsstrang (Telekom, Bayernwerk)

gepl. Mehrzweckleitung DN100

## **B Planinhalte und Planfestsetzungen**

### **1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte**

#### **1.1 Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen**

Es wurden verschiedene Varianten der Erschließung betrachtet. Aufgrund der vorgegebenen Straßenanschlüsse im Norden und Süden und der geringen Flächengröße sind Alternativen in der Erschließung nur eingeschränkt möglich.

Es wurde darauf geachtet, dass eine möglichst geringe Versiegelung durch öffentliche Verkehrsflächen entsteht. Hin zum Wald sollte ein ausreichender Abstand bestehen (Baumfallzone) und zugleich eine naturschutzfachlich hochwertige Fläche entstehen.

Der Weg im Osten durfte keine Beeinträchtigung erfahren.

Aufgrund der Hanglage und der Notwendigkeit an umbautem Raum wurde sich auf die vorgesehene Gebäudehöhe verständigt. Die Höhenentwicklung ist auf den Schnittzeichnungen auf dem Plan ersichtlich.

#### **1.2 Verkehrskonzept und Erschließung**

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird es zwangsläufig zu einer erhöhten Belastung durch Baufahrzeuge kommen, dies ist jedoch auf die Bauphase zeitlich beschränkt.

Es werden voraussichtlich 7 Parzellen durch eine Stichstraße von der Kreisstraße her erschlossen und hin zur Hauptstraße in Lalling weitergeführt, sodass Schneeräumdienste und Müllabfuhr problemlos verkehren können. Das Verkehrsaufkommen entspricht einer normalen Wohngebietsnutzung und dem Verkehr der Friedhofs- und Kirchenbesucher.

Notwendige Sichtdreiecke werden eingehalten.

#### **1.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird benötigte Wohnfläche in der Gemeinde Hunding geschaffen. Die Ausweisung rundet nach Norden den vorgesehenen Ortsrand durch Einzelhausbebauung ab.

Für die Gemeinde Hunding stellt die Ausweisung der Fläche eine Aufwertung des Ortes dar. Nahversorgungseinrichtungen und nötige Infrastruktur sind in Lalling, bzw. Hunding in nur wenigen Minuten erreichbar. Die Grund- und Mittelschule Lalling befindet sich in ca. 600 m Entfernung in der Straße Am Schulplatz. Weiterführende Schulen befinden sich im 27 km entfernten Grafenau, im 17 km entfernten Niederalteich und im ebenfalls 17 km entfernten Degendorf.

Der geplante Standort für das Wohngebiet ist südlich der DEG 23 gelegen, auf welche er auch verkehrlich angebunden wird. Eine zusätzliche Anbindung erfolgt nach Süden auf die Hauptstraße in Lalling. Westlich des geplanten Geländes befindet sich das Kirchholz (Wald). Im Osten und Süden grenzt die Bebauung des Dorfgebietes und des allgemeinen Wohngebietes an. Ebenso befindet sich südlich die Kirche „St. Stephan“ mit umgrenzenden Friedhof. Das geplante Gebiet fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung (Süd und Ost) und der vorhandenen Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.



Ansicht von Norden

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung, der Strukturen der Umgebung und der Festsetzungen sind hinsichtlich des Landschaftsbildes mittlere Auswirkungen der Planung zu erwarten. Rodungen sind nur geringfügig notwendig (vgl. Vorprüfung des Einzelfalles im Anhang). Die Gestaltung und Größe der Gebäude sollen sich gefällig in die bestehende Umgebung einfügen. Durch die Lage weit tiefer als die Kirche werden keine Blickachsen in Richtung der Kirche verbaut. Negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ausweisung des Gebietes sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der Hanglage und der Notwendigkeit an umbautem Raum wurde sich auf die vorgesehene Gebäudehöhe verständigt. Die Höhenentwicklung ist auf den Schnittzeichnungen auf dem Plan ersichtlich. Bei möglicher Doppelhausbebauung ist vorgesehen die Garagen in die Gebäude (Kellergeschoß, Hangbauweise) zu integrieren, wodurch die Flächenversiegelung im Hinblick auf mögliche Wohneinheiten minimiert werden kann. Um ausreichend Wohnraum zu generieren sind zwei Geschoße über diesem Kellergeschoß vorgesehen. Eine gewisse Verdichtung ist in diesem Bereich angedacht. Zum Wald hin nimmt die zulässige Wandhöhe ab.

#### **1.4 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept**

Um eine gute Durchgrünung des Wohngebiets zu erreichen, wurde die GRZ der Wohnparzellen auf 0,35 festgelegt. Zudem ist die Pflanzung mindestens zweier heimischer Obst- bzw. Laubbäume pro Wohnparzelle im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan verankert. Eine weitere grünordnerische Maßnahme ist die Anlage von öffentlichen Grünflächen in Straßennähe (Straßenbegleitgrün), auf denen ebenfalls standortgebundene Bäume zu pflanzen sind.

Im Nordwesten des Geltungsbereichs ist extensiv genutztes Grünland mit zusätzlicher Strukturanreicherungen in Form von Totholzhaufen und Steinriegeln zu entwickeln.

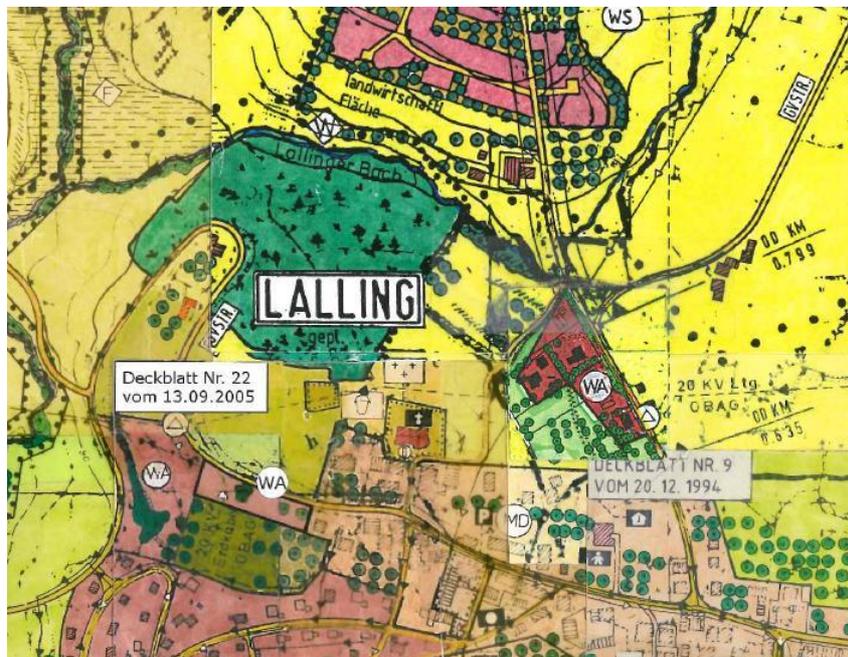
Am Waldrand sowie in den Bereichen der bestehenden Ranken sind artenreiche Säume anzulegen.

Durch die extensiv bewirtschaftete Fläche und den Saum wird ein Übergang zwischen Wohngebiet und angrenzendem Wald geschaffen, der kleinräumig wertvolle Habitatstrukturen für unter anderem Vögel, Reptilien und Insekten bietet.

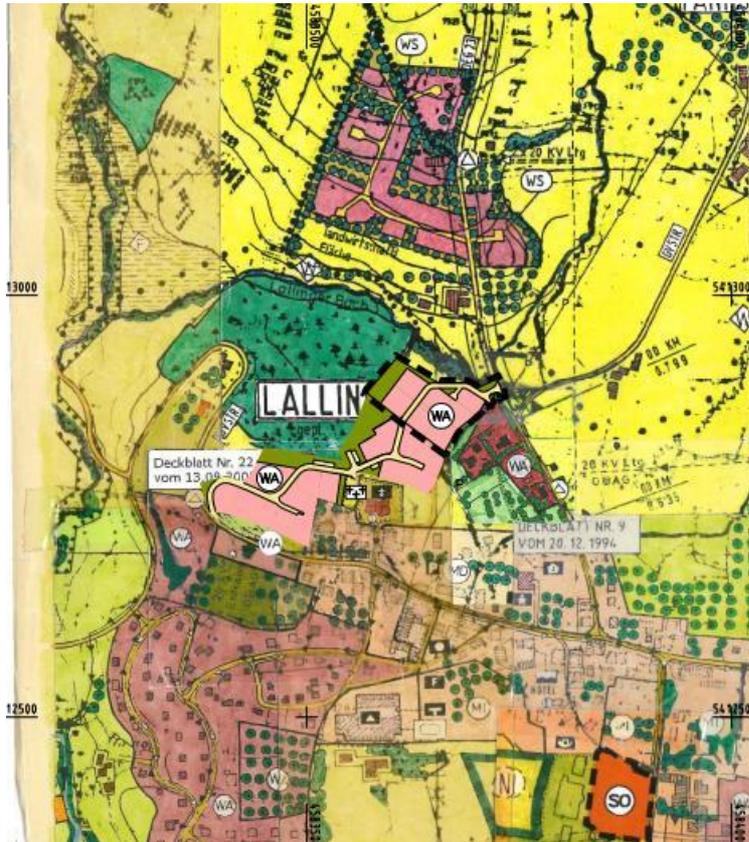
## 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan liegt die Fläche des Geltungsbereichs als „Flächen für die Landwirtschaft“ vor. Zudem sind Einzelbaumpflanzungen und einige Ranken verzeichnet. Aufgrund des gewählten Verfahrens kann der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung angepasst werden.

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (maßstabslos):



Auszug aus dem angepassten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan  
(maßstabslos)



### **3. Grundzüge der Planfestsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Allgemein: Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl GRZ § 19 Abs. 1-3 BauNVO

Die max. zulässige GRZ ist mit 0,35 festgesetzt.

#### **3.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die durch Hauptgebäude überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze darf durch bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO überschritten werden. Garagen sind innerhalb der eigens gekennzeichneten Bereiche oder innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

### 3.4 Bauweise

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgelegt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Max. talseitig sichtbare Wandhöhe:

Parzellen 1-3, 6-7:	Doppelhausbebauung: 8,90 m
	Einzelhausbebauung: 7,0 m
Parzellen 4-5:	7,0 m

Für alle Parzellen ist die Wandhöhe wie folgt zu ermitteln:

Die Wandhöhe wird von der Oberkante des an der Hauswand anstehenden neuen Geländes zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut gemessen. Das neue Gelände muss bei Einzelhaus- und Doppelhausbebauung talseitig tiefer als das Ur-gelände liegen.

Die Traufe ist auf beiden Seiten des Gebäudes in gleicher Höhe ü.NN zu errichten (Darstellung im Eingabeplan zwingend notwendig).

Bei einem Höhenunterschied des natürlichen Geländes von mehr als 1,50 m zur Gebäudebreite ist ein Hanghaus zu errichten.

### 3.5 Gemeinbedarfsflächen

Im Bebauungsplan wurden keine Gemeinbedarfsflächen (z.B. Schul- oder Kitastandort, Flächen für soziale/ kulturelle Einrichtungen, Feuerwehr) festgesetzt.

### 3.6 Ver- und Entsorgung

#### Schmutzwasser, Strom, Fernmeldeleitungen

Die gesamte Kanalerschließung innerhalb des Wohngebietes erfolgt im Trennsystem. Fortlaufend wird das Schmutzwasser gesammelt und in den Mischwasserkanal der Gemeinde eingeleitet.

Die Abwasserbeseitigung ist unter den Verkehrsflächen zu verlegen. Alle benötigten Verbindungen werden an das bestehende Netz angeschlossen.

#### Telekommunikationsnetz

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege sicherzustellen. Entsprechend § 9(1) Ziffer 21 BauGB ist zugunsten der Deutschen Telekom ein Leitungsrecht der belasteten Fläche festzusetzen. Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte im zuständigen Ressort (Fax: 0391/580213737, mailto: [Planaukunft.Sued@telekom.de](mailto:Planaukunft.Sued@telekom.de)) eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen in der Regel unterirdisch. Der Anschluss der Gebäude erfolgt ebenso, falls möglich, unterirdisch mit Erdkabel.

#### Oberflächenwasser

Im Norden wird ein Stauraumkanal angelegt, welcher das Oberflächenwasser dem Lallinger Bach in gedrosselter Form zuleitet. Die Genehmigung für diese Maßnahme liegt bereits vor.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz.

### Stromversorgung

An das Planungsgebiet angrenzend befinden sich Leitungen der Stromversorgung. Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte im Kundencenter (Bayernwerk Vilshofen, 08541/916-338) eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen in der Regel unterirdisch. Der Anschluss der Gebäude erfolgt in der Regel unterirdisch mit Erdkabel.

## **3.7 Sonstiges**

### Gewässer- und Biotopschutz während der Bauphase

Zum Schutz des nahegelegenen Baches sowie der angrenzenden Gehölze sind Maßnahmen während der Bauphase notwendig. Hier wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen.

Rodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig (Ausnahme mit fachgutachterlicher Begleitung).

## **4. Flächenbilanz**

Die Flächenbilanz innerhalb des Geltungsbereichs liegt gemäß dem Bebauungsplan folgendermaßen vor:

Flächenbezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil an der Gesamtfläche
WA	5.372 m <sup>2</sup>	67,5 %
Straßenverkehrsflächen	1.098 m <sup>2</sup>	13,8 %
Öffentliche Grünfläche (in Straßennähe)	277 m <sup>2</sup>	3,5 %
Öffentliche Grünfläche (an Waldrand)	1.210 m <sup>2</sup>	15,2 %
Bruttobauland (= Geltungsbereich)	7.957 m <sup>2</sup>	100 %

## **C Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist für den vorliegenden Bebauungsplan nicht anzuwenden. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Panholling-Süd II“ erfolgte bisher im Verfahren gem. § 13b BauGB. Da dies nun

nicht mehr zulässig ist wurde vom Gesetzgeber eine „Reparaturregelung“ Entwickelt, welche in § 215 a BauGB die Vorgehensweise regelt.

Kurz zusammengefasst wird hierdurch bei laufenden „§ 13b-Bebauungsplanverfahren“ eine Beendigung im beschleunigten Verfahren bzw. bei abgeschlossenen „§ 13b Bebauungsplanverfahren“ die Durchführung eines ergänzenden beschleunigten Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB ermöglicht, wenn sich aufgrund einer Vorprüfung des Einzelfalles entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund des Bebauungsplans ergeben.

Eine solche Vorprüfung des Einzelfalles wurde erstellt und liegt im Anhang bei. In dieser werden zudem die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind und somit eine Abhandlung im beschleunigten Verfahren möglich ist.

## **1. Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Flächen werden momentan größtenteils landwirtschaftlich als Grünland genutzt und stellen demnach keinen besonderen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar (Kleinflächig Saumstrukturen und Vorwald).

Auf dem Areal wird ein allgemeines Wohngebiet geschaffen, um der Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Hunding zu entsprechen. Durch die Planung der Neubausiedlung gehen auf der Fläche keine naturschutzfachlich wertvollen Habitatstrukturen verloren, bzw. werden durch die vorgesehenen Maßnahmen ersetzt.

Die Natura 2000-Verträglichkeitsabschätzung durch das Büro Team Umwelt Landschaft ergab, dass erhebliche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet ausgeschlossen werden können.

Durch die Errichtung von Wohngebäuden und den Bau einer Stichstraße zur Erschließung wird in das natürlich gewachsene Bodengefüge eingegriffen und es finden Oberflächenversiegelung statt. Oberflächengewässer sind im Bereich des geplanten Wohngebiets nicht vorhanden. Die Ableitung des Oberflächenwassers findet gepuffert über einen Stauraumkanal statt. Die Versiegelungen bewirken eine Verringerung der Kaltluftproduktion auf der Fläche. Auf das regionale Kaltluftströmungssystem ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Es ist mit geringen Emissionen im Rahmen eines Wohngebiets zu rechnen.

Durch das Wohngebiet selbst entstehen keine erheblichen Lärmbelastungen für den Menschen. Durch die Planung geht für die Bevölkerung kein Naherholungsraum verloren, da die vorbeilaufenden Rad- und Wanderwege grundsätzlich nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

Durch die Ausweisung des Wohngebiets am Rand des Ortes findet lediglich eine Erweiterung der Siedlungsfläche statt. Die im Bebauungsplan beschriebenen Festsetzungen zielen darauf ab, dass ein harmonischer Ortsteil entsteht, der sich gut in das Landschaftsbild einfügt. Auf dem Gelände ist kein Bodendenkmal bekannt.

## 2. Soziale Auswirkungen

Die Kindertagesstätte der Gemeinden Lalling und Hunding fasst insgesamt 97 Plätze. Aufgrund der Teilung in Vormittags- und Nachmittagsgruppe können mehr Kinder betreut werden. Demnach sind derzeit ca. 87 Plätze belegt.

**28. Kindertageseinrichtungen seit 2016**

Jahr	Anzahl der Einrichtungen	Genehmigte Plätze	Betreute Kinder insgesamt	Betreute Kinder nach Altersgruppen				Tätige Personen insgesamt
				unter 3 Jahren	3 bis unter 6 Jahren	6 bis unter 11 Jahren	11 bis unter 14 Jahren	
2016	1	76	82	8	58	16	–	13
2017	1	86	81	9	63	9	–	11
2018	1	89	80	5	58	17	–	11
2019	1	86	81	10	58	13	–	12
2020	1	97	84	11	63	10	–	15
2021	1	97	87	10	67	10	–	17

Statistik Kommunal 2022 (Lalling)

Die Schule des Grundschulverbandes Lalling (Gemeinden Lalling und Hunding) beherbergt eine Grundschule. Falls Erweiterungen (mehrere Klassen) notwendig werden, stehen ausreichend Räumlichkeiten zur Verfügung.

Ausreichend Grabstellen stehen ebenso zur Verfügung, zumal Doppel- und Familiengräber üblich sind, bei denen Tieferlegungen möglich sind.

## 3. Stadtplanerische Auswirkungen

Durch das geplante Wohngebiet erfahren die nördlichen Siedlungsbereiche Lallings eine Anbindung an die Kreisstraße DEG23. Es ergeben sich Entzerrungen im Verkehr zu Kirche und Friedhof.

Städtebaulich fügt sich das Vorhaben durch die angepasste Hangbauweise gut in die Umgebung ein. An der Ranzingerbergstraße befinden sich bereits weitere Gebäude mit ähnlichen Wandhöhen. Zum Waldrand nehmen die vorgesehenen Wandhöhen ab, was Auswirkungen zum Ortsrand minimiert. Der Landschaft wird ein anthropogenes Element hinzugefügt. Durch die Waldflächen im Norden und Westen ist eine bestmögliche Eingrünung gegeben.

Denkmalgeschützte Bereiche im Ort (z.B. Kirche St. Stephanus) werden durch das Neubaugebiet nicht weiter beeinträchtigt (Blickachsen durch Bebauung im Gemeindebereich Lalling bereits beeinträchtigt).



Google Maps (2024)

#### **4. Auswirkungen auf die Infrastruktur**

Standortvorteil der Gemeinde Hunding für die Errichtung von Wohnhäusern ist die ruhige Lage am Ortsrand, die dennoch gute Verkehrsanbindung (Staatsstraße St 2133, DEG 23, B 533) und die kurzen Wege innerhalb des Ortsgefüges mit Lalling. Durch die geringe Anzahl an Wohneinheiten ergeben sich kaum Auswirkungen auf die Infrastruktur. Eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist durch die an der Kreisstraße gelegene Bushaltestelle gegeben. Notwendige Infrastruktureinrichtungen liegen direkt an.

## D Anhang

- Festsetzungsplan (Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung; 1:1000)
- Natura 2000 Verträglichkeitsabschätzung
- Vorprüfung des Einzelfalles gem. Anlage 2 BauGB (mit Betrachtung der Schutzgüter)

Planfertiger:



Geoplan GmbH  
Donau-Gewerbepark 5  
94486 Osterhofen  
FON: 09932/9544-0  
FAX: 09932/9544-77  
E-Mail: [info@geoplan-online.de](mailto:info@geoplan-online.de)

.....  
Martin Ribesmeier  
Stadtplaner, B. Eng. (FH) Landschaftsarchitektur