GEMEINDE
HUNDERDORF

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET (GE)
„BREITFELD OST ERWEITERUNG II"

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „GE Breitfeld Ost", Deckblatt Nr. 1

Gemeinde Hunderdorf
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 18.09.2025
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 05.11.2026
Satzungsbeschluss vom …….

Vorhabensträger:

Gemeinde Hunderdorf
vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister
Max Höcherl

Sollacher Straße 4
94336 Hunderdorf

Fon: 09422 / 8570 - 0
Fax: 09422 / 8570 - 30
Mail: gemeinde@hunderdorf.de

.....
Max Höcherl
Erster Bürgermeister

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

Fon: 09422 805450
Fax: 09422 805451
Mail: info@la-heigl.de

.....
Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Hinweis: Die Änderungen bzw. Ergänzungen im Vergleich zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sind in blauer Schrift hervorgehoben.

Inhaltsverzeichnis

Seite

BEGRÜNDUNG 4

1. Allgemeines 4
1.1 Anlass und Ziel 4
1.2 Gewähltes Verfahren 4
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation 4
1.4 Übersichtslageplan 6
1.5 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung 7

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung 10
2.1 Städtebauliches Konzept 10
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen 10
2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen 11
2.4 Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung 11
2.5 Erschließung, Stellplätze 12
2.6 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Einfriedungen 12
2.7 Werbeanlagen 13
2.8 Grünordnungskonzept 13

3. Ver- und Entsorgung 14
3.1 Wasserversorgung 14
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung 14
3.3 Energieversorgung, Beleuchtung 15
3.4 Telekommunikation 15
3.5 Abfallentsorgung 15

4. Abwehrender Brandschutz 15

5. Immissionsschutz 16

UMWELTBERICHT

1. Allgemeines 17
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans 17
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung 17
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen 25
2.1 Natürliche Grundlagen 25
2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung 26
2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge 29
2.3.1 Schutzgut Boden 29
2.3.2 Schutzgut Wasser 32
2.3.3 Schutzgut Klima/Luft 32
2.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume 33
2.3.5 Schutzgut Landschaft 34
2.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung) 34
2.3.7 Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen) 35
2.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 35
2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern 35
2.4 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes 36
2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 36
2.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen 37
2.7 Eingriffsregelung 38
2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten 41
3. Zusätzliche Angaben 42
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung 42
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) 42
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 43

ANLAGEN:
Anlage 1: Ausgleichs-Bebauungsplan vom 02.11.2026
Anlage 2: Schalltechnischer Bericht Nr. S2610105 der Geoplan GmbH, Osterhofen vom 29.10.2026

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel

Die Fa. ScharrTec plant eine Erweiterung der in Hunderdorf östlich der Staatsstraße 2139 vorhandenen Betriebsanlagen in südöstliche Richtung.

Die Gemeinde Hunderdorf beabsichtigt daher die Erweiterung des im Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Breitfeld Ost“ incl. Deckblatt Nr. 1 ausgewiesenen Gewerbegebietes in südöstliche Richtung durch den vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplan „GE Breitfeld Ost – Erweiterung II“.

Mit dem Bebauungs- mit Grünordnungsplan sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO geschaffen werden.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung umfasst die Flurnummern 1703 Teilfläche (TF), 1703/1/TF, 1705, 1685/TF, 1692, 1692/2 und 1691/TF, alle der Gemarkung Hunderdorf, mit insgesamt ca. 0,63 ha.

1.2 Gewähltes Verfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.09.2025 beschlossen, den vorliegenden qualifizierten Bebauungs- mit Grünordnungsplan aufzustellen und somit verbindliches Baurecht an dieser Stelle der Gemeinde Hunderdorf zu schaffen.

In der Regel läuft das förmliche Verfahren eines Bebauungsplanes nach einem standardisierten Schema mit einer Umweltprüfung ab. Dabei sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden.

Zudem ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungs- mit Landschaftsplanes zu entwickeln, der die Nutzungen für die gesamte Gemeindefläche darstellt. In vorliegendem Fall ist dies derzeit noch nicht der Fall, der Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Deshalb wird zeitgleich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan mittels Deckblatt Nr. 29 fortgeschrieben.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

<u>Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan</u>

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; Stand 01.06.2023) liegt die Gemeinde Hunderdorf im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

Laut der Karte „Raumstruktur“ des Regionalplanes Region „Donau-Wald liegt Hunderdorf als Kleinzentrum im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, nordöstlich des Mittelzentrums Bogen und des Oberzentrums Straubing.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb Regionaler Grünzüge, landschaftlicher Vorbehaltsgebiete sowie Vorranggebiete für Hochwasserschutz. Ca. 170 m weiter östlich ist eine Trassenfestlegung für den Verkehr (Staatsstraße) dargestellt.

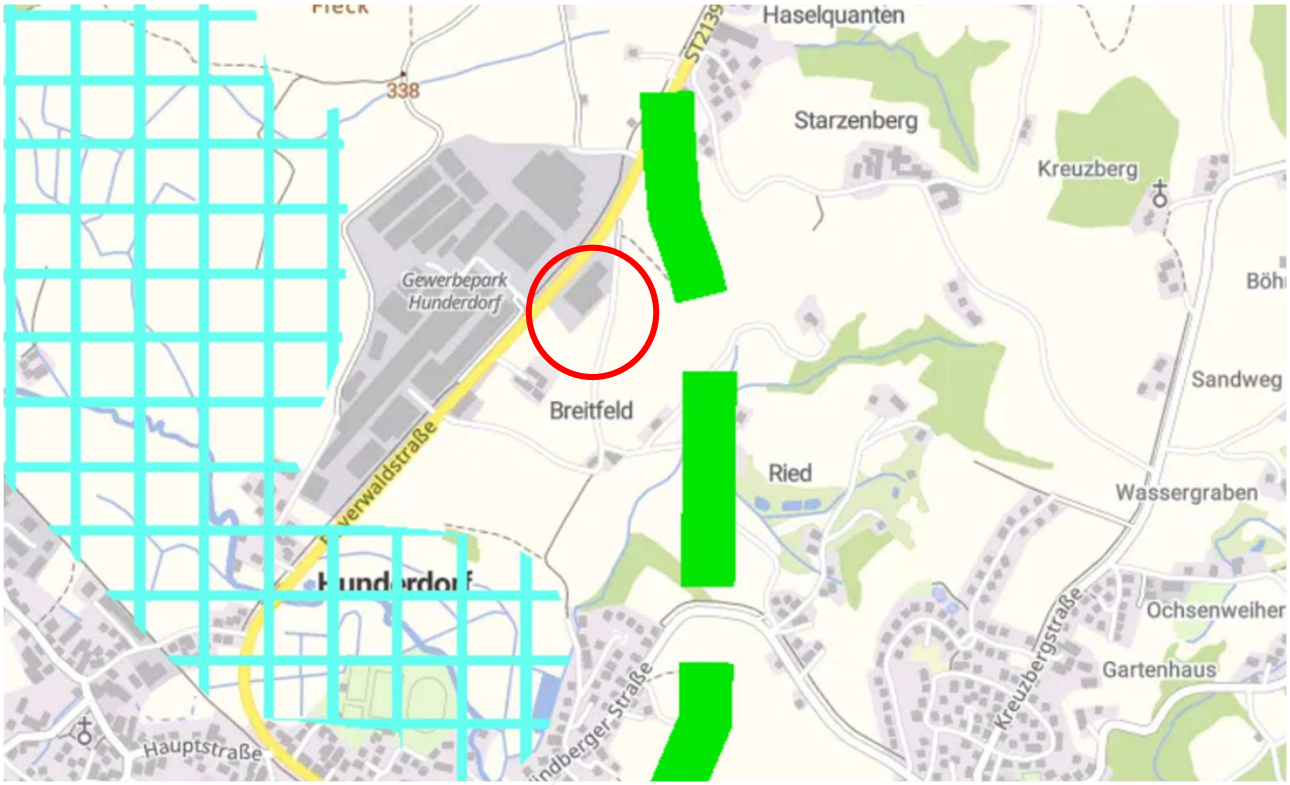


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Donau-Wald (BayernAtlas 03.11.2025)

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP’s und der Regionalplanung eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer gewerblichen Entwicklungsfläche am Ostrand des bestehenden Gewerbegebietes „Breitfeld Ost“. Es besteht eine Anbindung an ein bestehendes Gewerbegebiet als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage).

Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung.

<u>Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan</u>

Der aktuelle Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Gemeinde Hunderdorf stellt den Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der östlich angrenzende Wirtschaftsweg ist noch als circa Grenze zum östlich gelegenen Naturpark Bayerischer Wald dargestellt; mittlerweile handelt es sich um die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Bayerischer Wald.

Als Entwicklungsziel ist planerisch dargestellt, dass in die Schutzzone des Naturparks Bayerischer Wald (jetzt LSG Bayerischer Wald) keine weitere gewerbliche Ausdehnung erfolgen sollte. Mit der vorliegenden Planung soll eine Gewerbegebietserweiterung bis zum vorhandenen Wirtschaftsweg erfolgen, welcher als Erschließungsstraße erforderlich ist. Eine tiefere Ausdehnung in das Landschaftsschutzgebiet erfolgt nicht.

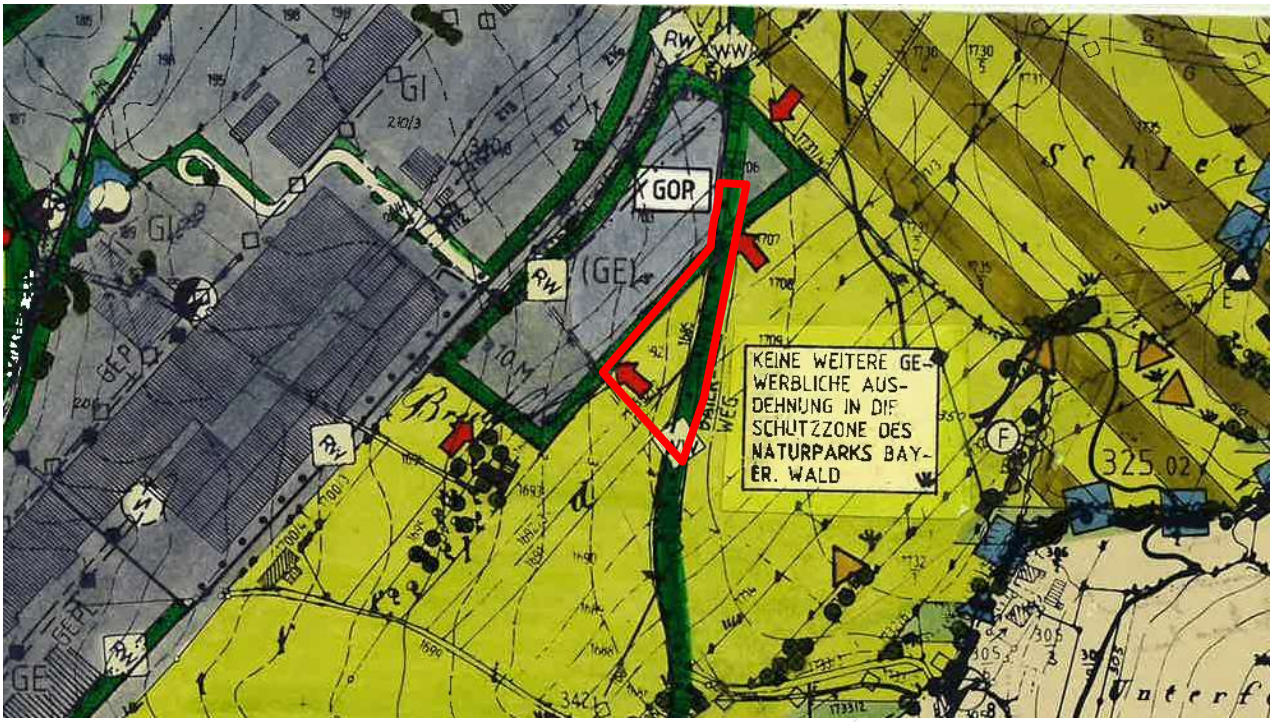


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Gemeinde Hunderdorf – M 1:5.000

Im vorliegenden Fall werden Flächennutzungs- mit Landschaftsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mittels Deckblatt Nr. 29 fortgeschrieben.

1.4 Übersichtslageplan

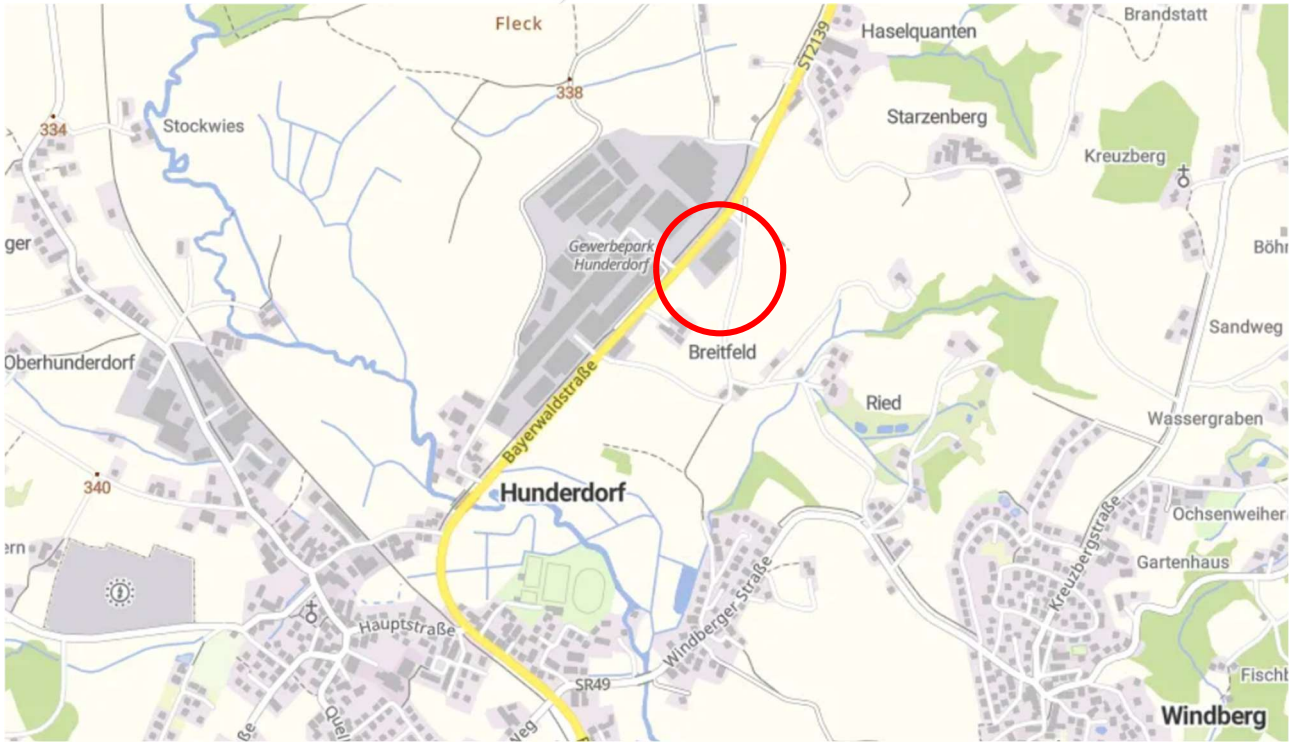


Abbildung 3: Übersichtslageplan M 1:25.000 aus dem BayernAtlas vom 02.11.2025

1.5 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt als derzeitige landwirtschaftliche Fläche unmittelbar südöstlich des bestehenden Gewerbegebietes „Breitfeld Ost“, welches im Westen an die Staatsstraße St 2139 grenzt. Entlang der Ostgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg, welcher mittlerweile über die bestehende Zufahrt zur Fa. ScharrTec, über die Otto-F.-Scharr-Straße erschlossen wird. Östlich dieser Erschließungsstraße sowie südwestlich des Geltungsbereiches grenzen ackerbaulich genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen an.

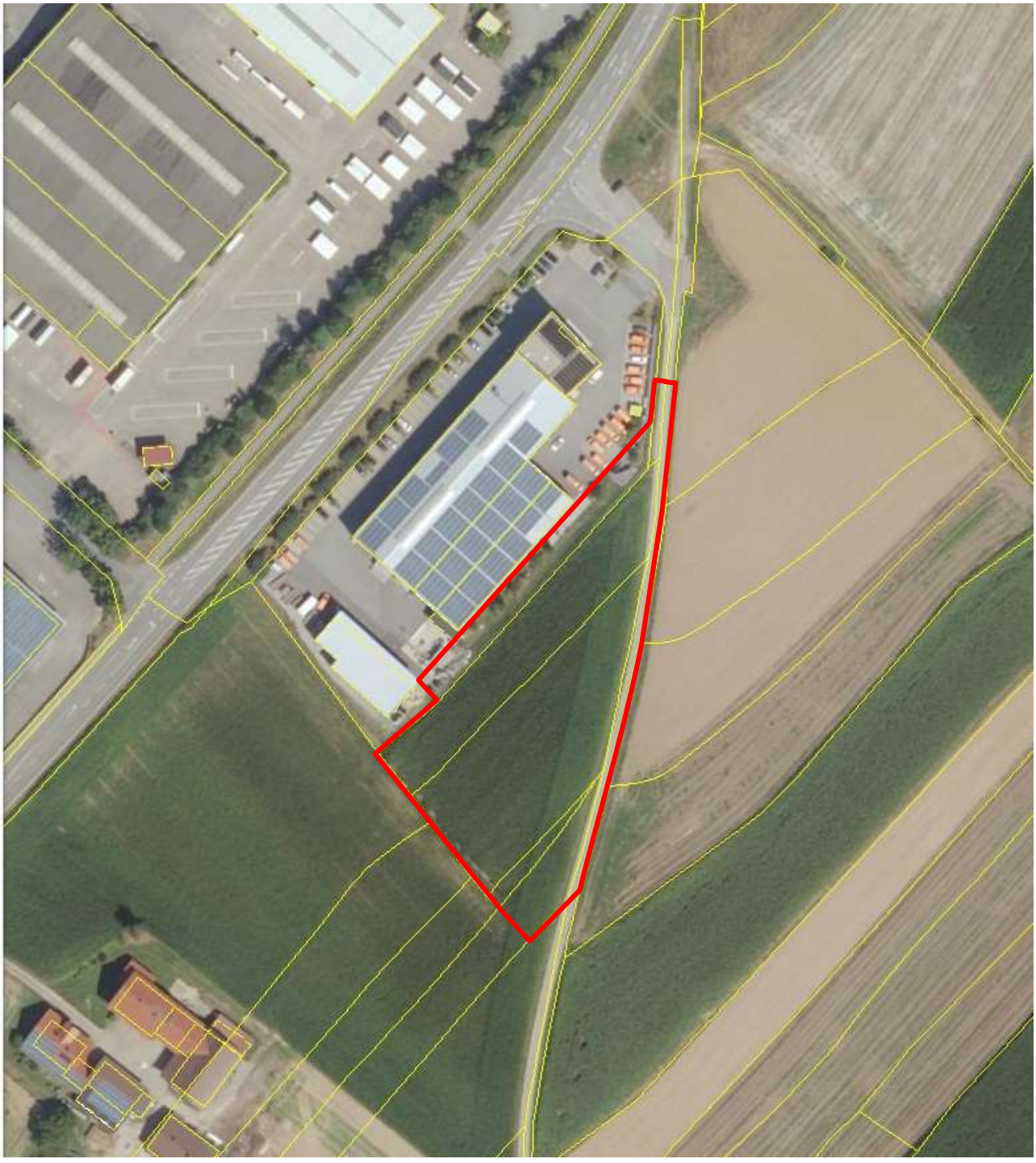


Abbildung 4: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 04.09.2025 - ohne Maßstab

Das Relief des geplanten Gewerbegebietes stellt sich als relativ eben dar, mit Höhen zwischen 343,00 m ü. NHN im Westen und 344,00 m ü. NHN im Osten.

Das Gemeindegebiet Hunderdorf befindet sich im Naturpark Bayerischer Wald. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Naturdenkmale.

In etwa 5 bis 10 m weiter westlich entlang des östlichen Wirtschaftsweges (Fl. Nr. 1685, Gmkg. Hunderdorf) verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ (§ 26 BNatSchG), welches sich hier Richtung Osten erstreckt. Bei der Plandarstellung handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme der Geometriedaten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, mit nicht exakter Darstellung. Gem. Stellungnahme des fachlichen Naturschutzes des Landratsamtes liegt der Geltungsbereich somit mit einem kleinen Teilbereich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald.

Nach § 5 Abs. 1 der Verordnung sind hier alle Handlungen verboten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild, den Naturgenuss oder den Zugang zur freien Natur beeinträchtigen. Im vorliegenden Fall könnten jedoch die Voraussetzungen für eine Befreiung unter Einhaltung der folgenden Bedingungen erfüllt sein:

- geringfügige Bebauung
- Ortsabrundung und Abschluss der baulichen Entwicklung in Richtung Schutzgebiet,
- Randbereich des LSGs oder Schutzgebiet nur punktuell berührt (z. B. einzelnes Grundstück),
- Substanz des Schutzgebietes bleibt unberührt und Schutzzweck des Schutzgebietes ist weiterhin erreichbar.

Das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ dient gemäß § 3 der Schutzgebietsverordnung der Erhaltung und dauerhaften Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Hierzu gehören insbesondere die Vermeidung erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, der Schutz des Waldes aufgrund seiner besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt sowie der Schutz der heimischen Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume. Darüber hinaus ist die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des für den Bayerischen Wald typischen Landschaftsbildes zu bewahren. Eingetretene Schäden sind zu beheben oder auszugleichen.

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets greift lediglich in einer Tiefe von ca. 5 bis 10 m in das Landschaftsschutzgebiet ein. Der betroffene Bereich wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und weist insoweit eine anthropogene Überprägung auf. Naturnahe Gehölzstrukturen oder vergleichbare Landschaftselemente werden durch die Inanspruchnahme nach derzeitigem Kenntnisstand nicht unmittelbar beansprucht. Aufgrund des räumlich eng begrenzten Umfangs handelt es sich um eine geringfügige Erweiterung der bestehenden baulichen Nutzung. Der Abschluss der baulichen Entwicklung nach Osten wird durch den vorhandenen Feldweg räumlich eindeutig markiert. Ergänzend ist entlang des östlichen Gebietsrandes eine mindestens 3 m breite, zweireihige Heckenpflanzung vorgesehen. Diese bildet einen begrünten Übergang zwischen dem Gewerbegebiet und dem angrenzenden Landschaftsraum. Die Hecke trägt zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen bei und schafft zugleich zusätzliche Lebensraum- und Nahrungsstrukturen für heimische Tierarten. Darüber hinaus kann sie die Strukturvielfalt des bislang durch Ackernutzung geprägten Landschaftsraums erhöhen. Dieser bildet eine nachvollziehbare Grenze zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem angrenzenden Landschaftsraum.

Unter Berücksichtigung des geringen Umfangs der Flächeninanspruchnahme und der vorhandenen räumlichen Begrenzung bleibt die Substanz des Landschaftsschutzgebiets erhalten. Eine erhebliche Veränderung des Landschaftscharakters oder eine Beeinträchtigung der maßgeblichen Schutzfunktionen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Insbesondere wird keine weitergehende bauliche Entwicklung in den geschützten Landschaftsraum vorbereitet, sondern ein räumlich begrenzter Abschluss der bestehenden gewerblichen Nutzung geschaffen.

Die Planung lässt daher erwarten, dass die wesentlichen Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets, insbesondere die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, gewahrt bleiben und der Schutzzweck weiterhin erreicht werden kann. Da die Planung die Schutzgebietskonzeption nicht infrage stellt, die Schutzgebietsziele weiterhin uneingeschränkt erreichbar bleiben und lediglich ein untergeordneter Randbereich betroffen ist, ist die naturschutzrechtliche Konfliktlage durch eine Befreiung nach § 67 BNatSchG lösbar. Ein Herausnahmeverfahren ist nicht erforderlich, da weder die Schutzwürdigkeit noch die Funktionsfähigkeit des Landschaftsschutzgebietes in seinen wesentlichen Bestandteilen berührt werden.

Amtlich kartierte Biotope oder nach Art. 23 BayBatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen sind nicht vorhanden.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlichen geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind u.a. aufgrund der angrenzenden vorhandenen Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Altasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

Im Bayerischen Denkmalatlas sind keine Bodendenkmale verzeichnet.

Die nächsten Baudenkmale befinden sich in einer südwestlichen sowie südöstlichen Entfernung von ca. 1,2 km:

- D-2-78-139-3: katholische Pfarrkirche St. Nikolaus in Hunderdorf (südwestlich)
- D-2-78-198-6 bis D-2-78-198-16: Klosteranlage Windberg (südöstlich).

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“. Außerdem sind keine Oberflächengewässer innerhalb des geplanten Wohngebiets vorhanden.



Abb. 5: Blick vom Feldweg (Fl. Nr. 1685) auf die geplante Erschließungsstraße im Nordosten Richtung N



Abb. 6: Blick vom südöstlichen Eck des GE „Breitfeld-Ost“ auf die Erweiterungsfläche Richtung SW



Abb. 7: Blick vom Südeck der Erweiterungsfläche Richtung Norden, rechts der vorh. Wirtschaftsweg



Abb. 8: Blick vom Südeck entlang der SW-Grenze Richtung NW, rechts die Fa. ScharrTec (GE Breitfeld-Ost)



Abb. 9: Blick vom östlichen Wirtschaftsweg Richtung Nordwesten zur Fa. ScharrTec



Abb. 10: Blick von der westlich angrenzenden St 2139 auf die bestehende Zufahrt Richtung Osten

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Die geplante Gewerbegebietserweiterung stellt eine städtebaulich sinnvolle weitere Entwicklung im südöstlichen Anschluss an bestehende gewerbliche Bebauung dar.

Die Schaffung von weiteren gewerblichen Flächen an dieser Stelle bietet sich aufgrund der möglichen wirtschaftlichen Erweiterung vorhandener Infrastruktur und direktem Anschluss an bestehende Bebauung an.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Es wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO als zulässig festgesetzt.

Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) ist nicht zulässig.

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind ebenfalls nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind ebenso unzulässig.

Die baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Gebäude gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Im festgesetzten Baufenster können Baukörper mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entstehen. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch Flächen mit sickerfähigem Oberflächenbelag ist zulässig.

Die Höhenentwicklung wird durch eine Festsetzung von drei Nutzungsbereichen hinsichtlich der maximal zulässigen Wandhöhe geregelt. Dabei wird die zulässige Wandhöhe im an das bestehende GE unmittelbar angrenzenden nördlichen Bereich auf max. 15,00 m, im angrenzenden südwestlichen Bereich auf 9,00 m und im äußeren südlichen Bereich auf 7,00 m beschränkt. Als Wandhöhe gilt das Maß ausgehend vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (OK-Attika).

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine und Lüftungsanlagen sowie für Solar- und Photovoltaikanlagen. Zulässig ist eine Überschreitung bis max. 1,00 m Höhe. Technische Aufbauten sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind von den Außenwandflächen des Gebäudes mind. 1,50 m zur Dachinnenfläche abzurücken.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Es wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine abweichende Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelängen, jedoch mit vertikaler oder horizontaler Gliederung mindestens alle 50 m festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, ausgenommen sind Werbeanlagen.

Für die Abstandsflächen gelten die Regeln des Art. 6 BayBO.

2.4 Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung

Als Dachformen der Gebäude sind Satteldächer, Pultdächer sowie Flachdächer zulässig. Zulässig sind Ziegel- bzw. Dachsteine in rotbraunen oder grauen Farbtönen und Blechdeckungen. Unbeschichtete metallische Kupfer- oder Zinkeindeckungen sind unzulässig.

Weiterhin zulässig sind bei den Flachdächern auch Beton-, Folien- oder Bitumendeckung sowie Kiesschüttungen und extensive Dachbegrünung. Im Bereich von PV-Anlagen ist keine Dachbegrünung zwingend vorgeschrieben.

Um negative gestalterische Wirkungen auf die benachbarten Gebiete zu vermeiden, werden Dachaufbauten und technische Anlagen in ihrer Zweckbestimmung, Lage, Größe und Höhe in Abhängigkeit zur Nutzung beschränkt.

Zulässig sind nur dachgebundene Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Höhe max. 1 m über OK Dachfläche, max. Neigung der Solarkollektoren 30°. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

Die zulässigen Dacharten werden mit einer Neigung zwischen 0° bis 12° festgesetzt. Um der ökologischen Zielsetzung gerecht zu werden, sollte bei Flachdächern eine extensive Begrünung angestrebt werden.

2.5 Erschließung, Stellplätze

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Staatsstraße St 2139 mit vorhandener Linksabbiegespur, über die Verlängerung der vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraße im Nordosten.

Zufahrten zu dem Gewerbegrundstück sind nur im Bereich der planlich festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig. Von der östlichen Erschließungsstraße sind drei Ein- und Ausfahrtsbereiche mit maximalen Breiten von 15,00 bis 40,00 m festgesetzt, um die Einsehbarkeit bzw. Verkehrssicherheit beim Ein- und Ausfahren zu gewährleisten.

Der Straßenquerschnitt der Erschließung weist eine Breite von 5,70 m auf.

Fahrbereiche und Lagerflächen dürfen bituminös befestigt werden. Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotter, Schotterrasen, Splitt, Rasen-Pflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine o.ä.) zu erstellen.

2.6 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Einfriedungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m, bezogen auf das Urgelände zulässig.

Stützelemente / -mauern sind an den Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Stützmauern in Form von Absturzsicherungen und zur Geländegestaltung innerhalb der Grundstücke sind ebenso bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Als unterer Bezugspunkt gilt jeweils das Urgelände.

Die Stützmauern dürfen aus Naturstein, Beton oder Gabionen ausgeführt werden.

Im Bereich der Pflanzzonen sind keine Stützmauern zulässig.

Im gesamten Geltungsbereich sind Einzäunungen aus sockellosen Holz-, Gitter- oder Drahtzäunen mit max. 1,80 m Höhe zulässig. Es müssen mindestens 15 cm Bodenfreiheit zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante für die Unterkriechbarkeit für Kleintiere zur Verfügung stehen. Als unterer Bezugspunkt gilt das fertige Gelände.

Die Zaunsäulenbefestigung ist jeweils nur durch Einzel- bzw. Punktfundamente zulässig. Die Grundstücksein- und -ausfahrten können mit Toranlagen oder Schranken versehen werden. Mauern und Gabionenwände sind als Einfriedung unzulässig, ebenso das Einlegen von Gewebe- oder Kunststoffstreifen oder -folien in den Zaunelementen.

Bei sämtlichen Erdarbeiten sind die die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts gem. BBodSchV, einzuhalten.

2.7 Werbeanlagen

Es werden Festsetzungen getroffen, die den Umfang an Werbung wirkungsvoll regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren, ohne Werbung grundsätzlich zu unterbinden. Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben und den Standort von Unternehmen kenntlich machen.

Werbeanlagen sind als Fassadenwerbeanlagen unterhalb der Trauflinie zulässig. Sie dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs auf der St 2139 nicht beeinträchtigen.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Leuchtstärke reduziert werden kann, wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich wird. Blink- und Wechsellicht ist unzulässig.

Außenbeleuchtungen und auch Beleuchtungen, die während der Bauzeit errichtet werden, sind so anzuordnen, dass der Verkehr auf der Staatsstraße 2139 nicht gefährdet oder beeinflusst wird. Jegliche Blendwirkung ist auszuschließen. Verkehrsteilnehmer auf der St 2139 dürfen durch die Beleuchtung der Fahrzeuge im Innenbereich nicht geblendet oder irritiert werden.

2.8 Grünordnungskonzept

Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der jeweiligen Gebäude fertig zu stellen. Die Pflanzqualität für Pflanzungen muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H=Hochstamm, Sol.=Solitär, 3xv=3 x verpflanzt, Stu=Stammumfang in cm, o.B./m.B. = ohne/mit Wurzelballen.

Private grünordnerische Maßnahmen

Zu einer optisch wirksamen Randeingrünung sind Grünflächen entlang der östlichen und südwestlichen äußeren Grundstücksgrenzen aus Bäumen und Sträuchern (2-reihig, mind. 5 % Baumanteil) auf 100 % der jeweiligen Grundstückslänge festgesetzt.

Je 1.000 m^2 Grundstücksfläche sowie zusätzlich pro 5 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein großkroniger heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen.

Nach Art. 7 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

„Kies- oder Schottergärten“ wie auch -teilflächen sind - mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden - daher nicht zulässig.

Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Stellplatzbereich ein Baumbewässerungsset einzubauen. Für Baumstandorte im Straßenraum ist gem. FLL je Einzelbaum ein Volumen von mind. 12 m³ zur Verfügung zu stellen. Die Maße dienen u. a. der Sicherung eines angemessenen Standraumes zur Wurzelbildung und -verankerung sowie der Versickerung und Rückhalten von Niederschlagswasser durch die Wurzeln.

3. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Mindestabstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den lagemäßig festgesetzten Baumstandorten wird hiermit ausdrücklich hingewiesen. Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

3.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluss an die bestehende zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes der Bogenbachtalgruppe vorgesehen.

Die ausreichende Löschwasserversorgung ist vom Bauwerber durch geeignete Löschwassereinrichtungen zu gewährleisten und der Nachweis in der Genehmigungsplanung zu führen.

Die Gemeinde Hunderdorf übernimmt hierfür keine Kosten.

3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über ein zu verlegendes Kanalnetz.

Das Schmutzwasser wird in die gemeindliche Kläranlage entsorgt.

Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen, ist, soweit es nach Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über ausreichend zu dimensionierende Versickerungsflächen oder –einrichtungen zu versickern.

Zur Versickerung geeignete Maßnahmen sind entsprechende Geländemodellierungen, Sickermulden, Sickerteiche, Schächte oder Rigolen. Die Grünstreifen sollten so ausgebildet werden, dass sie Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen aufnehmen können.

Überschusswasser kann über den bestehenden Regenwasserkanal in das vorhandene Regenrückhaltebecken des Gewerbe- und Industriegebietes „Breitfeld“ in Richtung Westen abgeleitet werden. Dabei darf der mittlere Drosselabfluss von 10 l/s bzw. der maximale Drosselabfluss von 20 l/s im bestehenden Gewerbegebiet „Breitfeld-Ost“ nicht erhöht werden. D.h. die bereits vorhandenen Speicherblockrigolen der ansässigen Firma sind in Abhängigkeit der zusätzlich versiegelten Fläche zu erweitern.

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

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden.

Das WWA Deggendorf weist darauf hin, dass neben Hochwassergefahren, die von Gewässern ausgehen, auch Extremwetterereignisse zu Überflutungen führen können. Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und die für die Bebauung vorgesehenen Flächen beeinträchtigen. Im Planungsgebiet liegen laut der Hinweiskarte für

Oberflächenabfluss und Sturzflut Fließwege, die bei Starkregenereignissen einen erhöhten Oberflächenabfluss aufweisen, vor.

Daher ist es wahrscheinlich, dass bei Extremwetterereignissen ein verstärkter flächiger Oberflächenabfluss im Geltungsbereich des Bebauungsplans auftritt. Durch die vorschreitende Klimaänderung werden Starkregenereignisse weiter an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen von Starkregenereignissen können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Es wird deshalb empfohlen, die Gebäude ausreichend hoch über das umliegende (neue) Gelände hinaus wasserdicht zu errichten (Tiefgaragenzufahrten, Kelleröffnungen, Leitungsdurchbrüche, Kellerschächte etc.), um ein Eindringen von Wasser zu verhindern.

Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

3.3 Energieversorgung, Beleuchtung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet.

Die Bauwerber haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln (Pflanzabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten im Leitungsnähe) beim Versorgungsunternehmen zu erfragen.

Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Licht-smog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren. Die Beleuchtungen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße nicht beeinträchtigen.

3.4 Telekommunikation

Ein Anschluss mit Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG wird angestrebt.

3.5 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW). Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof gesammelt und von privaten Unternehmen fachgerecht recycelt.

4. Abwehrender Brandschutz

Der Brandschutz wird durch die örtliche Wehr, der Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr Hunderdorf sichergestellt. Die Feuerwehr ist gut ausgestattet und kann diese Aufgaben in vollem Umfang wahrnehmen. Die Löschwasserversorgung aktuell ist noch nicht sichergestellt. Diese

muss entweder durch den Bau einer Löschwasserzisterne oder der Verlängerung der Wasserleitungen sichergestellt werden. Entsprechendes ist vor Baubeginn mit der Brandschutzdienststelle abzuklären. Gleiches gilt für die Anzahl der Hydranten. Da dies bei Sonderbauten im Rahmen des BSI zwingend erforderlich ist, muss keine Festsetzung erfolgen.

5. Immissionsschutz

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte die in der nachfolgenden Tabelle ~~Aufstellung~~ angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung" weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionsbezugsfläche [m²]	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m²]	
		Tag (6h – 22h)	Nacht (6h – 22h)
GE 1	≈ 630	60	45
GE 2	≈ 677	60	45
GE 3	≈ 1.553	60	45

~~Für alle Parzellen gilt:~~

~~Tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr): 60 dB(A)/m²~~

~~Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr): 40 dB(A)/m²~~

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Dabei gilt:

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691 besitzt dabei lediglich die „Emissionsbezugsfläche“. Diese entspricht der für Betriebszwecke nutzbaren Fläche. Grünflächen, auch private Grünstreifen, zählen nicht dazu.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragstellung im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm), die „lauteste Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) sowie die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

UMWELTBERICHT

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben.

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Die ansässige Firma des bestehenden Gewerbegebietes „Breitfeld Ost“ plant eine Erweiterung der vorhandenen Betriebsanlagen in südöstliche Richtung. Daher beabsichtigt die Gemeinde Hunderdorf die Erweiterung des im Bebauungs- mit Grünordnungsplan „GE Breitfeld Ost“ incl. Deckblatt Nr. 1 ausgewiesenen Gewerbegebietes in südöstliche Richtung durch den vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplan „GE Breitfeld Ost – Erweiterung II“.

Im Einzelnen werden im Bebauungs- mit Grünordnungsplan folgende wesentliche Punkte geregelt und festgelegt:

- Ausweisung als Gewerbegebiet
- Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung durch Darstellung der Baugrenzen
- Festsetzungen zu den Größen der Grundflächen und Wandhöhen
- Festsetzungen zur geplanten Begrünung des Planungsgebietes

Im Weiteren hierzu wird auf die Ausführungen im Kapitel 2 der Begründung verwiesen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung (inkl. der Teilaufhebung im B-Plan GE Breitfeld Ost) umfasst die Flurnummern 1703 Teilfläche (TF), 1703/1/TF, 1705, 1685/TF, 1692, 1692/2 und 1691/TF, alle der Gemarkung Hunderdorf, mit insgesamt ca. 0,56 ha.

1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

➢ **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** Stand 01.06.2023

Die Gemeinde Hunderdorf liegt im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu

entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2 Demografischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichketen

- *zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
- *zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
- *zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen*

genutzt werden.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- *die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung …*

1.4 Wettbewerbsfähigkeit

1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2. Raumstruktur

2.2 Gebietskategorien

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, (…)*
- *er seine eigenständige gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und*
- *er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.*

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Berücksichtigung:

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP’s und der Regionalplanung eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiet. Zudem können eine Stärkung und Sicherung von Gewerbebetrieben erfolgen.

Der vorliegende, bereits bebaute Bereich stellt sich als städtebaulich geeignete Fläche dar, da eine direkte Anbindung an bestehende Bebauung (Gewerbe) und vorhandene Erschließung besteht. Eine Zersiedelung der Landschaft ist demnach nicht zu befürchten.

Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung sowie eine Ver- und Entsorgung über bereits vorhandene Anlagen und Einrichtungen.

- **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)** Stand 13. April 2019

Laut der Karte „Raumstruktur“ des Regionalplanes Region „Donau-Wald liegt Hunderdorf als Kleinzentrum im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, nordöstlich des Mittelzentrums Bogen und des Oberzentrums Straubing.

Gemäß der Karte Nah- und Mittelbereiche liegt die Gemeinde Hunderdorf im Mittelbereich des Mittelzentrums Bogen, ca. 13 km (Luftlinie) nordöstlich des Oberzentrums Straubing.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb Regionaler Grünzüge, Landschaftlicher Vorbehaltsgebiete sowie Vorranggebiete für Hochwasserschutz. Ca. 170 m weiter östlich ist eine Trassenfestlegung für den Verkehr (Staatsstraße) dargestellt.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

A I - Leitbild

1

(Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.

2

(G) Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen ist anzustreben.

A II – Raumstruktur

1 Ökonomische Erfordernisse

1.2

(G) Es ist anzustreben, die Stadt- und Umlandbereiche Deggendorf/Plattling, Passau und Straubing als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte der ländlichen Region zu entwickeln.

Dabei ist eine ausgewogene Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung zwischen den Kernstädten und den Umlandgemeinden und die Berücksichtigung der jeweiligen räumlichen Beziehungen von besonderer Bedeutung.

B II – Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

1.1

(G) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.

1.2

G Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.

1.3

G Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

2 Siedlungsgliederung

2.1

(G) Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden

B IV – Wirtschaft

2 Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung

2.1

(Z) Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen soll die Region Donau-Wald in allen Teilräumen als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum gestärkt und gesichert werden.

(G) Hierzu ist es von besonderer Bedeutung, dass zum Ausgleich des innerregionalen Strukturgefälles, insbesondere im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, qualifizierte und saisonunabhängige Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden.

(G) Es ist anzustreben, dass die Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum (Deggendorf/Plattling, Passau, Straubing) in ihrer Funktion als wirtschaftliche Impulsgeber für die Region weiter gestärkt und ausgebaut werden

3 Industrie und Handwerk

3.1

(Z) In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden.

(G) Hierzu ist es u.a. von besonderer Bedeutung, dass

- die erforderlichen Anpassungen an den Strukturwandel unterstützt,

- die wirtschaftsnahe Infrastruktur weiter ausgebaut und

- bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden:

Berücksichtigung:

Es erfolgt eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO BauNVO. Dadurch kann auch die Funktion des Ortes als Arbeits- und Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden.

Es besteht eine Anbindung an bestehende Bebauung als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung.

Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

Es ist kein strukturreicher oder für das Landschaftsbild erhaltenswerter Siedlungsrand betroffen. Für eine Ein- und Durchgrünung werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

➢ Flächennutzungs- mit Landschaftsplan

Der aktuelle Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Gemeinde Hunderdorf stellt den Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der östlich angrenzende Wirtschaftsweg ist noch als Grenze zum östlich gelegenen Naturpark Bayerischer Wald dargestellt; mittlerweile handelt es sich um die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Bayerischer Wald.

Als Entwicklungsziel ist planerisch dargestellt, dass in die Schutzzone des Naturparks Bayerischer Wald (jetzt LSG Bayerischer Wald) keine weitere gewerbliche Ausdehnung erfolgen sollte.

Berücksichtigung:
Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll mit Deckblatt Nr. 29 eine entsprechende Fortschreibung in ein Gewerbegebiet vorgenommen werden.

Mit der vorliegenden Planung soll eine Gewerbegebietserweiterung bis zum vorhandenen Wirtschaftsweg erfolgen, welcher als Erschließungsstraße erforderlich ist. Eine Ausdehnung in das östlich anschließende Landschaftsschutzgebiet erfolgt nicht.

➢ Überschwemmungsgefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas (Einsichtnahme 04.11.2025) außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

➢ Denkmalschutzrecht

Bodendenkmäler

Im Bayerischen Denkmalatlas sind keine Bodendenkmale verzeichnet.

Berücksichtigung:

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Sollten oberirdisch nicht sichtbare Bodendenkmäler auf der Fläche vorkommen, hat der Antragsteller im Bereich der Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Bau- und Kunstdenkmäler

Die nächsten Baudenkmale befinden sich in einer südwestlichen sowie südöstlichen Entfernung von ca. 1,2 km:

- D-2-78-139-3: katholische Pfarrkirche St. Nikolaus in Hunderdorf (südwestlich)
- D-2-78-198-6 bis D-2-78-198-16: Klosteranlage Windberg (südöstlich).

Berücksichtigung:

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

Grundsätzlich ist der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

➢ Naturschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Entlang des östlichen Wirtschaftsweges (Fl. Nr. 1685 Gmkg. Hunderdorf) verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ (§ 26 BNatSchG), welches sich hier Richtung Osten erstreckt. Bei der Plandarstellung handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme der Geometriedaten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, mit nicht

exakter Darstellung, d.h. der vorhandene Wirtschaftsweg wird als äußere Grenze des LSG’s interpretiert.

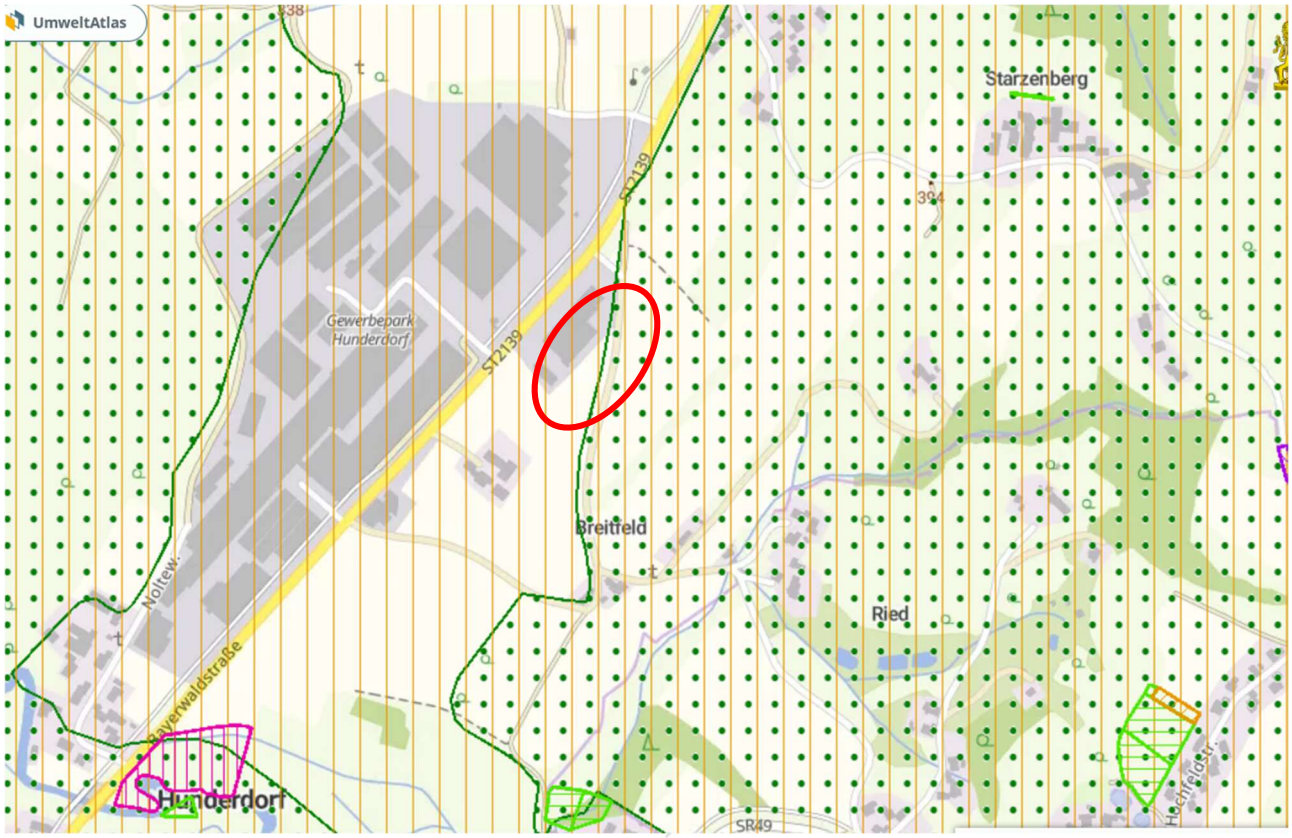


Abbildung 11: Darstellung des Naturparks Bayerischer Wald (braun schraffiert), des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald (grün gepunktet) sowie der Ökokatasterflächen (grün / rot schraffiert); BayernAtlas vom 04.11.2025 – ohne Maßstab

Berücksichtigung:

Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Schutzgebiete werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden gem. Art. 4 BayNatSchG im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan getroffen.

➢ Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Straubing-Bogen (StMUGV 2007) enthält für das Plangebiet keine Arten- oder Biotopeinträge.

Schwerpunktgebietes des Arten- und Biotopschutzes sind nicht verzeichnet.

➢ Wasserschutz /-recht

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Eine wasserrechtliche Gestattung ist nicht erforderlich, da u.a. weder Grundwasser angeschnitten noch ein Gewässer hergestellt wird. Die Grundwasserstände dürfen nicht zum Nachteil Dritter beeinflusst werden.

Berücksichtigung:

Entsprechende Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Straubing-Bogen bzw. Wasserwirtschaftsamt einzureichen. Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.1 Natürliche Grundlagen

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ (D63), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Falkensteiner Vorwald“ (406) zugerechnet.

Als Teil des alten Gebirges bildet der vorwiegend aus kristallinen Gesteinen aufgebaute Falkensteiner Vorwald den Südwestausläufer des Bayerischen Waldes. Er nimmt mit der Untereinheit „Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes den größten Teil des nördlichen Landkreises ein. Das Hügelland bildet mit einem Flächenanteil von ca. 30 % die zweitgrößte naturräumliche Einheit des Landkreises. Es handelt sich um ein strukturreiches Kuppen- und Riedelland mit verebneten Hochflächen und teilweise tief eingeschnittenen Bachtälern. Aufgrund der wasserundurchlässigen Gesteine stößt man auf zahlreiche Quellen, Vermoorungen und Feuchtwiesen. Wälder an Talhängen, auf Buckeln und Anhöhen bilden mit Grünland und Feldern ein abwechslungsreiches Nutzungsmosaik. Einbezogen sind die Tertiärbuchten von Kinsach, Mehnach und Bogenbach. Alle drei Täler sind mit schluffig-sandigen Ablagerungen des Braunkohletertiärs aufgefüllt, z. T. mit Löss überdeckt und gestatten eine intensive landwirtschaftliche Nutzung. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Das **Klima** des Falkensteiner Vorwaldes steht zwischen dem kontinental getönten, sommerwarmen Klima des Donautales und dem feuchten, winterkalten Klima des Vorderen Bayerischen Waldes. Der gesamte Südabfall ist besonders begünstigt; er liegt oberhalb der häufigen winterlichen Kaltluftansammlungen im Bereich zeitweisen Föhneinflusses. Die Tertiärbuchten bilden dabei einen klimatischen Übergang von den Donauauen zum Falkensteiner Vorwald. Die Hochflächen im nördlichen Teil weisen ein Klima ähnlich dem des Vorderen Bayerischen Waldes auf. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt im Durchschnitt bei 700 - 900 mm, zum Vorderen Bayerischen Wald hin treten 1000 mm/Jahr auf. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7 °C. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Die Ausstattung mit naturnahen Lebensräumen ist im Falkensteiner Vorwald mit einem Biotopflächenanteil von 4,4 % bzw. 4,8 % vergleichsweise gut. Hohe Flächenanteile besitzen Nass- und Feuchtwiesen, artenreiches Extensivgrünland, Hecken, Feldgehölze und Gewässerbegleitgehölze. Im Vergleich zu den übrigen Naturräumen gut vertreten sind im Falkensteiner Vorwald v. a. Moore, Feuchtgrünland, Feuchtbrachen, Hecken, Feldgehölze, bodensaure Laubwälder, Felsvegetation und vegetationsarme Rohbodenstandorte, Streuobst und Gewässerbegleitgehölze. Aufgrund der standortangepassten, kleinräumig differenzierten land- und forstwirtschaftlichen Nutzung konnte die vielfältig gegliederte, strukturreiche Kulturlandschaft des Falkensteiner Vorwaldes noch in den 1970er Jahren als ausgeglichene landwirtschaftliche Produktionslandschaft bezeichnet werden (KAULE et al. 1978). Durch den hohen Anteil weitgehend umweltverträglicher Flächennutzungen nahm sie die Funktion als großflächiger Ausgleichs- und Regenerationsraum für natürliche Ressourcen wahr. Seit dieser Zeit ist diese Qualität durch verschiedene Faktoren beeinträchtigt bzw.

stark gefährdet. Zum einen wirkt sich die Intensivierung der Landwirtschaft (Umbruch von Grünland in Acker, Intensivierung der Grünland- und Ackernutzung) negativ auf das ökologische Gleichgewicht des Raumes aus. Nach Angaben der ABSP-Erstbearbeitung gehört der Falkensteiner Vorwald insbesondere im östlichen Teil des Landkreises zu den am stärksten erosionsgefährdeten Landschaften Bayerns. Zum anderen kann die Nutzung auf ertragsarmen, schwer bewirtschaftbaren Standorten schon lange nicht mehr in sich selbst tragende Wirtschaftskreisläufe eingebunden werden und wurde daher aufgegeben bzw. kann nur mit finanziellen Zuschüssen aufrecht erhalten bleiben. Betroffen sind v. a. Feuchtgrünland, steile Hanglagen, Wiesen der höheren Mittelgebirgslagen sowie hecken- und rankenreiche Landschaftsteile. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Die **Potenziell natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FINWEB der Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde nicht bekannt.

2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine Potenzialabschätzung. Artspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt tiergruppenbezogen in komprimierter Form. Auf die Erstellung einer Abschichtungsliste wurde verzichtet.

Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie (FFH-RL):

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor.

Fledermäuse

Bäume mit Baumhöhlen oder –spalten, welche Bedeutung für höhlenbewohnende Tierarten, wie bestimmte Vögel, Fledermäuse oder auch kleine Säugetiere (Siebenschläfer, Baummarder, Eichhörnchen) hätten, sind nicht vorhanden.

Die Bedeutung des Vorhabenbereiches als Jagdhabitat wird aufgrund der intensiven Ackernutzung eher als gering eingestuft. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Für Biber und Fischotter sowie die Haselmaus fehlen im Vorhabenwirkraum geeignete Habitate. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann damit ausgeschlossen werden.

Kriechtiere

Habitatstrukturen z.B. für die Zauneidechse sind im Vorhabenbereich nicht vorhanden. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

Lurche

Laichgewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore werden nicht berührt. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Amphibien kann ausgeschlossen werden.

Fische, Libellen

Im Vorhabenwirkraum liegen keine Gewässerlebensräume. Damit kann eine vorhabenbedingte Betroffenheit sicher ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter

Aus dieser Tiergruppe könnten aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete z.B. Heller und Dunkler Ameisenbläuling im Vorhabenwirkraum und während der Sommermonate auftreten. Da für die genannten Arten geeignete Habitate fehlen, kann eine vorhabenbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Schnecken und Muscheln

Für diese Arten fehlen geeignete Feucht- und Gewässerlebensräume im Geltungsbereich. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Die Ackerflächen sind als Bruthabitate für bodenbrütende Vögel der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Wiesenschafstelze) generell geeignet. In der Regel meiden jedoch die vorgenannten Vögel die unmittelbare Nähe zu Siedlungsrändern, stark frequentierten Straßen und Sichtkulissen (z. B. hohe Gehölzstrukturen). Nistplätze sind i. d. Regel erst ab einem Abstand von 70 m (Schafstelze) bis 100 m (Feldlerche) zu finden. Kiebitze bevorzugen flache, offene Landschaften mit weiter Sicht, die nicht durch die vorhandenen südlichen und östlichen Sichtkulissen verstellt werden. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der ausgewiesenen Feldvogelkulissen.

Das Plangebiet ist bereits im Bestand durch anthropogene und landschaftliche Strukturen vorbelastet. Hierzu zählen insbesondere die vorhandene Bebauung sowie bestehende Gehölzbestände und sonstige vertikale Landschaftselemente. Diese Strukturen entfalten eine sogenannte Kulissenwirkung, die insbesondere für typische Offenland- und Feldvogelarten zu einer Einschränkung der Habitatqualität führt.

Viele Feldvogelarten, insbesondere Arten mit ausgeprägtem Meideverhalten gegenüber vertikalen Strukturen, halten zu Gebäuden, Gehölzbeständen und Baumreihen artspezifische Abstände ein. Diese Meidebereiche führen dazu, dass die tatsächlich nutzbare Offenlandfläche bereits im Ausgangszustand deutlich reduziert ist.

Unter Berücksichtigung eines vorsorglich angesetzten Wirkbereichs von bis zu 100 m um bestehende Kulissenstrukturen zeigt sich, dass innerhalb des Plangebiets nur noch ein geringer Anteil zusammenhängender, ausreichend offener und störungsarmer Flächen verbleibt. Teilbereiche weisen aufgrund der vorhandenen Bebauung und Gehölzstrukturen bereits eine deutlich eingeschränkte Eignung als Brut- und Nahrungshabitat für kulissenmeidende Feldvogelarten auf (siehe nachfolgende Abbildung).

Die potenzielle Lebensraumeignung des Plangebiets ist daher nicht ausschließlich anhand der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung zu beurteilen, sondern muss die bestehende Kulissenwirkung und die daraus resultierende tatsächliche Verfügbarkeit geeigneter Offenlandbereiche berücksichtigen.

Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen ist somit vor dem Hintergrund einer bereits bestehenden Vorbelastung zu bewerten. Maßgeblich ist dabei, ob durch die Planung tatsächlich weitere geeignete Habitatflächen verloren gehen oder ob überwiegend Bereiche betroffen sind, deren Eignung für kulissenmeidende Feldvogelarten bereits im Bestand eingeschränkt ist.

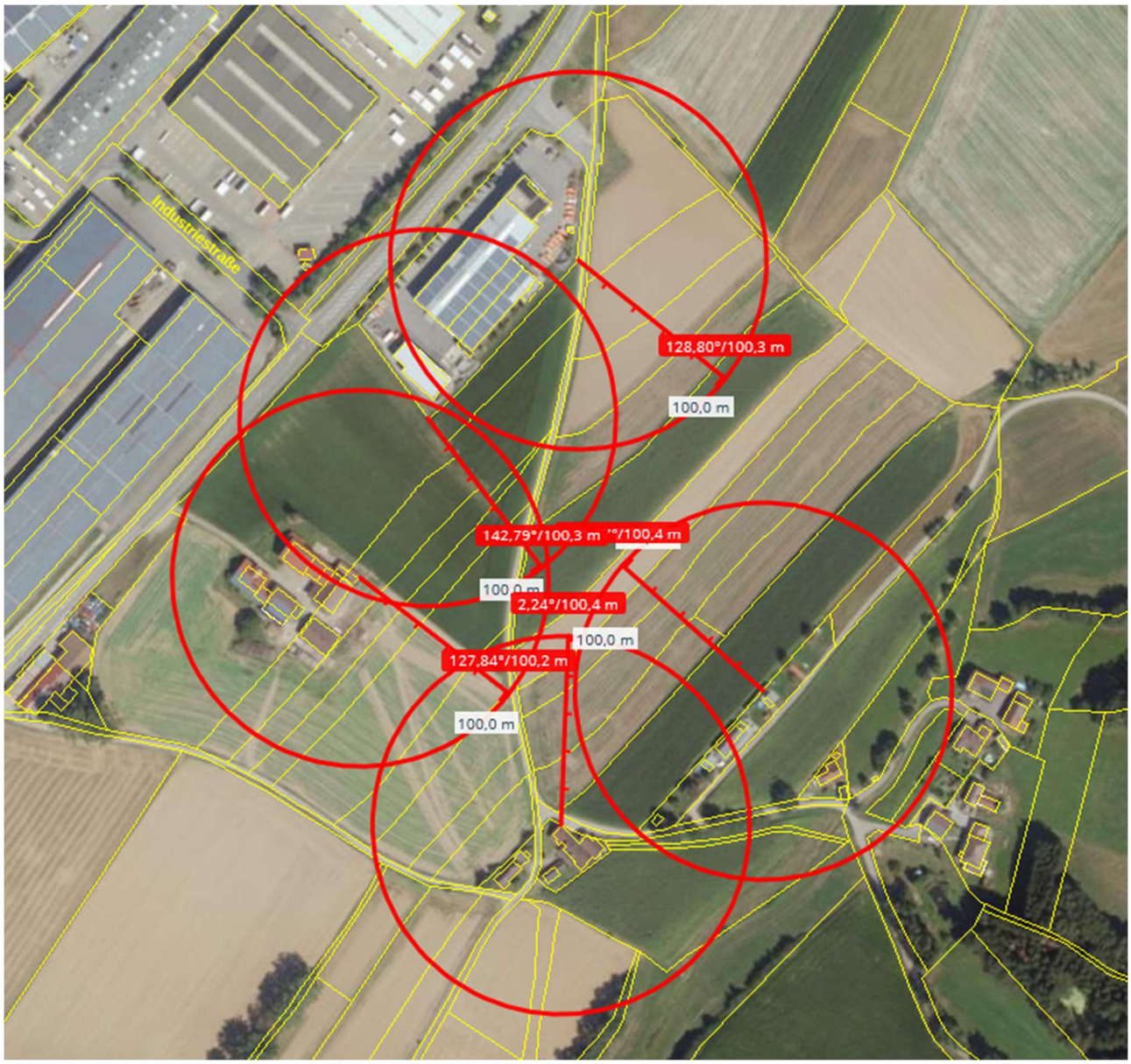


Abbildung 12: Luftbildausschnitt aus dem Bayernatlas mit Radien 100 m von vorh. Bebauung oder Vertikalstrukturen, ohne Maßstab

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit der vorgenannten Arten ist daher nicht anzunehmen.

Gehölzstrukturen, welche Lebensraum für Heckenbrüter bieten könnten, befinden sich nicht im Plangebiet.

Gesamtbewertung:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

Aufgrund des Baus ist mit Auswirkungen auf die nachfolgend dargelegten Schutzgüter zu rechnen. Abrissarbeiten sind nicht vorgesehen, da es sich um ein Neubauvorhaben handelt.

2.3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

In der Übersichtsbodenkarte werden die Böden des Plangebietes überwiegend als Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) angesprochen (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, http://www.bis.bayern.de).



Abbildung 13: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte des Bayernatlas, ohne Maßstab vom 18.12.2025

In der Bodenschätzungskarte wird die Bodenart für Äcker als Lehm mit einer geringen Ertragsfähigkeit, entstanden aus Diluvialböden (L5D) angegeben (Bodenschätzungskarte M 1:25.000, http:// www.umweltatlas.bayern.de).

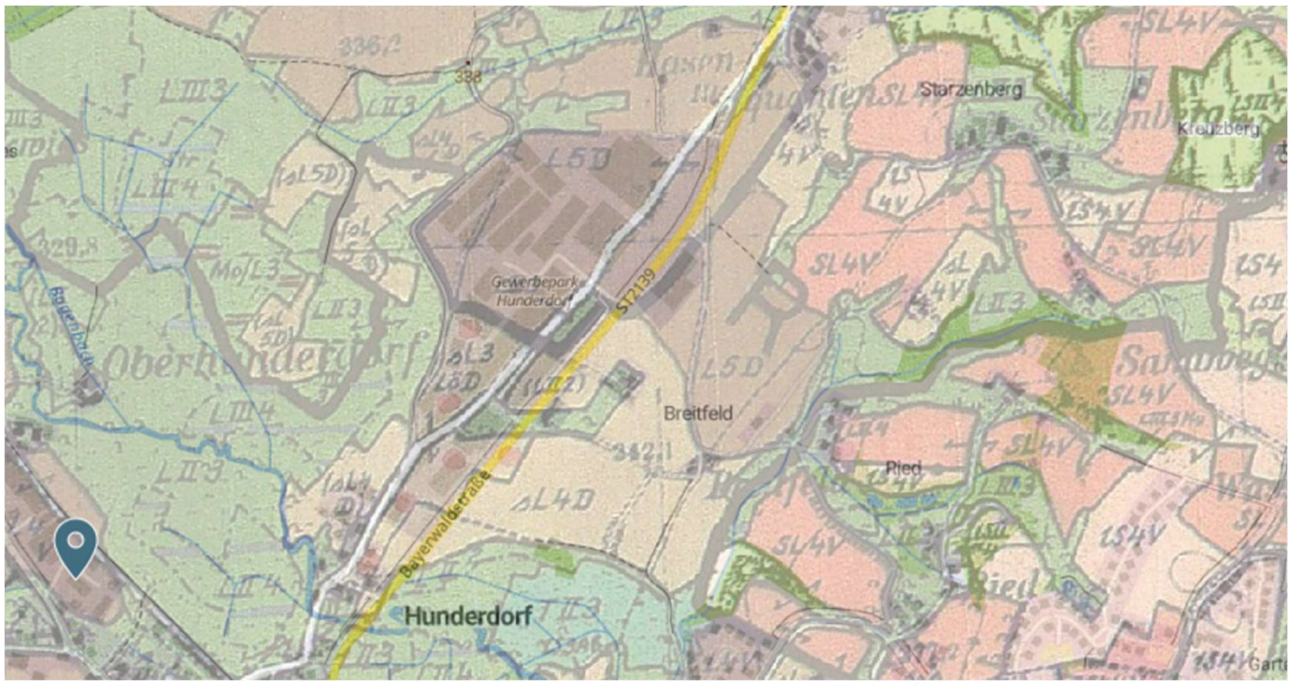


Abbildung 14: Ausschnitt aus der Bodenschätzungskarte des Umweltaltas Bayern, ohne Maßstab vom 18.12.2025

Im Bestand handelt es sich um anthropogen überprägte Flächen, die unter landwirtschaftlicher Nutzung stehen.

Tabelle 1: Bodenteilfunktionen

Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungsgrundlagen	Bewertung	Wertstufen
Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)	Bodenschätzungskarte: L5D http://www.umweltatlas.bayern.de (Boden) Moorbodenkarte: kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de (Boden) BayernAtlas: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen	Carbonatfreie Standorte mit hohem Wasserspeichervermögen Lebensräume, die weitgehend standortunabhängig überall etabliert sein können und dabei eigene standörtliche Gegebenheiten ausbilden; durchschnittlich strukturierte Kulturlandschaften	2 (gering) bis 3 (mittel)
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	Bodenschätzungskarte: L5D http://www.umweltatlas.bayern.de (Boden) Umweltatlas Bayern BayernAtlas: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten	Lehme, Durchlässigkeit gering hohes Rückhaltevermögen	4 (hoch)

	und wassersensiblen Bereichen		
Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe	http://www.umweltatlas.bayern.de (Boden)	Carbonatfreie Standorte mit hohem Wasserspeichervermögen	4 (hoch)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	Bodenschätzungskarte: L5D, Ackerzahl 57-50	mittel	3 (mittel)
Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Geotope: Kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de (Geologie)	/	/
Gesamtwert			**3,3 (mittel)**

Der Gesamtwert der betrachteten Bodenfunktionen ist als mittel zu bewerten (mittlere Funktionserfüllung). Die Böden besitzen keine vorrangige Schutz-, Filter- und Pufferfunktion. Seltene Böden, wie z.B. Moore oder Flugsande, sind nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen großflächig verändert und versiegelt, der Oberboden wird hier großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Durch die Baumaßnahmen werden Erdbewegungen unvermeidbar, wodurch die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert wird. Ebenfalls verursacht der Einsatz von Baumaschinen die Zerstörung der Bodenstruktur und kann eine Schadstoffbelastung/-eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl) bewirken.

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Gründungsmaßnahmen und ggf. Bodenaustausch führen zur Zerstörung und Veränderung des Bodengefüges durch Fremdmaterial. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in nicht überbauten Bereichen wieder angedeckt. Somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert.

Ergebnis:

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit. Der Boden wird auf bis zu 80% der Fläche überbaut. Die Funktionen des Bodens als Lebensraum, die Regel- und Pufferfunktion sowie die Ertragsfunktion gehen dort überwiegend verloren. Die Freiflächennutzung stellt gegenüber der aktuellen Ackernutzung keine Beeinträchtigung dar.

Die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. BBodSchV sind zu beachten, eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten.

Gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV ist ein Bodenschutzkonzept (BKS) mit Bodenschutzplan zu erstellen, sowie eine bodenkundlichen Baubegleitung gem. DIN 19639 zu beauftragen.

Gemäß dem Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einzustufen.

2.3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Außerdem liegt das Gebiet außerhalb von überschwemmungsgefährdeten oder wassersensiblen Bereichen. Das Gebiet weist einen intakten Grundwasserflurabstand mit einem gewissen Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen auf, liegt allerdings außerhalb von Auenstandorten.

Das Wasserschutzgebiet „Hunderdorf-Lindfeld“ (Zweckverband Wasserversorgung Bogenbachtalgruppe) liegt ca. 1,2 km südlich des Plangebietes.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Wasser in der Liste 1b als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst, da es sich bei diesen Flächen um ein Gebiet mit Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt.

Das WWA Deggendorf weist darauf hin, dass neben Hochwassergefahren, die von Gewässern ausgehen, auch Extremwetterereignisse zu Überflutungen führen können. Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und die für die Bebauung vorgesehenen Flächen beeinträchtigen. Im Planungsgebiet liegen laut der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut Fließwege, die bei Starkregenereignissen einen erhöhten Oberflächenabfluss aufweisen, vor.

Auswirkungen:

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Die Versickerungsrate sinkt bei gleichzeitig erhöhtem Oberflächenabfluss. Aufgrund der erforderlichen Nutzungsintensität ist eine Reduzierung des Versiegelungsgrads nicht realisierbar.

Das Niederschlagswasser wird oberflächlich direkt über die Freiflächen bzw. über eine Rückhalteeinrichtungen gepuffert und natürlichen Gewässern zugeführt und steht somit dem natürlichen Wasserkreislauf zur Verfügung. Die Überprüfung der lokalen Versickerfähigkeit sowie die Ausgestaltung der Regenwasserentsorgung liegen im Verantwortungsbereich des Bauherrn und sind im Bauantrag nachzuweisen.

Ergebnis:

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Es ist aufgrund der angrenzenden bestehenden Bebauung im Westen und der ebenen Lage davon auszugehen, dass es sich bei den Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

Auswirkungen:

Durch die geplante Neuausweisung ist mit grundsätzlichen Veränderungen der Standortfaktoren, v.a. durch Überbauung auszugehen, die auch mikroklimatische Folgen nach sich

ziehen. So ist im Bereich der versiegelten Flächen mit insgesamt ungünstigen kleinklimatischen Bedingungen (erhöhte Abstrahlung, verminderte Verdunstung) zu rechnen. Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen leisten einen kleinen Beitrag zum kleinklimatischen Ausgleich. Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporärer Luftbelastung kommen.

Die Entstehung von Heizanlagen für die neuen Gebäude kann betriebsbedingt zu einer Zunahme der Emissionen von Abgasen einschließlich CO_2 führen.

Da die von diesen Veränderungen betroffenen Flächen in ihrer Umgebung mit weiterhin landwirtschaftlich genutzten Grundstücken insgesamt als vergleichsweise kleinräumig anzusehen ist, sind größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas nicht zu befürchten.

Von der Bebauung gehen voraussichtlich keine klimatisch relevanten Emissionen aus. Ein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Gebietes ist nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind Umweltauswirkungen durch die Bebauung und Erschließung nur mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Das Planungsgebiet stellt sich im Bestand als Ackerflächen dar, mit nur geringer Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Artenschutzrechtliche Konflikte werden nicht prognostiziert (vgl. Kapitel 2.2). Gemäß Leitfaden wird das Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume eingestuft.

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatSchG geschützte Strukturen vorhanden. Das Plangebiet befindet sich am Rand des östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“.

Gemäß Leitfaden wird das Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild (Liste 1a) erfasst.

Auswirkungen:

Die bestehenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen haben nur eine geringe Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Durch die Planung wird in diesen qualitativ geringen Lebensbereich eingegriffen bzw. werden diese Flächen zerstört. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in diesem Teilbereich nicht zu erwarten.

Biotopbäume mit Baumhöhlen oder –spalten bzw. Unterschlupfmöglichkeiten sind nicht vorhanden.

Baubedingt wird ein Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert sowie versiegelt. Durch die Festsetzung von Baumstandorten und Randeingrünungen werden Teilflächen in geringem Maße für das Schutzgut Arten und Lebensräume wiederhergestellt bzw. aufgewertet.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

Ergebnis:

Es sind Umweltauswirkungen durch die Bebauung und Erschließung nur mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.3.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Der Geltungsbereich stellt sich als strukturarme Agrarlandschaft am Südortsrand eines bestehenden Gewerbestandortes dar. Raumwirksame Grünstrukturen fehlen. Im Regionalplan ist der Bereich des geplanten Gewerbegebietes nicht als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Der am Ostrand verlaufende Wirtschaftsweg bildet die Grenze zum östlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“.

Das Relief des geplanten Gewerbegebietes stellt sich als relativ eben dar, mit Höhen zwischen 343,00 m ü. NHN im Westen und 344,00 m ü. NHN im Osten.

Gemäß Leitfaden ist das Baugebiet in Liste 1a mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die Staatsstraße St 2139 und das bestehende Gewerbegebiet stellen bereits erhebliche Beeinträchtigungen und damit Vorbelastungen des Landschaftsbildes (keine freie Landschaft) dar. Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. An dieser Stelle von Hunderdorf erfolgt jedoch eine sinnvolle Weiterentwicklung eines Gewerbegebietes. Die Auswirkungen werden durch Eingrünungsmaßnahmen minimiert.

Ergebnis:

Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Die anlagebedingten Auswirkungen können durch eine Eingrünung minimiert werden. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Durch die angrenzende Bebauung und die nahe Staatsstraße sind keine erholungswirksamen Flächen bzw. landschaftsprägende Elemente betroffen.

Gemäß Leitfaden ist das Baugebiet in Liste 1a mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

Auswirkungen:

Während der Bauphase treten vorübergehend optische Störungen und Beeinträchtigungen auf. Die neue Bebauung schließt im Nordwesten unmittelbar an bestehende Bebauung an, so dass die Baukörper keine wesentliche Verschlechterung des Gesamteindruckes mit sich bringen.

Ergebnis:

Es sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Erholung) Umweltauswirkungen in geringem Umfang zu erwarten.

2.3.7 Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen)

Beschreibung:

Das Gebiet ist v.a. durch Lärmemissionen der westlich verlaufenden Staatsstraße St 2139 bereits vorbelastet.

Nördlich liegt als nächster Siedlungsbereich der Ortsteil Haselquanten, in ca. 300 m Entfernung; in einer südwestlichen Entfernung von ca. 100 m befindet sich ein Einzelanwesen;

Auswirkungen:

Zu den oben genannten Bereichen sind potentiell baubedingte und betriebsbedingte Immissionswirkungen möglich.

Ergebnis:

Es sind Auswirkungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Beachtung von evtl. erforderlichen archäologischen Grabungen und der entsprechenden Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde sowie des Bayerischen Landesamtes für Denkmal sind keine negativen Auswirkungen auf schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter zu erwarten.

Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

2.4 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes

In nachfolgender Tabelle sind Bewertungen der Umweltzustände und der Umweltauswirkungen als Übersicht zusammengestellt:

Tabelle 2: Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Zustandsbewertung [1)]	Erheblichkeit der Auswirkungen
Boden	mittlere Bedeutung (3)	mittlere Beeinträchtigung
Wasser	mittlere Bedeutung (3)	mittlere Beeinträchtigung
Klima / Luft	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Arten und Lebensräume	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Landschaft	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Mensch (Erholung)*	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Mensch (Lärm)*	Geringe bis mittlere Bedeutung (2-3)	geringe bis mittlere Beeinträchtigung
Kultur- u. Sachgüter (Bodendenkmäler)*	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Gesamtbewertung	**Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**	**Geringe Beeinträchtigung**

*Die Schutzgüter Mensch (Erholung, Lärm) sowie Kultur- und Sachgüter sind gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ für die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung nicht heran zu ziehen.

[1)] 1 sehr geringe Bedeutung, 2 geringe Bedeutung, 3 mittlere Bedeutung, 4 hohe Bedeutung, 5 sehr hohe Bedeutung für Naturhaushalt oder Landschaftsbild

2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➢ Bei Durchführung der Planung

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen, Parkplätze etc. und die Errichtung von Gebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich.

Große Teile der Grundstücke werden zukünftig unterschiedlich stark überbaut, aufgeschüttet und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch eingriffsminimierende Pflanzmaßnahmen kleinräumig ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln. Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Das Niederschlagswasser soll auf den Flächen

direkt über die Beläge bzw. unterirdische Rigolen oder ein externes Rückhaltebecken und somit dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen eine städtebaulich und landschaftsplanerisch vertretbare Entwicklung an dieser Stelle im direkten Anschluss an vorhandene Bebauung und die vorhandene Infrastruktur.

➢ **Bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, d. h. es wird zu keiner Veränderung der Standortverhältnisse kommen. Es wäre keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten. Die vorhandene Bodenstruktur und die Bodenfunktionen können erhalten werden, ebenso kann das Oberflächenwasser ungehindert versickern. Das Landschaftsbild bleibt in der momentanen Situation unverändert.

2.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➢ **Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B Sockelmauern bei Zäunen
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstückseingrünung

➢ **Schutzgut Wasser**

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen

➢ **Schutzgut Boden**

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggs. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
- Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person

➢ **Schutzgut Luft / Immissionen**

- Schaffung von Grünflächen
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
- Festsetzen von zulässigen Emissionswerten

➢ **Schutzgut Landschaftsbild**

- Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen

- Neupflanzung von Bäumen und Gehölzgruppen

➢ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Ein baurechtlicher Ausgleich ist notwendig und wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgesetzt.

2.7 Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „**Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom November 2021.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren wäre die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste sowie eine festgesetzte GRZ von max. 0,3.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ schon aufgrund eines geplanten Gewerbegebietes nicht angewandt werden.

Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

1. Bestandserfassung/-bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und stellt sich als Intensivacker (A11) bzw. Wirtschaftsweg (V32) mit wassergebundener Decke dar.

Gemäß Biotop- und Nutzungstypenkartierung (BNT) erfolgt eine Einstufung als A11 (2 WP) bzw. V32 (1 WP).

Der Geltungsbereich der Erweiterungsfläche ist somit als BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gemäß Biotopwertliste (1 bzw. 2 Wertpunkte) zu bewerten.

Die überplanten Freiräume des GE „Breitfeld-Ost“ werden als X2 (1 WP) (Industrie- und Gewerbegebiete inkl. typischer Freiräume) eingestuft.

Als Eingriffsfläche wird der gesamte Geltungsbereich (6.308 m²) betrachtet, mit folgenden Teilflächen:

- 4.899 m² Intensivacker
- 510 m² Wirtschaftsweg, wassergebundene Decke
- 100 m² seitliches Bankett, begrünt
- 799 m² private Grünfläche gem. B-Plan GE „Breitfeld Ost“ (Teilaufhebung)

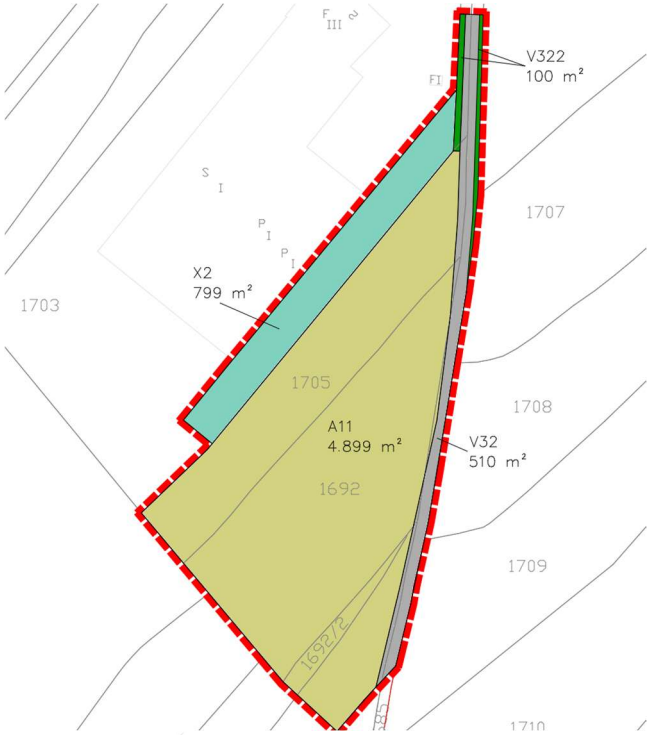


Abbildung 15: Eingriffsfläche – ohne Maßstab

Im Bereich der Fläche X2 (799 m²) befinden sich darüber hinaus 8 Einzelbäume. Dieser Grünstreifen stellte im ursprünglichen Bebauungsplan u. a. auch eine Minimierungsmaßnahme dar. Der Entfall dieser Bäume und des Grünstreifens wird folgendermaßen berücksichtigt:

- Entfall 8 Bäume: Ansatz 40 m² / Baum (B311, 5 WP) = 40 x 5 x 8 = 1.600 WP
- Als Eingriffsermittlung wurde im ursprünglichen Bebauungsplan die Fläche mal der GRZ dargestellt. Dies bedeutet, dass die Fläche bereits damals in der Eingriffsermittlung berücksichtigt wurde (799 m² x 0,8 = 640 m²). Um den Entfall der Minimierungsmaßnahme Rechnung zu tragen, wird ein Ansatz der GRZ von 1,0 angenommen. Somit wären 799 m² x 1,0 = 799 m² auszugleichen gewesen im Vergleich zu 640 m². Als Ergebnis ist die Differenz von 799 m² – 640 m² = 159 m² zusätzlich auszugleichen. Bei einem durchschnittlichen Ansatz einer Aufwertung von 6 WP ergibt sich ein zusätzlicher Ausgleich von 159 m² x 6 WP = 954 WP.

2. Ermittlung der Eingriffsschwere

Gemäß Leitfaden ist bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung die Eingriffsschwere mittels der festgesetzten GRZ anzusetzen.

Festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,8

3. Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Tabelle 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Biotop- / Nutzungstypen	Fläche (m²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
A11	4.899	2	0,8	7.839
V32	510	1	0,8	408
V322	100	3	0,8	240
X2 (Teilaufhebung B-Plan Breitfeld-Ost)	799	1	0,8	640
B311	40 x 8 = 320	5	1,0	1.600
Entfall Grünfläche im X2 (Minimierung)	159	6	1,0	954
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				**~~9.127~~ 11.681**

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Naturnahe Gestaltung der Grünflächen	Festsetzung einer naturnahen Gehölzhecke und eines Pufferstreifens und einer Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Beleuchtung	Verwendung von warmweißen Leuchtmitteln mit max. 2.700 Kelvin	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
abzgl. Summe Planungsfaktor (max. 20 %)		**5 %**
Gesamtsumme des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten		**~~8.671~~ 11.097**

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der benötigte Kompensationsbedarf von ~~8.671~~ 11.097 Wertpunkten kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden.

Der Ausgleich erfolgt durch Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto Ö 5 auf einer Teilfläche von Fl. Nr. 265 Gmkg. Hunderdorf.

Tabelle 2: Abbuchungen von Ö5 Hunderdorf (Fl. Nr. 265/TF Gmkg. Gaishausen)

	Anerken-nungsfaktor	Abbuchung (reale Fläche)	Kompensation in Wertpunkten (WP)	Anerkennung in Wertpunkten
Beginn		14.563 m²	90.561	
1. Abbuchung für BGOP WA Hoch-feld-West	1,10183	- 3.812 m²	4.200	
2. Abbuchung für BGOP GE Breit-feld Ost	1,10183	- 8.264 m²	9.106	
3. Abbuchung für BGOP GE Breitfeld-Ost Er-weiterung II		~~**- 1.423 m²**~~ **- 1.776 m²**	~~**8.674**~~ **11.099**	~~**1.355**~~ **1.535 m² x 6 WP =** ~~**8.130**~~ **9.210 WP** ~~**68**~~ **228 m² x 8 WP =** ~~**544**~~ **1.824 WP** **13 m² x 5 WP = 65 WP**
verbleibende Ökokontofläche		~~1.064 m²~~ 711 m²		

Die abzubuchende Teilfläche weist eine Flächengröße von ~~1.423~~ 1.776 m² auf.

Ausgangszustand: Intensivgrünland G11/3 WP; Graben naturfern F211/5 WP

Entwicklungsziele: artenreiche Säume und Staudenfluren K133/11 WP; mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese (extensiv genutzt) G221/9 WP; F212 Graben mit naturnaher Entwicklung

Aufwertung: ~~1.355~~ 1.535 m² G221 x 6 WP = ~~8.130~~ 9.210 WP

68 m² K133 x 8 WP = 544 WP

160 m² K133 x 8 WP = 1.280 WP

13 m² F212 x 5 WP = 65 WP

Kompensationsleistung gesamt gem. Baurecht: ~~8.674~~ 11.099 Wertpunkte (WP)

Flächengröße: ~~1.423~~ 1.776 m²

Der baurechtliche Kompensationsbedarf von ~~8.671~~ 11.097 Wertpunkten ist damit erbracht.

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Hunderdorf.

Die Ausgleichsfläche ist zu erhalten, solange der Eingriff wirkt.

Die Ausgleichsfläche ist mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen neuen Standorten innerhalb der Gemeinde folgende günstige Standortfaktoren auf:

– Anbindung an ein bestehendes Gewerbegebiet

- Überplanung einer ökologisch unsensiblen landwirtschaftlich genutzten Fläche
- erschließungstechnisch optimales Grundstück im Hinblick auf Straßenanbindung sowie Ver- und Entsorgung.

Am gewählten Standort sind zudem keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Beibehaltung der Nutzung als Intensivacker anzuführen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- Umweltatlas Boden Bayern
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen 2007)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)
- Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Gemeinde Hunderdorf
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Heigl (November 2025).

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitorings bestimmt die Gemeinde selbst; folgende Maßnahmen sind z. B. möglich:

- Überwachung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Pflege) von qualifiziertem Personal zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der

Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen, z. B. Einhaltung einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

- Überwachung der Umsetzung gesonderter Freiflächen- und/oder Pflanzpläne für alle Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.
- Durchführung gemeinsamer Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen zur Erfolgskontrolle der Erstgestaltungsmaßnahmen.
- Überprüfung der Ausgleichsflächen sowie der zur Ein- und Durchgrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Hunderdorf beabsichtigt die Erweiterung des im Bebauungs- mit Grünordnungsplan „GE Breitfeld Ost“ incl. Deckblatt Nr. 1 ausgewiesenen Gewerbegebietes in südöstliche Richtung durch den vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplan „GE Breitfeld Ost – Erweiterung II“.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung umfasst die Flurnummern 1703 Teilfläche (TF), 1703/1/TF, 1705, 1685/TF, 1692, 1692/2 und 1691/TF, alle der Gemarkung Hunderdorf, mit insgesamt ca. 0,63 ha. Der Ausgangszustand stellt sich als Intensivacker bzw. Wirtschaftsweg dar.

Schutzgut Boden

Durch das Bauvorhaben kommt es durch die Planung gegenüber der Bestandsituation zu einer Erhöhung der Versiegelung sowie zu einer Veränderung des Bodengefüges. Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung der Böden zu achten.

Schutzgut Wasser

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen oder wassersensible Bereiche sind nicht betroffen.

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Die Versickerungsrate sinkt bei gleichzeitig erhöhtem Oberflächenabfluss. Aufgrund der erforderlichen Nutzungsintensität ist eine Reduzierung des Versiegelungsgrads nicht realisierbar.

Schutzgut Klima/Luft

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet ist nicht zu erwarten. Mikroklimatische Veränderungen sind zu erwarten. Größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas sind nicht zu befürchten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen. Es stellt sich im Bestand als intensiv genutzt Ackerfläche dar.

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatSchG geschützte Strukturen vorhanden.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Ebenso sind Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Schutzgut Landschaft

Die Staatsstraße St 2139 und das bestehende Gewerbegebiet stellen bereits erhebliche Beeinträchtigungen und damit Vorbelastungen des Landschaftsbildes (keine freie Landschaft) dar. Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. An dieser Stelle von Hunderdorf erfolgt jedoch eine sinnvolle Weiterentwicklung eines Gewerbegebietes. Die Auswirkungen werden durch Eingrünungsmaßnahmen minimiert.

Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm-Immissionen)

Durch die angrenzende Bebauung und die nahe Staatsstraße sind keine erholungswirksamen Flächen bzw. landschaftsprägende Elemente betroffen.

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen der westlich verlaufenden Staatsstraße St 2139 bereits vorbelastet. Nördlich liegt als nächster Siedlungsbereich der Ortsteil Haselquanten, in ca. 300 m Entfernung; in einer südwestlichen Entfernung von ca. 100 m befindet sich ein Einzelanwesen. Um den Erfordernissen des Lärmimmissionsschutzes gerecht zu werden, sind entsprechende Auflagen festgesetzt.