

Änderung des  
Bebauungsplan  
**„Wegern“**  
durch Deckblatt Nr. 14

Entwurf vom 09.02.2023



Gemeinde Hunderdorf  
Landkreis Straubing-Bogen

Bebauungsplan mit  
integrierter Grünordnung:

**BOLLWEIN**  
gesellschaft von  
**ARCHITEKTEN** mbH

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)  
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9  
94209 Regen

Telefon 09921/97 17 06 - 0

Telefax 09921/97 17 06 -10

## Inhaltsverzeichnis

I.	Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Änderung des Bebauungsplans „Wegern“ durch Deckblatt Nr. 14. ....	4
<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlage</b> .....	4
<b>2.</b>	<b>Anlass und Zweck der Planung</b> .....	4
<b>3.</b>	<b>Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung</b> .....	4
<b>4.</b>	<b>Lage und Bestandssituation</b> .....	5
4.1.	Räumliche Übersicht und Geltungsbereich .....	5
4.2.	Derzeitige Nutzung .....	6
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b> .....	7
5.1.	Vorbereitende Bauleitplanung .....	7
5.2.	Verbindliche Bauleitplanung .....	8
5.3.	Naturschutzrecht .....	9
<b>6.</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	9
<b>7.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	11
7.1.	Städtebauliche Gesamtkonzeption .....	11
7.1.1.	<i>Konzept Bauliche Nutzung</i> .....	11
7.1.2.	<i>Konzept Verkehrserschließung</i> .....	12
7.1.3.	<i>Konzept Oberflächenentwässerung</i> .....	12
7.1.4.	<i>Konzept Grünordnung</i> .....	12
7.1.5.	<i>Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan</i> .....	13
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen</b> .....	13
III.	Verfahren .....	14

## I. Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Änderung des Bebauungsplans „Wegern“ durch Deckblatt Nr. 14.

### 1. Rechtsgrundlage

Die Gemeinde Hunderdorf hat am 09.02.2023 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Wegern“ mittels Deckblatt Nr. 14 zu ändern.

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Das vorliegende Verfahren wird nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt. Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt kann dieses Verfahren genutzt werden.

In diesem Fall kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Nach jetziger Einschätzung sind erhebliche Umwelt- bzw. Naturauswirkungen nicht zu erwarten, da es sich um eine bereits beplante Baufläche handelt. Besonders schützenswerte Naturbestandteile sind nicht vorhanden. Ausgehend von der geplanten Nutzung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### 2. Anlass und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung stellt eine kleine Teilfläche des im Jahr 2021 rechtskräftig gewordenen Deckblatts 13 dar.

Eine Überplanung durch Deckblatt 14 ist notwendig, da die textlichen Festsetzungen nicht die gewünschten Bebauungen zulassen. Die geplante Bebauung stellt sich als sinnvoll dar und übersteigt nicht die derzeitigen Höhen, sondern fügt sich sogar noch harmonischer in die bestehende Topographie ein.

### 3. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Durch die Deckblattänderung soll erreicht werden, dass innerhalb des Geltungsbereichs eine harmonische Bebauung entsteht. Diese erfordern rechtsverbindliche Festsetzungen in Form eines Bebauungsplanes.

#### 4. Lage und Bestandssituation

##### 4.1. Räumliche Übersicht und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich zum Hauptort Hunderdorf im Ortsteil Wegern.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit einer ca. 0,46 ha großen Fläche umfasst die Flurnummern 61/7, 61/10, 61/13, 61/15 und 61 der Gemarkung Steinburg.



Abb. 1: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas) – maßstabslos

#### 4.2. Derzeitige Nutzung

Die Fläche des Geltungsbereichs stellte sich ursprünglich als landwirtschaftliche Nutzfläche (Intensivgrünland) dar. Inzwischen ist die Erschließung für das gesamte Wohngebiet (Deckblatt 13 aus dem Jahr 2021) fertig gestellt.

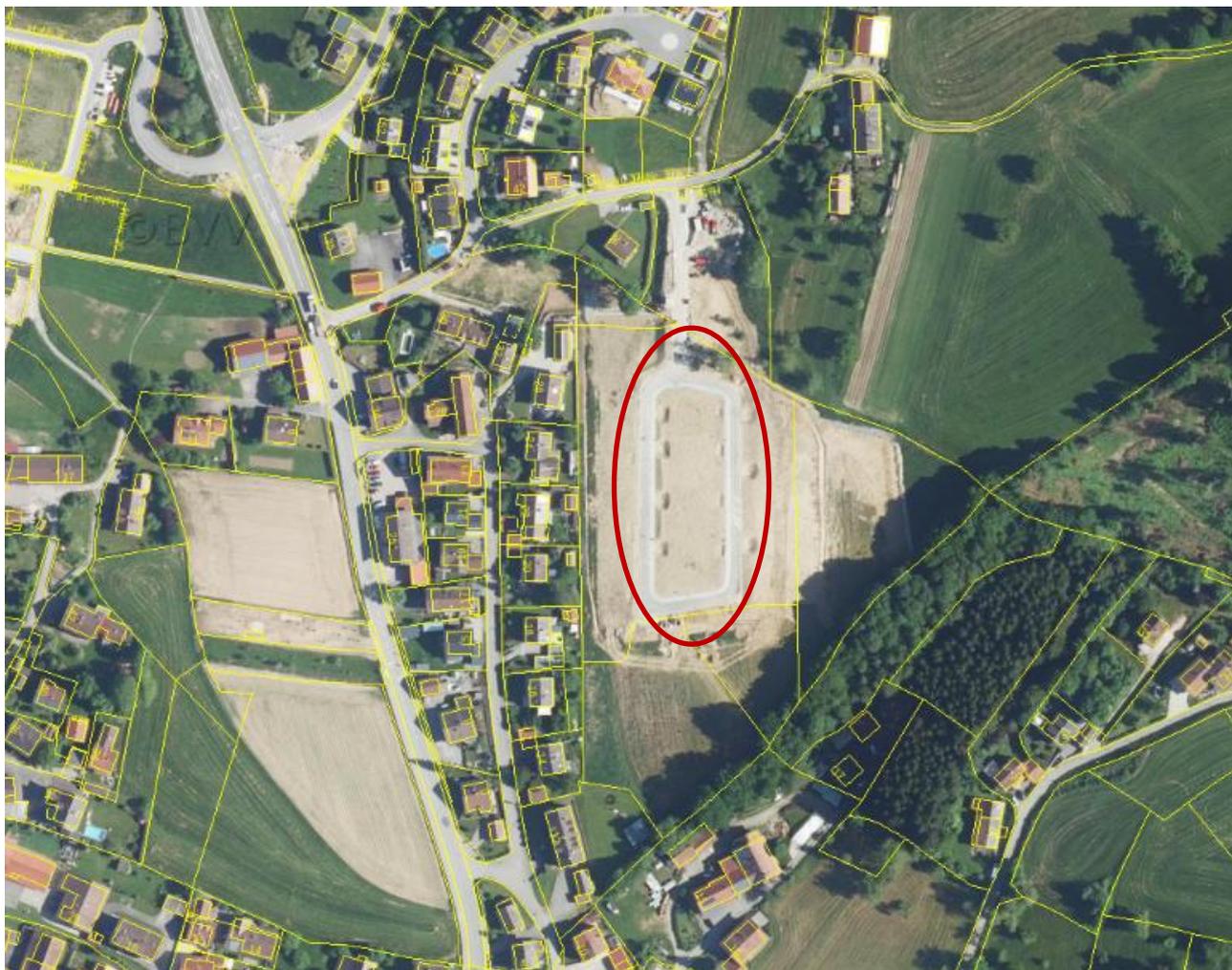


Abb. 2: Luftbild - Bayernatlas –maßstabslos

## 5. Planungsrechtliche Vorgaben

Die vorliegende Planung hat unter Berücksichtigung der Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern Stand vom 01.01.2020) und der Regionalplanung stattgefunden.

### 5.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

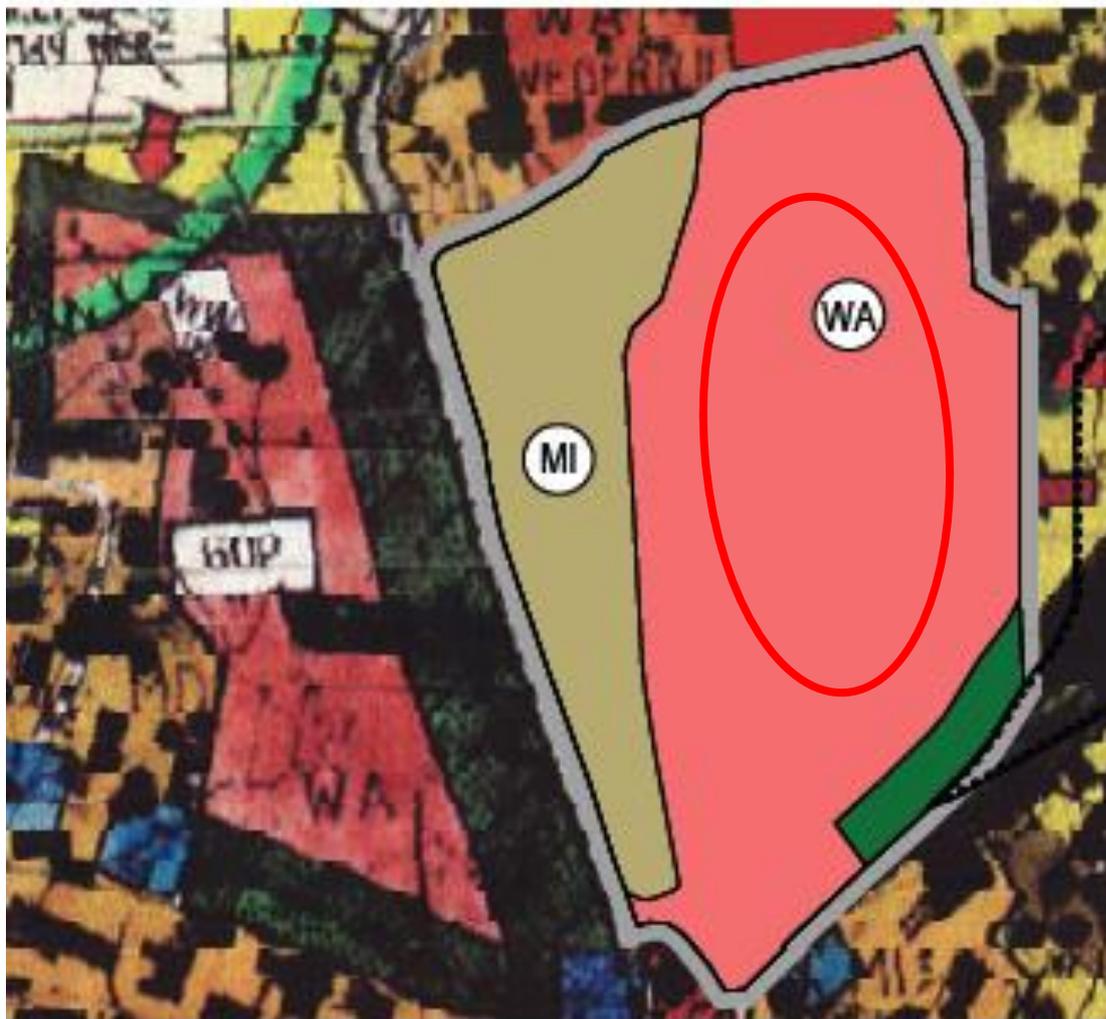


Abb. 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan – maßstabslos

## 5.2. Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht innerhalb des Geltungsbereichs bereits ein allgemeines Wohngebiet vor. Lediglich die planlichen und textlichen Festsetzungen sollen geändert werden.

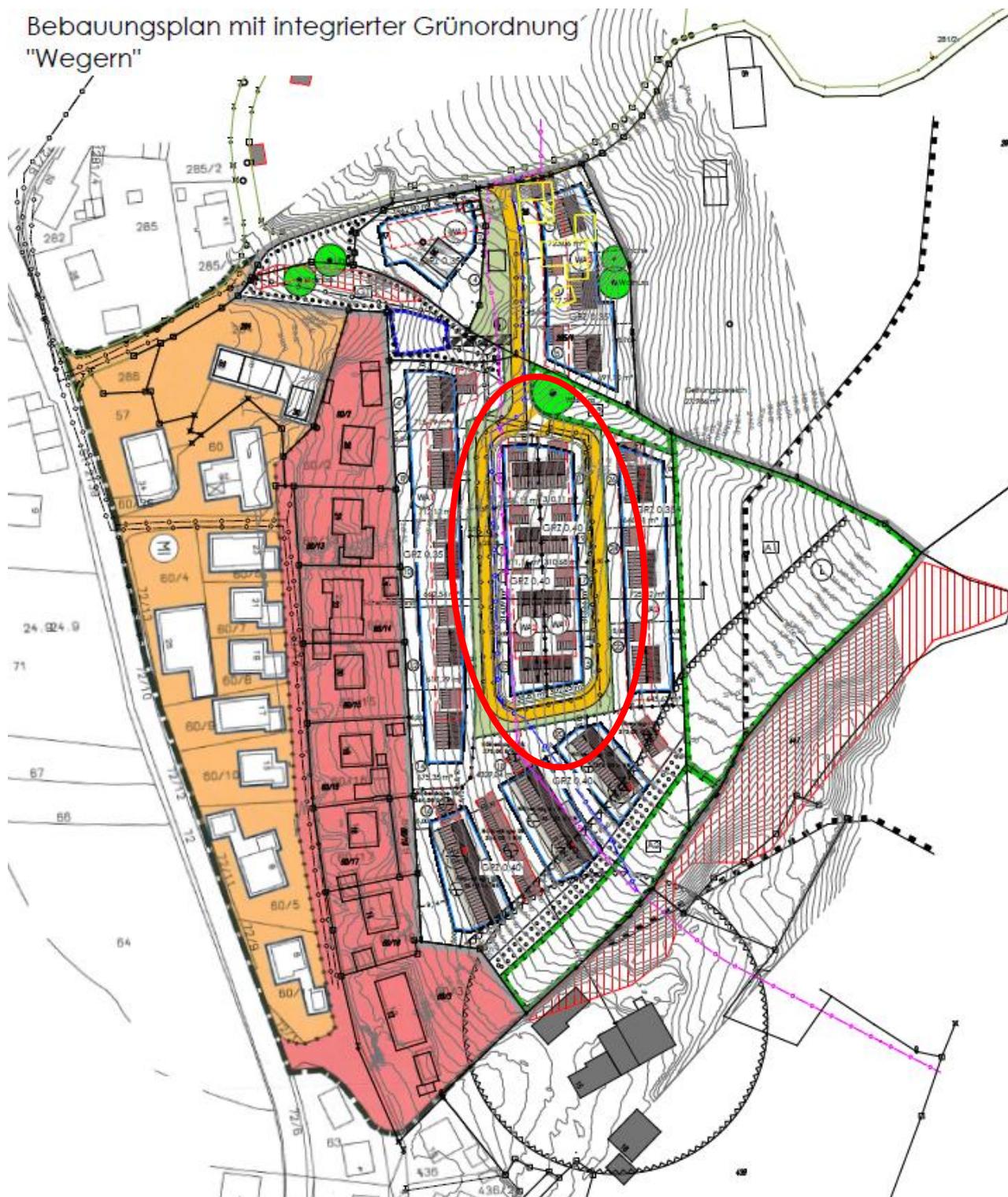


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Wegern“ mit DB Nr. 13 und DB 11

### 5.3. Naturschutzrecht

Bei der vorliegenden Planung werden lediglich die Festsetzungen angepasst. Naturschutzfachlich wurde der Bereich der Planung im Zuge des Deckblatts 13 im Jahr 2021 bewertet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind erfolgt.

## 6. Denkmalschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist nach Art. 2 DSchG zu prüfen, ob im Geltungsbereich bzw. im Nahbereich Bau- und /oder Bodendenkmäler vorhanden sind. Wenn eingetragene Denkmäler vorhanden sind, sind diese im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Denkmäler. Lediglich im näheren Umfeld ist ein Bodendenkmal in der Denkmalliste eingetragen (siehe Ausschnitt Luftbild)

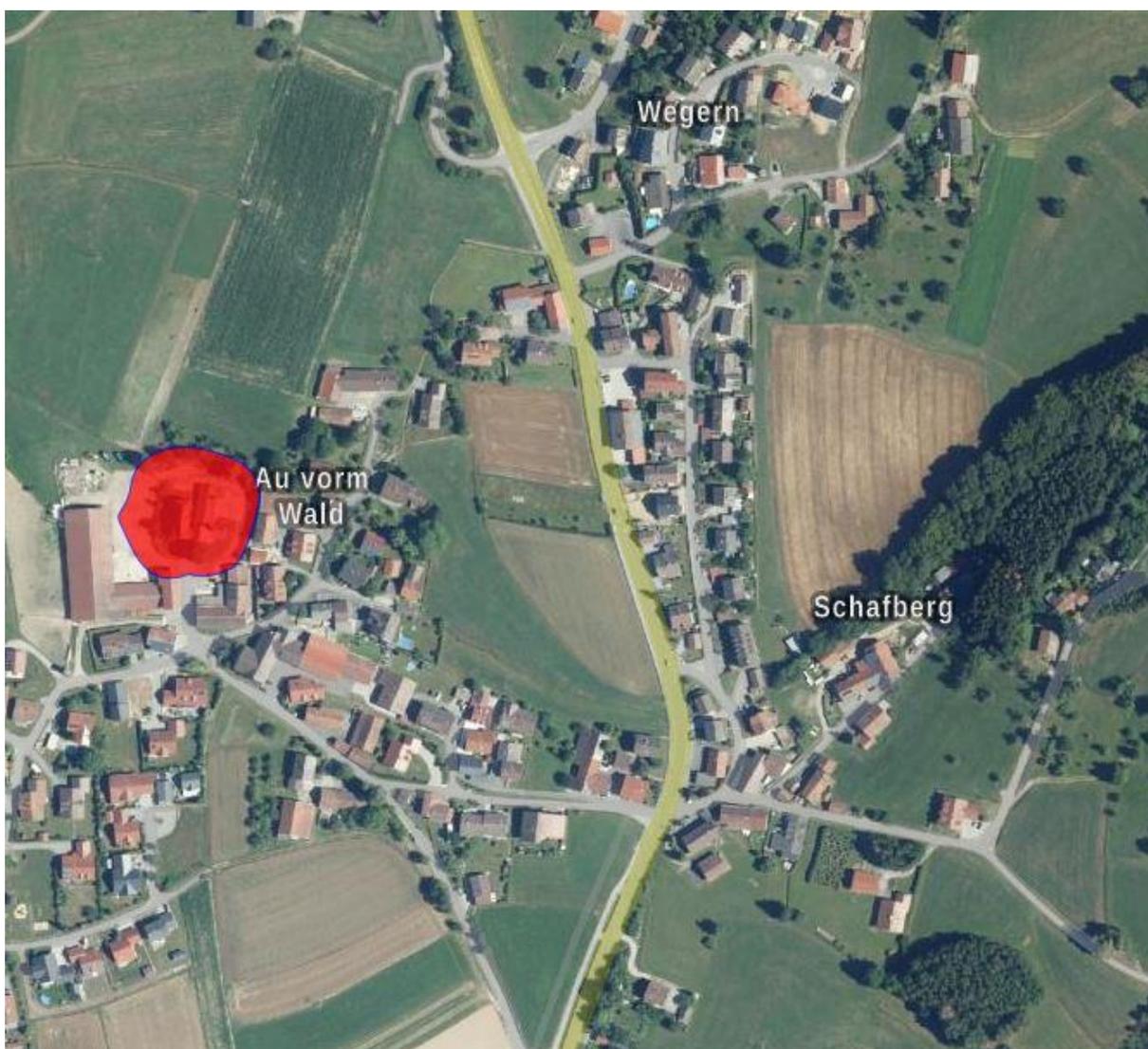


Abb. 5: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom März 2020 – ohne Maßstab

Baudenkmäler sind nach Art. 4 DSchG von den Eigentümern, von den sonst dinglich Verfügungsberechtigten von Baudenkmälern oder durch den unmittelbaren Besitzer zu erhalten.

Nach Art. 5 DSchG sollen Baudenkmäler soweit möglich entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden. Ist dies nicht möglich, soll eine Nutzung gewählt werden, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet.

Wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder geschützte Ausstattungstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf nach Art. 6 DSchG einer Erlaubnis. Außerdem ist nach Art. 6 DSchG eine Erlaubnis notwendig, wer in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.

Nach Art. 8 Abs. 1 DSchG gilt, wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Nach Art. 8 Abs. 2 BayDSchG gilt, dass die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **7. Planinhalte**

### 7.1. Städtebauliche Gesamtkonzeption

#### *7.1.1. Konzept Bauliche Nutzung*

Die Parzellen können bei einer offenen Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,40 bebaut werden.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung sieht die Bebauung mit Doppelhäusern vor. Talseits ist eine maximale Wandhöhe (WH I) bezogen auf die angrenzende Straße von maximal 7,50 m zulässig. Bergseits ist eine maximale Wandhöhe (WH II) bezogen auf die angrenzende Straße von maximal 5,00 m zulässig. Der Straßenbezugspunkt ist dabei an der Grundstücksmittle zu setzen.

Die Hauptgebäude sind mit einem Pultdach bei einer Dachneigung von 5° bis 7° oder einem Flachdach zu errichten.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Garagenzone zulässig. Diese sind gemäß Planzeichnung in einem Abstand von min. 5 m zum öffentlichen Straßenraum zu positioniert. Nebengebäude sind darüber hinaus auch innerhalb der Baugrenze zulässig.

Grenzgaragen können unter Einhaltung des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung errichtet werden. Bei Garagen und Nebengebäuden sind neben dem Sattel-, Pult- und Walmdach auch Flachdächer zulässig.

Die maximal zulässige Wandhöhe von Grenzgaragen und Carports beträgt 3,75 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Je Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte sind zwei Stellplätze, für jede weitere Wohneinheit jeweils ein weiterer Stellplatz nachzuweisen.

Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind bis zu 1,50 m möglich. Zu den angrenzenden Grundstücken ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten. Zur baulichen Nutzung darf das Gelände bis zur Grundstücksgrenze verändert werden. Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Das Gelände darf bei Einvernehmen der Grundstücksnachbarn bis zur Grenze verändert werden. Böschungen sind mit einem maximalen Böschungswinkel von 30 ° auszuführen, um einen harmonischen Übergang zum Urgelände zu erhalten. Böschungswände sind bis zu einer Höhe von 1,5 m in einem Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig.



#### *7.1.5. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan*

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

### **8. Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen**

Eine Überplanung durch Deckblatt 14 ist notwendig, da die textlichen Festsetzungen nicht die gewünschte Bebauung zulassen. Die geplante Bebauung stellt sich als sinnvoll dar und übersteigt nicht die derzeitigen Höhen, sondern fügt sich sogar noch harmonischer in die bestehende Topographie ein. Eine negative Auswirkung der Planung ist dementsprechend nicht zu befürchten.

Alternativen zu der vorliegenden Planung könnte die Bebauung analog den Festsetzungen aus DB 13 erfolgen.

### III. Verfahren

#### 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.02.2023 die Änderung des o.g. Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

#### 2. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom .....in der Zeit vom .....bis einschließlich .....

+

#### 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom .....in der Zeit vom .....bis .....

#### 4. Erneute Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom .....in der Zeit vom .....bis einschließlich .....

#### 5. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom .....in der Zeit vom .....bis .....

#### 6. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom .....in seiner Sitzung vom .....als Satzung beschlossen.

#### 7. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten.

Hunderdorf, .....

.....

Max Höcherl

Erster Bürgermeister

Entwurf vom 09.02.2023

Fassung vom .....

Planung:

**BOLLWEIN**  
gesellschaft von  
**ARCHITEKTEN** mbH  
Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)  
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9

94209 Regen

Telefon 09921/97 17 06 - 0

Telefax 09921/97 17 06 -10

.....

Kathrin Bollwein