

Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Hofkirchen

durch Deckblatt Nr. 4 (i. S. „Sollafeld“ Anpassung am südl. Ortseingang von Garham)

Begründung:

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Hofkirchen wurde nach Beschluss vom Juli 2012 für das Gemeindegebiet neu aufgestellt durch das Büro Garnhartner + Schober + Spörl, Deggendorf/ Passau zusammen mit Team Umwelt Landschaft Deggendorf ausgearbeitet. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist am 12.01.2017 rechtskräftig geworden.

Nach Beschluss des Marktgemeinderates Hofkirchen vom 13.12.2016 soll der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen durch Deckblatt 4 geändert werden i. S. Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Sollafeld“.

Im Bereich des südlichen Ortseingangs von Garham zwischen Staatstraße 2119 und Hauptstraße auf Flurnummern 157/2, 158 und 161, jeweils Gemarkung Garham soll auf insgesamt ca. 1,82 ha ein Sondergebiet (Feuerwehr), ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein Mischgebiet ausgewiesen werden mit gliedernden Grünflächen im Übergang zur Staatsstraße St 2119.

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Bereich auf Flurnummer 158, Gemarkung Garham, bisher als MI dargestellt und soll nun als eingeschränktes Gewerbegebiet (Festsetzung als GEE bzw. Zulässigkeit von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören) sowie die anschließende Flurnummer 157/2, Gemarkung Garham, als Sondergebiet für die Feuerwehr ausgewiesen werden.

Das Gebiet wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Sollafeld“, der Parallelverfahren erfolgt, weiter konkretisiert.

1. Planungsanlass

Bei der Konkretisierung der Planungen zum Feuerwehrgerätehaus ergab sich ein größerer Flächenbedarf für diese Nutzung, die aufgrund des fortgeschrittenen Verfahrens nicht mehr bei der Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan berücksichtigt werden konnte. Dies wird nun im Zuge von Deckblatt 4 angepasst.

Außerdem ist seitens des Eigentümers von Flurnr. 161 eine Umnutzung geplant. Aufgrund der sehr eingeschränkten Situation für den best. Gewerbebetrieb, plant der Eigentümer diesen in ein Gewerbegebiet zu „verlagern“ und auf dem Grundstück Mietwohnungen zu errichten. Seitens der Gemeinde ist für den zwischenliegenden Bereich geplant, hier nach Möglichkeit die örtliche Versorgung zu verbessern z. B. durch die Lokalisierung eines Supermarkts o.ä.

Um die verschiedenen Planungen und Nutzungen aufeinander abzustimmen und die Erfordernisse zu klären fanden verschiedenen Fachstellenbesprechungen mit den Stellen des Landratsamts Passau (v.a. Städtebau, Immissionsschutz, bzw. gesondert auch mit der Unteren Naturschutzbehörde) zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans

„Sollafeld“ statt. Hier kam man zu dem Ergebnis, den zwischenliegenden Bereich als Gewerbegebiet mit Einschränkung aufzunehmen: Der Bereich des besteh. Mischgebiets auf Flurnr. 161, der derzeit als Gewerbefläche genutzt wird, als Mischgebiet zu belassen - allerdings mit konkreter Zonierung (in Wohnen und gewerbl. Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört) innerhalb des Mischgebiets, was dann auf der Bebauungsplanebene erfolgt. Zur Klärung und Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung auch mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Landshut mit der Ausarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt.

Bedingt durch die Erweiterung der erforderlichen Flächen für die Feuerwehr und aufgrund der geplanten Veränderungen bezüglich der Arten der Nutzung (abgestimmt auf die schalltechnischen Erfordernisse und Möglichkeiten) ist die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erforderlich.

2. Ausgangssituation/ bisher. Planung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Es wurde bereits bei der Aufstellung des neuen Flächennutzungs- und Landschaftsplans der gepl. Standort für das neue Feuerwehrgerätehaus nahe der südlichen Ortszufahrt nach Garham von der Staatsstraße St 2119 mit eingeplant. Diese wurde als Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ aufgenommen.

Nach Westen hin wurde ein Lückenschluss zur bereits bestehenden Bebauung südlich der Hauptstraße eingeplant in Form eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO.

Die bestehende Bebauung von Garham, welche direkt daran anschließt, ist ebenfalls als Mischgebiet nach § 6 BauNVO aufgenommen.

Außerdem sind im Flächennutzungs- und Landschaftsplan zur Staatsstraße St 2119 Anbauverbots- bzw. Baubeschränkungszone dargestellt und gliedernde Grünflächen entlang der Staatstraße mit dem Zusatz „Immissionsschutzflächen“ aufgenommen: Zudem ist eine Linie/ Kennzeichnung „Überschreitung schalltechnischer Orientierungswerte durch Straßenlärm“. Westlich der bestehenden Bebauung von Flurnr.161 verläuft eine oberird. 20 KV- Leitung mit eingetragener Schutzzone.

3. Änderungen durch Deckblatt 4

Die bereits bisher im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Bauflächen (Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr und Mischgebiet) ausgewiesenen Flächen bleiben ohne weitere Ausdehnung nach außen hin im Rahmen der Änderung durch Deckblatt Nr. 4. Es ändern sich nur die Flächenverteilungen mit unterschiedlichen Arten der Nutzung.

Der Standort am Ortseingang nahe dem Autobahnzubringer/ der Staatstraße St 2119 ist gut geeignet für die Feuerwehr. Jedoch muss die Dimension angepasst werden, da sonst die erforderlichen Bauflächen mit Zufahrten, Stellplätzen, Übungsflächen nicht unterzubringen waren, zumal auch die anbaufreie Zone zur anschließenden Staatstraße 2119 zu berücksichtigen ist.

Hierzu wurde 2015 der Bauantrag für das neue Feuerwehrgerätehaus in Garham gestellt und im Juli 2016 durch das Landratsamt Passau genehmigt, zumal die Marktgemeinde am 26.04.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Sollafeld“ gefasst hat, wo die weiteren Regelungen getroffen werden und insbesondere dem Ausgleichserfordernis Rechnung getragen wird.

Das Gebiet wird im Zuge der Änderung nach § 11 (2) BauNVO als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ausgewiesen.

Der Bereich zwischen Sondergebiet „Feuerwehr“ und bleibendem Mischgebiet am bisher schon bebauten Ortsrand auf Flurnr. 158 Gemarkung Garham wird nun als Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO als GEe = eingeschränktes Gewerbegebiet eingeplant.

Hier sollte sich ein Supermarkt bzw. anderer Betrieb ansiedeln können, um die örtl. Nahversorgung zu verbessern.

Flurnummer 161 Gemarkung Garham bleibt weiterhin als Mischgebiet entsprechend § 6 BauNVO eingeplant, mit kleiner Anpassung der gliedernden Grünfläche im Süden.

Nach außen zur Staatsstraße hin werden rahmende Grünflächen (öffentlich und privat) eingeplant, um die Bauflächen möglichst gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und auch die erforderlichen Abstandszonen zur Staatsstraße Rechnung zu tragen, was in der rechtskräftigen Planung auch bereits berücksichtigt war, nur in einer etwas anderen Ausdehnung.

In der Kartendarstellung zum Deckblatt ist zum einen der bisher. Stand des rechtsgültigen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan dargestellt. Die neue Überplanung durch Deckblatt Nr. 4 ist diesem gegenübergestellt, so dass die Änderungen besser nachvollziehbar sind.

Parallel hierzu wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Gebiet „Sollafeld“ aufgestellt.

Schalltechnische Untersuchung

Zur Klärung und Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung auch mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Landshut mit der Ausarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt. Diese ist den Unterlagen zur im Parallelverfahren laufenden Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Sollafeld“ beigefügt und in die Planung und über entsprechende Festsetzungen mit aufgenommen worden.

Darin wurde u.a. eine Geräuschkontingentierung durchgeführt, deren Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente nach DIN45691:2006-12 auf den Grundstücksflächen abzüglich der öffentlichen und privaten Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Festsetzung dieser Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs (Gliederung) richtungsabhängig für zwei verschiedene Abstrahlrichtungen. Sie soll sicherstellen, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten in den definierten Abstrahlrichtungen eine Einhaltung respektive eine Unterschreitung der jeweils anzustrebenden Orientierungswerte gewährleistet ist, die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 angegeben sind. Damit wird die Einhaltung der verfügbaren Planwerte respektive der anzustrebenden Orientierungswerte in der schutzbedürftigen Nachbarschaft im Rahmen der Bauleitplanung sichergestellt. Zum anderen wurde die Verträglichkeit der schutzbedürftigen Nutzungen im Mischgebiet mit den Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Staatsstraße St 2119 geprüft.

Da die Regelungen konkret und parallel zu dieser Änderungsplanung im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sollafeld“ erfolgen, ist im Änderungsbereich des Deckblatts 4 zum Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan in Abstimmung mit "hooock farny ingenieure" die Kennzeichnung „Überschreitung schalltechnischer Orientierungswerte durch Straßenlärm“ nicht mehr mit dargestellt. Die dargestellten „Immissionsschutzflächen“ wurden dementsprechend auch nicht weitergeführt bzw. in der bisher. Darstellung (bis auf die kleinflächige Reduzierung im Bereich der Grünfläche durch das neu ausgewiesene Sondergebiet „Feuerwehr“) belassen.

Naturschutzrechtliche Belange und Eingriffsregelung:

Die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Rahmen dieser Änderung durch Deckblatt Nr. 4 grundsätzlich auch anzuwenden.

Sie wird konkret behandelt im Rahmen der parallel laufenden Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Sollafeld“, worauf hier auch verwiesen wird.

Der Bereich ist entsprechend Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung als „Gebiet mit geringer Bedeutung“ und „hohem Versiegelungsgrad“ entspr. Typ/Feld AI mit einer Faktorenspanne von 0,3 - 0,6 einzustufen.

Auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist hierbei grundsätzlich lediglich eine Vorabstimmung/ Vorbilanzierung vorgesehen. Betrachtet man Änderung durch Deckblatt 4 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan gegenüber dem rechtskräftigen Stand des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan, so werden durch die Überplanung nur die Flächenanteile der unterschiedlichen Gebietstypen in geringem Umfang verändert und vor allem keine neue Bauflächen nach außen hin ausgewiesen.

Im Zuge der weiteren Konkretisierung auf der Ebene der Bebauungs- und Grünordnungsplanung werden dann die konkreten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung festgelegt und damit dann auch der konkret anzuwendende Faktor festgelegt und die entsprechenden Ausgleichsflächen eingeplant bzw. geschaffen. Dies ist vorgesehen in räumlicher Nähe auf Flurnr. 104 Gemarkung Garham und einer kleine Teilfläche von Flurnr. 273 Gemarkung Garham.

Die vorliegende Planung greift nicht in Schutzgebiete oder geschützte Bereiche nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. Bayer. Naturschutzgesetz ein. Vorkommen besonders geschützter Arten nach § 44 BNatSchG liegen in diesem von gewerblichen Nutzungen, intensiv landwirtschaftlich bzw. bebauten genutzten Bereichen und dem von der angrenzenden, frequentierten Staatsstraße geprägtem Teil der Gemeinde nicht vor.

Begründung entsprechend § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB bzw. § 1 Abs. 3 Satz 5:

Mit der Änderung des BauGB 2013 wurde die Begründungspflicht für die Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen mit aufgenommen.

Der hier durch Deckblatt 4 überplante Bereich ist bereits in der rechtskräftigen Fassung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan als Baufläche mit Grünzone zur Staatsstraße aufgenommen. Es handelt sich hier im Wesentlichen um eine Anpassung der Arten der Nutzung im Gebiet. Somit werden gegenüber der bisher. vorbereitenden Bauleitplanung durch die vorliegende Änderungsplanung durch Deckblatt 4 keine landwirtschaftlichen Nutzflächen neu beansprucht. Dieser Schritt wurde bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan vollzogen. Hierzu ist anzumerken, dass der östliche Teil der überplanten Bauflächen bereits bebaut ist. Der westliche Teil wurde aufgrund des Flächenbedarfs für die Feuerwehr aufgenommen. Die Feuerwehr ist am ursprünglichen Standort eingeschränkt. Die Flächen reichen dort nicht mehr aus, zumal die Feuerwehr hier eine überörtliche Funktion (wegen Zuständigkeit für BAB) ausübt. Wichtig ist für die notwendige Verlagerung hierbei ein guter Standort, mit schneller Anbindung zur Bundesautobahn A3 und der Staatsstraße. Hierfür steht/ stand in der bisher. Ortslage von Garham kein geeigneter Standort in entsprechender Lage und Größe zur Verfügung.

Auch eine potentielle Verlagerung ins Gewerbegebiet von Graham war nicht anzustreben, da dies für die weitere gewerbliche Entwicklung benötigt wird, wozu große Nachfrage besteht. Die mit Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan eingeplante Lage am Ortseingang von Garham ist für die Feuerwehr optimal für die Erfüllung ihrer Aufgaben, allerdings war der Flächenbedarf zu dieser Zeit noch nicht entsprechend berücksichtigt. Das Zwischenstück zwischen dem Sondergebiet für die Feuerwehr und dem best. Mischgebiet ist als städtebaulicher Lückenschluss geplant worden und hier als Insel/ kleinflächige landwirtschaftliche Nutzfläche langfristig auch nicht sinnvoll.

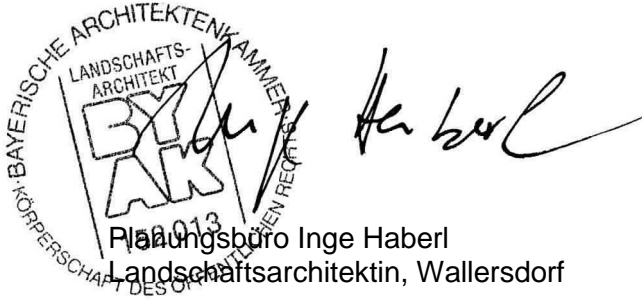
Bei der Auswahl der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurden agrarstrukturelle Belange mit berücksichtigt. Es werden hierfür schmale Grundstücke genutzt, welche landwirtschaftlich von Größe/ Form und Bonität weniger attraktiv sind. Außerdem erfolgt die Bewirtschaftung/ Pflege der Flächen überwiegend als extensive Wiese, was entlang des Hagenhamer Bachs schon im Hinblick auf den Gewässerschutz anzustreben ist. Außerdem wird hiermit ein Puffer/ eine Übergangs- und Ortsrandzone geschaffen, wodurch pot. Konflikte (Wohnen, Landwirtschaft, Gewässer) reduziert werden können.

Umweltbericht

Der laut § 2a BauGB erforderliche Umweltbericht ist als Teil II der Begründung angefügt.

aufgestellt
Wallersdorf, den 18.05.2017
25.07.2017/ 07.11.2017

Hofkirchen, den 18.05.2017
25.07.2017/ 07.11.2017



Planungsbüro Inge Haberl
Landschaftsarchitektin, Wallersdorf

Wagenpfeil, 1. Bgm.
Markt Hofkirchen

Teil II der Begründung :

Umweltbericht (entspr. § 2a BauGB) zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Hofkirchen

durch Deckblatt Nr. 4 (i. S. „Sollafeld“ Anpassung am südl. Ortseingang von Garham)

1. Einleitung

1a Kurzdarstellung der Ziele u. Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

Am südlichen Ortseingang von der Staatsstraße wurden im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integr. Landschaftsplan (Aufstellungsbeschluss 2012, rechtskräftig seit 12.01.2017) bereits Bauflächen eingeplant. Zum einen eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr, zum anderen ein Lückenschluss zum Bestand als Mischgebiet .

Die benötigten Flächen für die Feuerwehr werden in der Änderung in neuer Abgrenzung als Sondergebiet nach § 11(2) BauNVO aufgenommen. Auf Flurnr. 158 wird statt des bisher. Mischgebiets ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO hier als eingeschränktes Gewerbegebiet (mit Einschränkungen aufgrund der Erfordernisse des Schallschutzes) ausgewiesen.

Die ursprünglich im Gebiet schon eingeplanten „gliedernden Grünflächen“ werden in diesem Zuge etwas angepasst und v.a. im Westen ergänzt.

Flächenverteilung bisher. Stand des Flächennutzungsplans m. integr. Landschaftsplan im Änderungsbereich:

ca. 0,13 ha Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“

ca. 1,30 ha Mischgebiet

ca. 0,39 ha festgel. Gliedernde Grünflächen

Demgegenüber ergibt sich im Zuge der Änderung durch Deckblatt 4 ca. folgende Flächenverteilung neu:

ca. 0,26 ha Sondergebiet Feuerwehr

ca. 0,67 ha eingeschränktes Gewerbegebiet

ca. 0,47 ha Mischgebiet bleibend:

ca. 0,42 ha festgel. gliedernde Grünflächen

Da die gliedernden Grünflächen in der weiteren Konkretisierung im Bebauungs- und Grünordnungsplan, soweit sie als private Grünflächen eingeplant werden, dem jeweiligen Gebietstyp (SO, GEe bzw. MI) zugeordnet bleiben, ergibt sich dort dementsprechend eine andere etwas andere Verteilung.

1b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entsprechend § 1 a Abs. 3 BauGB ist im Zuge der vorliegenden Planung anzuwenden, wobei anzumerken ist, dass die weitere Konkretisierung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt.

Es entsteht ein Ausgleichsflächenbedarf für die neuen Bauflächen, wofür die Faktorenspanne entsprechend Einstufung in Typ AI mit 0,3 bis 0,6 anzusetzen ist. Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt im Parallelverfahren. Dort werden die Ausgleichsflächen in den Geltungsbereich aufgenommen und konkret festgelegt. Es sind keine naturschutzrechtlich oder wasserrechtlich geschützten, ökologisch bedeutsamen oder besonders sensiblen Bereiche betroffen. Auch in der Regionalplanung, im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Passau usw. sind hierzu für diesen Bereich keine spezifischen Planungsaussagen bzw. auch keine der Planung grundsätzlich widersprechende Aussagen enthalten. Artenschutzrechtliche Konflikte sind schon aufgrund der Lage hier nicht zu erwarten.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Das Gebiet, welches hier überplant wird durch Deckblatt Nr. 4 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, ist bereits als Baufläche -Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ bzw. Mischgebiet nach § 6 BauNVO - ausgewiesen und damit entsprechend „bebaubar“ bei weiterer Konkretisierung auf der Bebauungsplanebene.

Besonderes Augenmerk ist bei der Planung auch schon aufgrund der Vorbelastungen durch Verkehrslärm von der Staatsstraße auf den Immissionsschutz zu legen und in Abstimmung auf den Bestand im Umfeld.

Die Flurnr. 157/2 ,die neuen Flurnr. 158/3 und 158 jeweils Gemarkung Garham wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. Flurnr. 161 ist bereits überwiegend bebaut bzw. versiegelt und zum Teil als Grünfläche genutzt.

Der Änderungsbereich liegt direkt neben der Staatsstraße St 2119 am südlichen Ortseingang von Garham. Kartierte Biotop und nach Naturschutzgesetz bzw. wasserrechtlich geschützte Flächen liegen nicht im Geltungsbereich.

Der Bereich ist bisher ohne ausgeprägte Übergangszone Ort/ Landschaft vorhanden und bisher eine relativ offene Ortsrandlage mit guter Durchlüftung. Wertvolle Denkmäler (Boden- oder Baudenkmäler) sind hier oder im näheren Umfeld nicht eingetragen bzw. betroffen oder beeinträchtigt.

Die vorh. Grünfläche auf Flurnr 161 Gemarkung Garham und die größeren/ prägenden Gehölze bleiben im Rahmen der Planung weiter eingeplant zur Erhaltung. Die bisher im Flächennutzungs- und Landschaftsplan festgelegten gliedernden Grünflächen bleiben in der Planung im Zuge des Deckblatts weiter berücksichtigt, sogar insgesamt in etwas größerer Ausdehnung zur Aufwertung der Ortsrand-und Ortseingangszone.

2b Entwicklungsprognose des Umweltzustands

Durch die Anpassung der Bauflächen, welche bisher nur in anderen Verteilungen/ Arten der Nutzung festgelegt waren, ändert sich grundsätzlich kaum etwas im Hinblick auf die Flächeninanspruchnahme, sie wird lediglich räumlich etwas verschoben und angepasst entsprechend dem Flächenbedarf. Auch der Grad der Versiegelung ändert nur geringfügig, lediglich im GEE wird dieser ggfs. höher, dafür sind allerdings insgesamt im Änderungsbereich mehr Grünflächen eingeplant, was das wieder ausgleicht.

Das bisher schon eingetragene Mischgebiet im Osten auf Flurnr 161 mit bereits besteh. Bebauung bleibt weiterhin als Mischgebiet eingeplant. Bisher ist der Bereich komplett gewerblich genutzt. Im Zuge der Neuplanung (vgl. hierzu auch die Unterlagen zur Neuaufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Sollafeld“) wird der nördliche Bereich als Wohnnutzung eingeplant, der südliche Teil zur Staatsstraße hin mit gewerblicher

Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigt. Die eingepl. Grünfläche zur Staatstraße bleibt erhalten, wird geringfügig größer. Aus der Neunutzung/ Gliederung des Mischgebiets ergeben sich v.a. im Zuge der weiteren Konkretisierung auf der Bebauungsplanebene dann eher Verbesserungen.

Der Erschließungsaufwand bleibt gleich und auch die Umweltauswirkungen bleiben im Wesentlichen gleich bzw. vergleichbar zu dem bisherigen Planungsstand.

Durch die gepl. Zonierung im bestehenden Mischgebiet ergibt sich eher eine Verbesserung gegenüber dem Bestand. Durch das neue GEe ist dort ein etwas höherer Versiegelungsgrad möglich. Allerdings ist der Anteil an eingepl. Grünflächen in der Übergangszone zur Staatstraße/ zur Orteinfahrt etwas höher als bei der ursprünglichen Planung.

Dadurch kommt eine gewisse Verbesserung zustande (mehr unversiegelte Fläche, bessere Eingrünung durch neue öffentl. Grünfläche).

Bezüglich der Umweltauswirkungen ist dies im Grundsatz nicht gravierend anders zu beurteilen als die jetzige Situation.

Damit es hier zu keinen Verschlechterungen kommt, wird den Belangen des Immissionsschutzes im Rahmen der Planung Rechnung getragen, v.a. über die weitere Konkretisierung im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sollafeld“.

Insgesamt ergeben sich keine erheblichen Änderungen der Umweltauswirkungen, zumal es sich v.a. um innenliegende Verschiebungen zwischen den einzelnen Nutzungen handelt und die Entwicklung bisher ackerbaulich genutzte Flächen beansprucht (ohne wertvolle Bestände, ohne besondere Ausprägung der Ortsrandsituation usw. zu beeinträchtigen).

Bei Nichtdurchführung der Planung ändert sich an dem Ist- Zustand nichts.

Die Darstellung der Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ stimmt dann nicht mit der tatsächlichen Nutzung (laut der bereits im Vorgriff zur Bauleitplanung genehmigten Eingabeplanung) zusammen, es läge dann im Mischgebiet, wie auch die zwischenliegende Fläche Mischgebiet bliebe und ggfs nicht so genutzt werden könnte wie seitens der Gemeinde im Hinblick auf die Ortsentwicklung gewünscht. Die differenzierte Nutzungsverteilung entsprechend der gepl. Arten der Nutzung und der Zonierung entsprechend der Immissionsschutzbelange bzw. dann konkreten Kontingentierung auf der Bebauungsplanebene könnten so nicht vollzogen werden.

2c geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

An Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen sind v.a. folgende zu nennen:

- Neuordnung/ Anpassung der Nutzungsgrenzen unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes
- Beschränkung der Bauflächen auf das notwendige Maß
- Achten auf eine möglichst gute Einpassung der gepl. Bauflächen in die Umgebung (Gelände/ orts- und Landschaftsbild) bzw. unter den verschiedensten Gesichtspunkten wie v.a. Lärmschutz, städtebauliche und funktionale Gesichtspunkte, Erschließung, Flächenverbrauch, rahmende Grünflächen)
- keine Einbeziehung ökologisch sensibler Bereiche
- Erhaltung der wesentlichen Teile der bisher vorhandenen gliedernden bzw. rahmenden Begrünung (Festsetzung Erhaltungsgebot und Pflanzgebot auf Ebene BBP/GOP)
- ergänzende Begrünung / Eingrünung (Pflanzgebote), v.a. auf Ebene BBP/GOP
- Verwendung der bisherigen Zufahrt zur Staatsstraße
- Weitere Maßnahmen wie Beschränkung der versiegelten Flächen o.ä. über die Festsetzungen im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplans
- Einplanung der erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich auf der Ebene des Bebauungsplans

2d anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ein Belassen der bisher. Planung entspricht so nicht mehr den Zielsetzungen der Gemeinde.

Es handelt sich hier um eine Anpassung der Nutzungsgrenzen mit dem Ziel diesen Bereich abzurunden, neu zu regeln entsprechend der Möglichkeiten und Erfordernisse des Immissionsschutzes und auf die aktualisierten Nutzungsansprüche besser anzupassen. Um hier eine möglichst gute und zweckmäßige Lösung zu erreichen und Eingriffe/ Konflikte möglichst zu vermeiden bzw. gering zu halten, fanden im Vorgriff zur Planung verschiedene Fachstellengespräche statt bzw. wurde ein schalltechn. Gutachten dazu beauftragt, um hier den verschiedenen Gesichtspunkten und Vorgaben bestmöglich Rechnung zu tragen. Weiter denkbare Lösungen wären nur geringfügig anders (v.a. bezüglich der konkreten Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans) und bezüglich der Umweltauswirkungen ohnehin ähnlich/ vergleichbar.

3 zusätzliche Angaben

3a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Es wird die naturschutzrechtl. Eingriffsregelung im Zuge des Verfahrens angewandt. Eine konkrete Bilanzierung ist allerdings erst auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans erforderlich und möglich mit Festsetzung der entsprechenden Ausgleichsflächen. Dies erfolgt im Parallelverfahren zur vorliegenden Änderungsplanung. Dort werden 2 naturschutzfachlich geeignete Teilflächen in räumlicher Nähe im Bereich Garham eingeplant.

3b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Aufgrund der Art der Planung – Änderung der Flächenabgrenzungen zwischen verschiedenen Nutzungstypen (mit neuem Sondergebiet für die Feuerwehr statt der urspr. kleineren Gemeinbedarfsfläche und neuem GEE in der Übergangszone zum bleibenden MI) im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan – ohne Ausweitung nach Außen - in Verbindung mit den parallel durchgeführten, konkretisierenden Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sollafeld“ und der nicht erheblichen zu erwartenden Umweltauswirkungen sind hier keine speziellen Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

3c allgemein verständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Planung im Deckblatt Nr. 4 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan trägt dazu bei Bestand und die gepl. Änderungen in der Abgrenzung der versch. gepl. Nutzungen - insbesondere auch in Abstimmung mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes - neu zu regeln/ abzustimmen und in den entsprechenden rechtlichen Planungsrahmen zu bringen.

Mit den Änderungen durch Deckblatt 4 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen sind keine erheblichen nachteiligen Veränderungen der Umweltauswirkungen verbunden.

Wallersdorf, den 18.05.2017
25.07.2017/ 07.11.2017

Hofkirchen, den 18.05.2017
25.07.2017/ 07.11.2017



Planungsbüro Inge Haberl
Landschaftsarchitektin, Wallersdorf

Wagenpfeil, 1. Bgm.
Markt Hofkirchen