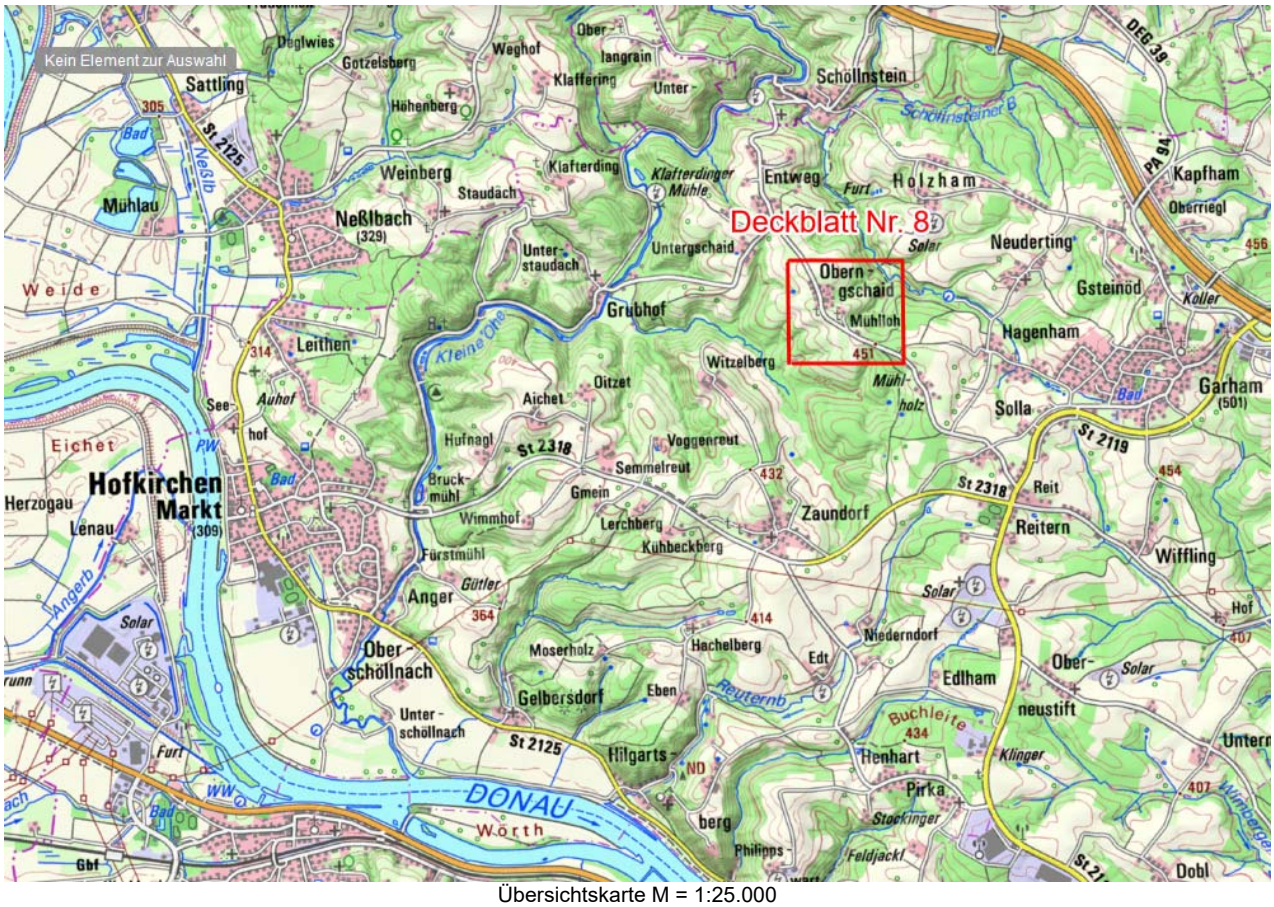
# MARKT HOFKIRCHEN

# LANDKREIS PASSAU

# Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Hofkirchen durch Deckblatt Nr. 8

## Begründung und Umweltbericht



Übersichtskarte M = 1:25.000

## Stand vom 15.11.2021

# Inhaltsangabe

**A. Verfahrensvermerk Flächennutzungsplan**
1. Aufstellungsbeschluss
2. Frühzeitige Öffentlichkeitbeteiligung
3. Frühzeitige Behördenbeteiligung
4. Behördenbeteiligung
5. Öffentliche Auslegung
6. Feststellungsbeschluss
7. Genehmigung
8. Ausgefertigt
9. Inkrafttreten

**B. Flächennutzungsplan**
1. Flächennutzungsplan Bestand
2. Flächennutzungsplan Fortschreibung

**C. Begründung**
1. Verfahrensstand
2. Planungsanlass
3. Übergeordnete Vorgaben
4. Räumlicher Geltungsbereich
5. Planung
5.1 Städtebauliche Konzeption
5.2 Erschließung
6. Planungsrechtliche Festsetzungen
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
6.2 Ver- und Entsorgung
7. Ausgleichsmaßnahmen

**D. Umweltbericht**
1. Aufgabenstellung und Zielsetzung des Vorhabens
2. Beschreibung des Planvorhabens
2.1 Angaben zum Standort
2.2 Rechtliche und planungsrechtliche Grundlagen
3. Beschreibung der Umwelt und der Umweltauswirkungen anhand der untersuchungsrelevanten Schutzgüter
Bestandsaufnahme
3.1 Naturraum
3.2 Schutzgüter
3.2.1 Boden
3.2.2 Wasser
3.2.3 Klima / Lufthygiene
3.2.4 Tiere, Pflanzen, Lebensräume
3.2.5 Landschaft, Landschaftsbild
3.2.6 Menschen
3.2.7 Kultur- und Sachgüter
3.2.8 Wechselwirkung der Schutzgüter
3.2.9 Tabellarische Zusammenstellung der Bestandseinstufung
4. Klimaschutz und Klimawandel
5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung
6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
6.1 Art und Maß der Beeinträchtigung
6.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
7. Alternative Planungsmöglichkeiten
8. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten
9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
10. Allgemein verständliche Zusammenfassung
11. Flächenbilanzierung

# A. Verfahrensvermerk Flächennutzungsplan

1. **Aufstellungsbeschluss**
Der Marktgemeinderat des Marktes Hofkirchen hat in der Sitzung vom **10.11.2020** die Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. **8** beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am **18.03.2021** ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Frühzeitige Öffentlichkeitbeteiligung**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. **8** des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **17.02.2021** hat in der Zeit von **26.03.2021** bis **26.04.2021** stattgefunden.

3. **Frühzeitige Behördenbeteiligung**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblatt Nr. **8** des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **17.02.2021** hat in der Zeit von **26.03.2021** bis **26.04.2021** stattgefunden.

4. **Behördenbeteiligung**
Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. **8** des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **.....** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von **.....** bis **.....** beteiligt.

5. **Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Deckblattes Nr. **8** des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **.....** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
in der Zeit von **.....** bis **.....** öffentlich ausgelegt.

**Feststellungsbeschluss**
Der Marktrat der Marktgemeinde Hofkirchen hat in der Sitzung vom **.....** die Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. **8** in der Fassung vom **.....** festgestellt.

Markt Hofkirchen, den **.....**

……..……
Josef Kufner, 1. Bürgermeister

Siegel
Markt Hofkirchen

**6. Genehmigung**
Das Landratsamt Passau hat die Änderung des Flächennutzungsplanes, Deckblatt Nr. **8** mit Bescheid vom ..... AZ: ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Passau, den **.....**

Siegel
Genehmigungsbehörde

**7. Ausgefertigt**

Markt Hofkirchen, den **.....**

……..……
Josef Kufner, 1. Bürgermeister

Siegel
Markt Hofkirchen

8. **Inkrafttreten**

Die Erteilung der Genehmigung des Deckblattes Nr. **8** des Flächennutzungsplanes wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Das Deckblattes Nr. **8** des Flächennutzungsplanes ist damit rechtswirksam.

Markt Hofkirchen, den **.....**

……..……
Josef Kufner, 1. Bürgermeister

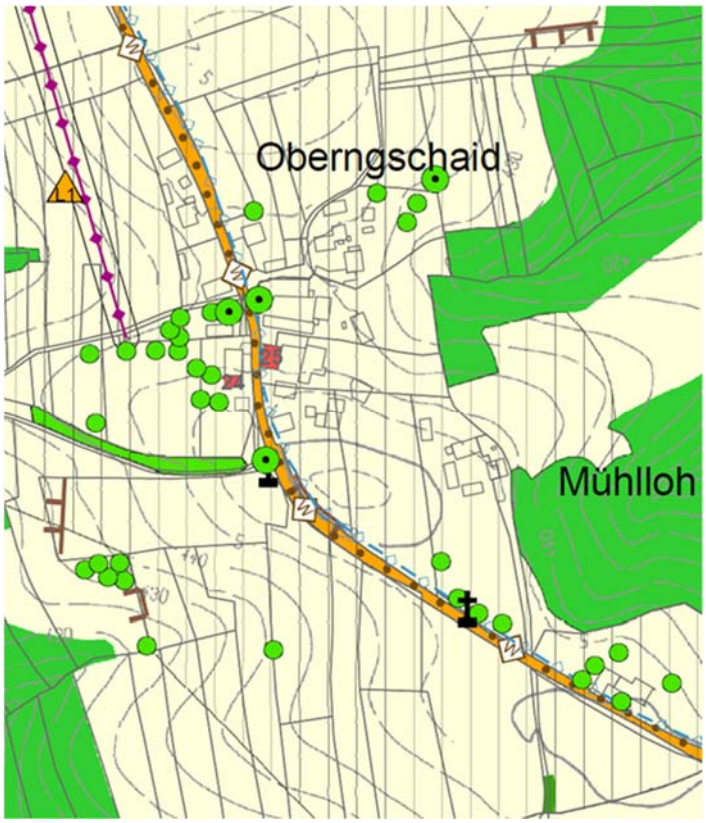
Siegel
Markt Hofkirchen

# B. Flächennutzungsplan

## Flächennutzungsplan – Bestand

## Ortsteil: „Oberngschaid“

Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Stand 26.07.2016

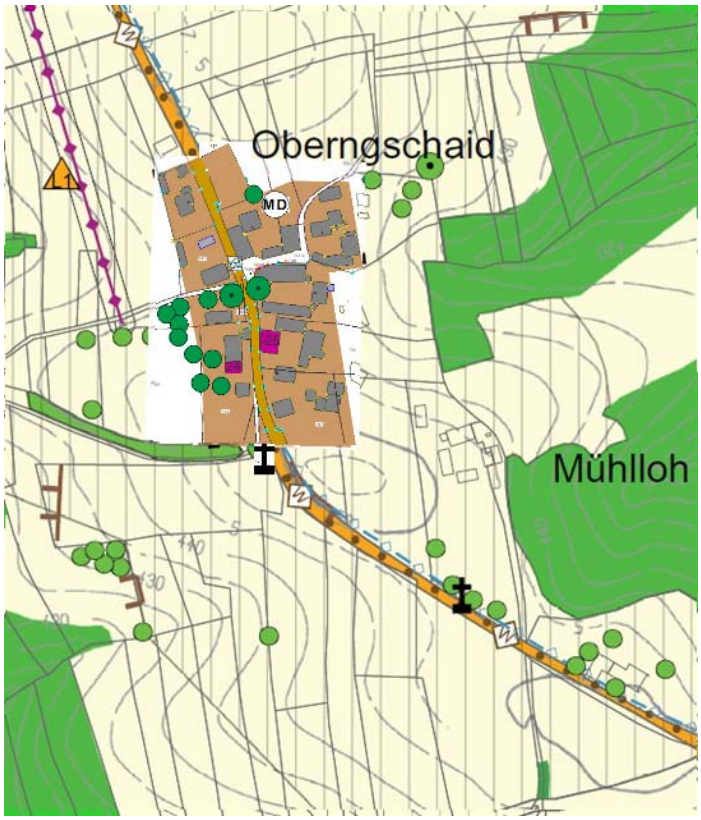



M = 1 : 5.000

## Flächennutzungsplan – Fortführung

## Ortsteil: „Oberngschaid“

Darstellung Deckblatt 8




M = 1 : 5.000

# C. Begründung

## 1. Verfahrensstand

In der öffentlichen Marktratssitzung vom 10.11.2020 hat der Marktrat der Marktgemeinde Hofkirchen die Änderung des Flächennutzungsplans mittels Deckblatt Nr. 8 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

## 2. Planungsanlass

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans ist die geplante Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Oberngschaid im Marktbereich Hofkirchen.
Auf den jeweiligen Teilflächen der Flurgrundstücke Nr. 743 und 747 der Gemarkung Garham sollen neue Wohngebäude entstehen.
Mit Deckblatt Nr. 8 des Flächennutzungsplans soll diese Maßnahmen planungsrechtlich gesichert werden.

## 3. Übergeordnete Vorgaben

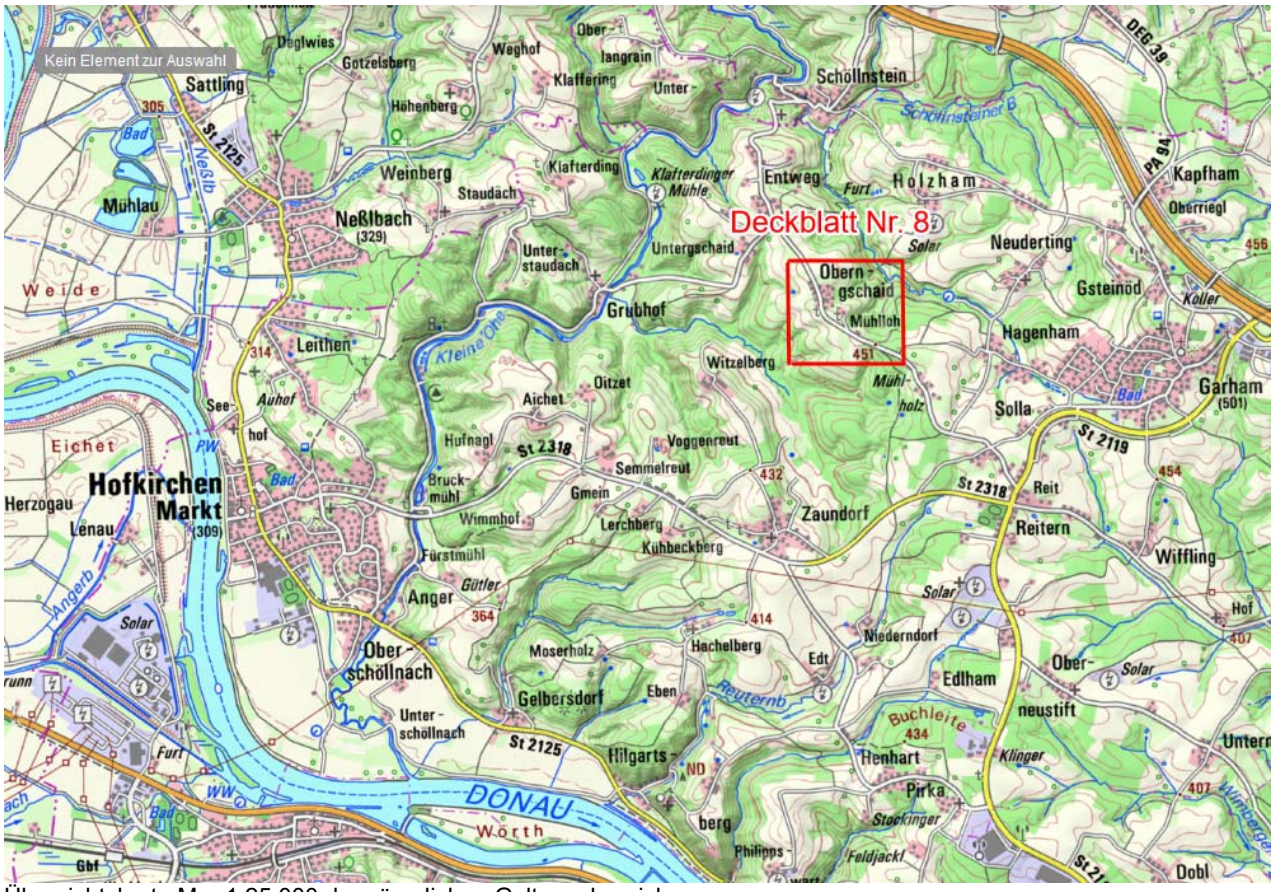
Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Hofkirchen Hofkirchen wurde nach Beschluss vom 24.07. 2012 für das Gemeindegebiet neu aufgestellt und durch das Büro Garnhartner + Schober + Spörl, Deggendorf/ Passau zusammen mit Team Umwelt Landschaft Deggendorf ausgearbeitet.
Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist am 12.01.2017 rechtskräftig geworden.

Hier ist der betroffene Ortsteil „Oberngschaid“ als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Die Überlegungen im Zuge der Verfahrensaufstellung des Flächennutzungsplanes, Oberngschaid nicht als Ortsteil darzustellen, erfolgten nach damaliger Bewertung und Beteiligung der Fachstellen, insbesondere dem Städtebau.

Die Neubewertung der Fachstelle Städtebau tendiert jedoch nunmehr dazu, Oberngschaid nicht als einen bebauten Bereich im Außenbereich, sondern aufgrund der Art der Nutzung und der bestehenden Baustruktur als einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu werten. Es liegt eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vor, weshalb es sich städtebaulich bereits um eine Ortschaft handelt. Insbesondere lassen die Gebäudedichte, die geschlossene Ortsstruktur mit erheblicher Bebauungstiefe der Haupt- und Nebengebäude, die 2-reihige Bebauung westlich der Ortsstraße, Art, Anzahl und Lage der Anwesen - abweichend von der damaligen Bewertung - die Darstellung als MD-Fläche im Flächennutzungsplan als in städtebaulicher Hinsicht begründet und geeignet erscheinen.

Für die städtebauliche Planung soll dieser Teilbereich des Plangebietes nunmehr entsprechend der Nutzung gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 5 und § 5 BauNVO als Dorfgebiet „MD“ ausgewiesen werden.

Oberngschaid ist einer der vielen kleinen Ortsteile der Marktgemeinde Hofkirchen.
Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Erlass der Satzung sollen auch Flächen in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Bebauung und in einem angemessenen Rahmen für eine bauliche Nutzung freigegeben werden.
Innerhalb des bebauten Bereichs sind keine Innenentwicklungspotenziale vorhanden.



Übersichtskarte M = 1:25.000 des räumlichen Geltungsbereiches

## 4. Räumlicher Geltungsbereich

Die ca. 1,70 ha große Erweiterungsfläche in Oberngschaid liegt ca. 1,60 km westlich des Ortsteiles Garham.

Oberngschaid: Luftaufnahme Stand vom 18.11.2020

Das Plangebiet wird im Süden, Westen und Norden eingerahmt von landwirtschaftlichen Nutzflächen, im Osten grenzt die bestehende Bebauung an ein Waldgebiet an.

Auszug aus dem Bayernatlas

Der räumliche Geltungsbereich betrifft nunmehr die Grundstücke bzw. Teilbereiche der Grundstücke mit Flurnummern 743, 743/2, 743/5, 743/6, 745, 745/2, 745/3, 746, 747, 749, 752, 753, 755, 757, 852 und 937, jeweils Gemarkung Garham,

## 5. Planung

### 5.1 Städtebauliche Konzeption

Um der Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Oberngschaid zu entsprechen muss eine Ortsabrundungssatzung aufgestellt werden.
Ziel der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Ortsabrundungssatzung im Ortsteil Oberngschaid im Markt Hofkirchen zu schaffen.
Durch die unmittelbare Nähe zu allen relevanten Infrastrukturen bietet es durch seine optimale Lage und Anbindung alle Voraussetzungen für die Umsetzung einer weiteren Wohnbebauung.

### 5.2 Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung in Oberngschaid erfolgt die bestehende Gemeindeverbindungsstraße mit entsprechender Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.
In Südöstlicher Richtung erfolgt die direkte Anbindung an die Autobahn A3 über die Staatsstraße St 2119.

## 6. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art sowie das Maß der baulichen Nutzung in Oberngschaid erfolgt über eine parallellaufende Ortsabrundungssatzung.
Hinsichtlich der ca. 2,0 km nordöstlich vorbeiführenden Autobahn A3 sowie der ca. 1,6 km entfernten Staatsstraße PA 2119 sind keine negativen Auswirkungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Die bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft entstehenden Immissionen und auch die außerhalb der üblichen Zeiten durchzuführenden landwirtschaftlichen Arbeiten sind hinzunehmen.

### 6.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung:
Die Wasserversorgung des Ortsteiles Oberngschaid wird über das öffentliche Leitungsnetz des Marktes Hofkirchen ermöglicht. Der Markt Hofkirchen betreibt die öffentliche Wasserversorgung im Gemeindegebiet.
Somit ist eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser qualitativ als auch quantitativ sichergestellt.
Die Wasserversorgung ist durch die Wasserabgabesatzung vom 25.05.2010 geregelt.
Auf dem Bichlberg zwischen den Ortsteilen Bichlberg und Garham befindet sich der zugehörige Hochbehälter.
Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1 a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen.
Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser mittels Regenwassersammelbehälter erreicht.

Abwasserbeseitigung:
Generell erfolgt die Abwasserbeseitigung durch den Markt Hofkirchen.
Der Ortsteil Oberngschaid wird nach dem gemeindlichen Abwasserkonzept vom 02.12.2004 jedoch dauerhaft nicht an das öffentliche Kanalnetz des Marktes Hofkirchen angeschlossen.
Das anfallende Abwasser aus den einzelnen Anwesen des Ortsteiles Oberngschaid muss somit nach dem derzeitigen Stand der Technik weiterhin über Kleinkläranlagen ausgereinigt werden.
Hierzu liegt eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis vom 14.09.2014 (Az. 53.0.0.3-6414.1-27003) vor

Niederschlagswasser:
Die privaten Verkehrsflächen wie Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien oder durch offenporige Pflasterungen zugunsten der anteiligen Versickerung von Niederschlagswasser zu befestigen.
Auf Grund der topographischen Verhältnisse sind zum Schutz der Unterlieger Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen. Bei der Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken und bei ihrer Gestaltung sollen die Möglichkeiten der Versickerung und der Nutzung von Niederschlagswasser berücksichtigt werden.
Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters wird empfohlen.
Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur Gartenbewässerung verwendet werden. Die ordnungsgemäße Beseitigung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist wasserrechtlich zu behandeln und nachzuweisen (DWA Arbeitsblätter A117, A 118, A 138 und M 153). Von Seiten der Wasserwirtschaft wird eine Kombination aus unterirdischen Versickerungsanlagen, wie z. B. Rigolen sowie oberirdische dezentrale (Mulden) und zentraler Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken) empfohlen.

Stromversorgung:
Die Versorgung mit Energie über das örtliche Stromnetz erfolgt über die Bayernwerk Netz GmbH.
Der Schutzzonenbereich beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 v vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV·Nr. 939) bzw. die DVGW·Richtlinie GW125 sind zu beachten.
Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich.

Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.
Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens . 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.
Es wird auch auf das Planauskunftsportal hingewiesen.

Gasversorgung:
Eine Versorgung mit Gas ist nicht vorhanden.

Telekom Deutschland GmbH:
Die Bereitstellung der Leitungen für die Kommunikation erfolgt über die Deutsche Telekom Technik GmbH.
Es ist sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
Auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ist ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB einzuräumen.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer der Bauherren Hotline 0800 33 01903 so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

Löschwasserversorgung:
Die Löschwasserversorgung ist mit zwei vorhandenen Hydranten sowie einem zusätzlichen Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen vom 100 m³ sichergestellt.

Abfallbeseitigung:
Die Abfallbeseitigung erfolgt über den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald.
Der zugehörige Recyclinghof befindet sich im südlichen Teil des GE-Hofkirchen.
Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald sind zu beachten.
Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

Nachrichtenwesen:
Der Ortsteil Oberngschaid befindet sich im Empfangsbereich der Mobilfunk-Sendeanlagen mit folgenden Standorten: Nordwestlich Gsteinöd und südlich Bichlberg an der Autobahn
Für das Gemeindegebiet Hofkirchen wurde das Verfahren nach der Breitbandförderrichtlinie Im Jahr 2018 abgeschlossen. Seither sind flächendeckend mindestens 30 Mbit/s im Download sowie 2 Mbit/s im upload vorhanden.

Gewerbe und Handel
Es wird darauf hinweisen, dass sich im Plangebiet gewerbliche Nutzungen bzw. zumindest deren Betriebssitze befinden.
Notwendige Standortbelange ggf. betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe werden auch mit Inkrafttreten sowohl der Flächennutzungsplanänderung als auch der neuen Satzung in einem notwendigen Umfang berücksichtigt.
Außerdem ist die ausreichende Berücksichtigung bereits bebauter Flächen sowie auch von Standorten bzw. Grundstücken, die für künftige Entwicklungsmöglichkeiten von bereits bestehenden und formell genehmigten (gewerblichen) Standorten gegeben.

### 7. Ausgleichsmaßnahmen

Die Darstellung der Umweltbelange erfolgt gemäß § 2 a BauGB in einem Umweltbericht. Gemäß Baugesetzbuch § 2a ist seit Juli 2004 die Darstellung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens im Rahmen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes durch einen Umweltbericht erforderlich. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Zuge der Aufstellung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Oberngschaid werden detaillierte Aussagen über Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen geregelt und in einem Grünordnungsplan dargestellt.
Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen des Monitoring überwacht.

# D. Umweltbericht nach § 2 a BauGB

### 1. Aufgabenstellung und Zielsetzung des Vorhabens

In der Marktratssitzung vom 10.11.2020 hat der Marktrat der Marktgemeinde Hofkirchen die Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. **8** beschlossen.
Parallel hierzu wurde die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Oberngschaid beschlossen.
Die Verwaltung wurde mit der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beauftragt.
Die vorliegende die Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. **8** dient der Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Oberngschaid und somit einer ordnungsgemäßen und geregelten Bebauung in diesem Bereich.

### 2. Beschreibung des Planvorhabens

### 2.1 Angaben zum Standort und Bestand

Die ca. 1,62 ha große Erweiterungsfläche in Oberngschaid liegt ca. 1,60 km westlich des Ortsteiles Garham in der Marktgemeinde Hofkirchen.
Das Plangebiet wird im Süden, Westen und Norden eingerahmt von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Im Osten grenzt die bestehende Bebauung an ein Waldgebiet an.

### 2.2 Rechtliche und planungsrechtliche Grundlagen

Die Darstellung der Umweltbelange erfolgt gem. § 2 a BauGB in einem Umweltbericht. Gemäß Baugesetzbuch § 2a ist seit Juli 2004 die Darstellung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens im Rahmen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes durch einen Umweltbericht erforderlich. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum jeweiligen Flächennutzungs- oder Bebauungsplan. In dem Bericht sollen die eventuell nachteiligen Folgen der Planung gebündelt dargestellt werden. Ziel des Umweltberichtes ist zum einen, eine transparente Darstellung der Umweltfolgen und zum anderen, einen Beitrag zur nachhaltigen Umweltvorsorge zu leisten und den Schutz der natürlichen Ressourcen als Bestandteil des Ökosystems, als Lebensgrundlage des Menschen und als Grundlage für verschiedene Nutzungen sicherzustellen. Durch die Berücksichtigung dieser Ziele können Gefahren für die Umwelt abgewehrt und schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden.

## 3. Beschreibung der Umwelt und der Umweltauswirkungen anhand der untersuchungsrelevanten Schutzgüter

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Je nach Umfang der Maßnahme und der Empfindlichkeit des betroffenen Raumes sind damit unterschiedlich starke Beeinträchtigungen der jeweiligen Raumfunktionen verbunden. Der Umweltzustand im unbeplanten Zustand wird nachfolgend auf die jeweiligen Schutzgüter bezogen dargestellt, um die Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen geben zu können. Anschließend wird vor dem Hintergrund der dafür notwendig erachteten Fachgutachten die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umweltgüter werden deutlich herausgestellt, um anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich und Ersatz erheblicher negativer Auswirkungen ableiten zu können. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden hierbei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

**Bestandsaufnahme**

### 3.1 Naturraum

Das betrachtete Plangebiet liegt im Naturraum Bayerischer Wald zwischen der Donau und den Hochlagen des Bayerischen Waldes. Der Ortsteil Oberngschaid liegt am ca. 4,0 km östlich des Hauptortes Hofkirchen auf einer mittleren Höhenlage zwischen 440 müNN und 450 müNN.

### 3.2 Schutzgüter

### 3.2.1 Boden

**Bestand**

Der Markt Hofkirchen ist gemäß der naturräumlichen Gliederung (Bayern) nach Meyen & Schmidthülsen zu der Haupteinheit des Passauer Abteilandes und es Neuburger Waldes, Untereinheit Nördliche Donaurandhöhen sowie im Süden der Untereinheit Donauengatl zugeordnet.
Es handelt sich hier um präkambrischen Diatexit, überlagert von tertiären Schichten, stark sandiger, lehmiger nährstoffarmer Braunerde mit Neigung zur Podsolierung.
Als Untergrundgesteine herrschen hier Gneise und Granit sowie nichtbindige Böden vor.
Altlasten sind nicht bekannt. Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßiger Düngung und Flächenspritzungen ist ein Eintrag von Schadstoffen und Pestiziden in das Grundwasser möglich. Es kommen keine seltenen, naturnahen Böden vor.

**Umweltauswirkungen**

Baubedingte Auswirkungen:
Bodenverdichtung und eventuell auch Schadstoffeintrag durch Baumaschinen, Änderung des Bodengefüges durch Abgrabungen und Aufschüttungen

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Dauerhafte Verdichtung und Versiegelung durch die Bebauung und die Erschließung.
Geringfügige bis erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Versiegelung des Bodens, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum sowie Filter- und Puffermedium verloren geht.

**Bewertung**

Mittlere Empfindlichkeit

### 3.2.2 Wasser

**Bestand**
Keine Vorkommen von stehenden oder fließenden Oberflächengewässern im Untersuchungsraum.
Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die hohe Überdeckung des Grundwassers mit ton- und Lehmschichten nahezu ausgeschlossen.
Keine besonderen Grundwasservorkommen wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit der Ausgangsgesteine und der bewegten Geländemorphologie.
Der Oberflächenabfluss erfolgt in westlicher und östlicher Richtung in das angrenzende Gelände.
Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete vorhanden.
Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßiger Düngung und Flächenspritzungen war bisher der Eintrag von Schadstoffen und Pestiziden in das Grundwasser möglich.
Die Wasserversorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen des Marktes Hofkirchen.

**Umweltauswirkungen**
Baubedingte Auswirkungen:
Eventuell Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch Baumaschinen.

Anlagebedingte Auswirkungen:
Keine unmittelbaren Eingriffe in das Grundwasser durch die Bebauung.
Verlust von Versickerungsfläche durch die Versiegelung und damit Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Bei starken Regenfällen und gesättigten Böden fließt das Niederschlagswasser derzeit in die unterliegenden Bereiche in Richtung Vorflut.
Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über Sickergräben und Regenwasserkanäle nach wie vor in den Untergrund. Nachdem eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nach der Bebauung auf Grund der fehlenden Flächen und auch wegen der anstehenden dichten Bodenschichten kaum möglich ist, wird das anfallende Regenwasser über die bestehenden Regenwasserkanäle direkt dem Vorfluter zugeführt.
Die Abwasserbeseitigung ist durch Kleinkläranlagen zu gewährleisten.
Die zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen sind daher als geringfügig anzusehen.

**Bewertung**
Geringe Empfindlichkeit

### 3.2.3 Klima / Lufthygiene

**Bestand**
Übergangsbereich zwischen dem warmen, trockenen Klima des Donautals und dem kühlen, feuchten Mittelgebirgsklima des hinteren Bayerischen Waldes.
Mildes binnenländisches, relativ trockenes Klima. Hauptwindrichtung West-Ost;
Kaltluftabfluss aus dem Untersuchungsgebiet hangabwärts nach Osten und Westen.
Die Lufthygiene wird kaum oder gar nicht geprägt oder beeinflusst von der ca. 2,0 km östlich vorbeiführenden und stark frequentierten Autobahn A3.
Ansonsten ist das Klima und die Lufthygiene nicht von Schadstoffen beeinflusst.

**Umweltauswirkungen**
Baubedingte Auswirkungen:
Kurzfristige Erhöhung der Schadstoffemission durch Baumaschinen und Beeinflussung von Luftströmungen, Windsysteme, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftluftschneisen während der Bauphasen.

Anlagebedingte Auswirkungen:
Kleinklimatische Veränderung durch die geplante Bebauung oder Baulückenschließung.
Geringfügig höhere Schadstoffkonzentration in der Luft durch zusätzliches Verkehrsaufkommen.

Geringfügig bis erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch den Verlust temperaturausgleichender und verdunstungsfähiger Grünflächen. Geringfügiges Ansteigen von Boden- und Lufttemperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung im Umfeld von versiegelten Flächen ist allgemein gegeben. Schadstoffemissionen und -immissionen wie sie derzeit durch die landwirtschaftliche Nutzung entstehen, werden entsprechend der Neuausweisung entfallen. Im Hinblick auf das Schutzgut Klima / Luft sind die zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen eher als geringfügig anzusehen.

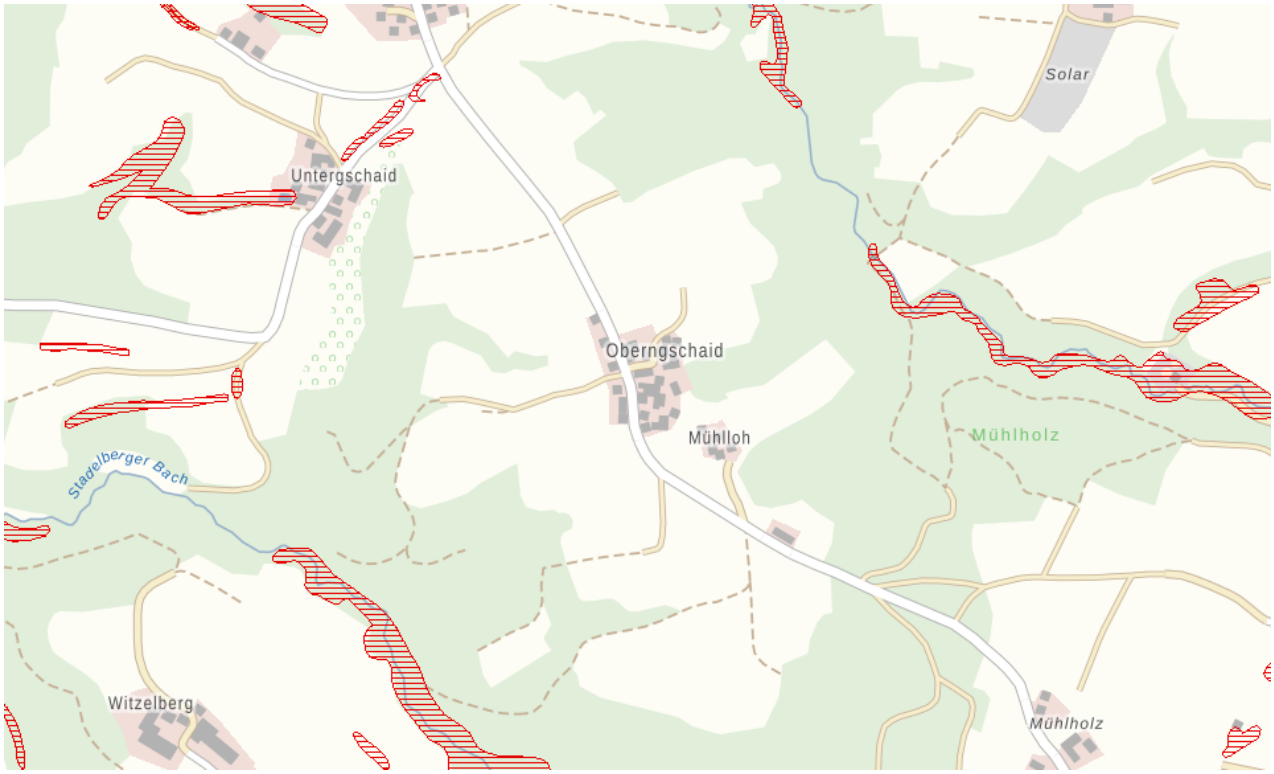
**Bewertung**
Geringe Empfindlichkeit

### 3.2.4 Tiere, Pflanzen, Lebensräume

**Bestand**
Der jeweilige Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt.
Dabei kommt es aber nur zu einem sehr geringen landwirtschaftlichem Verkehrsaufkommen wenn z. B. Heu oder Silo eingebracht wird.
Im beplanten Bereich befinden sich vereinzelt Bäume und Sträucher.
Lediglich am südwestlichen Ortsrand befindet sich außerhalb des betrachteten Planungsbereiches eine Ortsrandeingrünung bestehend aus einer Strauchhecke.
Es sind ansonsten keine Schutzgebiete gemäß NNatG ausgewiesen und es befinden sich auch keine besonders geschützten Biotope nach § 28a NNatG.
Eine Artenvielfalt und der Lebensraum von Tieren ist entsprechend der derzeitigen Nutzung kaum eingeschränkt. Dies betrifft Flora und Fauna gleichermaßen.
Der Lebensraum für Kriechtiere ist lediglich durch die vorhandenen Straßenzüge teilweise beschnitten.

**Umweltauswirkungen**
Baubedingte Auswirkungen:
Zeitweilige Störungen und Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt durch Bauverkehr und Baulärm.
Gegenüber dem derzeitigen Bestand führt die geplante Nutzung zu keinem nennenswerten Verlust des Lebensraumes von Pflanzen und Tieren.
Geringe nachteilige Umweltauswirkungen, da im Untersuchungsraum keine bedeutsame Flora und Fauna angesiedelt ist.
Daher ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.
Durch eine intensive Eingrünung des Baubereiches ist im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

**Bewertung**
Geringe Empfindlichkeit



Auszug aus der Biotopkartierung

### 3.2.5 Landschaft / Landschaftsbild

**Bestand**
Der Untersuchungsraum liegt aufgrund der Morphologie in einem nicht landschaftsbildprägenden Bereich. Die Fläche ist nicht unmittelbar einsehbar.
Das Gelände ist nach Nordosten und Nordwesten hin abfallend.
Zur freien Landschaft besteht in Bodennähe keine Fernwirkung.

**Umweltauswirkungen**
Baubedingte Auswirkungen; zeitweise visuelle Störungen durch Baumaschinen, Kräne und Baustelleneinrichtung

Anlagebedingte Auswirkungen:
Veränderung der Geländemorphologie durch eventuelle Terrassenanschüttungen und damit geringfügig negative Veränderung des Landschaftsbildes.
Geringe Umweltauswirkungen da die Flächen aus der freien Landschaft aufgrund der umgebenden Felder kaum hervorstechen, außerdem ist keine Fernwirkung gegeben.

**Bewertung**
Geringe Empfindlichkeit

Oberngschaid: Ansicht von Süden

Oberngschaid: Ansicht von Norden

### 3.2.6 Menschen

**Bestand**
Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden derzeit teilweise einer landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen. Wegen der geringflächigen Nutzungsänderung ergeben sich daher keine erheblichen Auswirkungen bezogen auf die Erholung.
Hinsichtlich des Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen bezogen auf das Umfeld (Lärm, Immissionen und visuelle Beeinträchtigungen) sowie die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von geringer Bedeutung.
Von den durch die geplante Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die angrenzenden bestehenden Bauten kaum betroffen.

**Umweltauswirkungen**
Während der Bauzeit von Gebäuden sind die Nachbarn in jedem Falle betroffen.
Baubedingte Auswirkungen, die zeitweise erhöhte Lärmbelästigung sowie die Schadstoff- und Staubbelastung durch Bautätigkeit und Baufahrzeuge.

Anlagebedingte Auswirkungen.
Das klimatische Regenerationspotenzial bzw. die lufthygienische Ausgleichsfunktion der überplanten Freiflächen wird beeinträchtigt bzw. unterbunden werden.
Das Erholungspotential für die bestehende angrenzende Wohnbebauung wird durch die Ausweisung von weiteren Bauflächen kaum in Mitleidenschaft gezogen, zumal Neubauten nur in ganz geringem Maße möglich sind.
Die Belastungen durch Lärm- und Geruchsimmissionen lassen sich derzeit noch nicht abschätzen. Insgesamt gesehen ist hier von einer nur geringen Erheblichkeit auszugehen.

**Bewertung**
Geringe Empfindlichkeit

### 3.2.7 Kultur- und Sachgüter

**Bestand**
Es sind relevante Sachgüter und Bodendenkmäler gemäß § 3 (4) BayDSchG auf den Flächen vorhanden. Gemäß den Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) handelt es sich um ein Einzelbaudenkmal in Oberngschaid 2, Denkmalnummer D-2-75-127-35 das mit folgendem Text in der Bayerischen Denkmalliste erfasst ist:
,,Wohnhaus eines Vierseithofes, zweigeschossiger und traufständiger Obergeschoss-Blockbau mit vorschießendem Flachsatteldach und Traufschrot, Anfang 19. Jahrhundert."
Um auch unvermutete denkmalpflegerische Funde zu schützen, wird folgender Hinweis mit angeführt::
„Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut zu melden.“

Der Denkmalbestand ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellt.

**Umweltauswirkung**
Keine Umweltauswirkungen

**Bewertung**
geringe Empfindlichkeit

### 3.2.8 Wechselwirkung der Schutzgüter

Alle Schutzgüter stehen in einem direkten Wirkzusammenhang zueinander.
Insbesondere die bestehende Nutzung wirkt sich ungünstig auf die Schutzgüter Boden (Bodenentwicklung), Wasser (Grundwasserneubildung) und Klima (klimatischer Gunstraum) aus. Es entstehen somit keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches. Außerhalb davon könnten negative Wechselwirkungen auf die Grünverbindungen im Rahmen der Baumaßnahmen entstehen.

### 3.2.9 Tabellarische Zusammenstellung der Bestandseinstufung

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme ergeben sich folgende Einstufungen des Zustandes des Planungsgebietes nach Liste 1a-c:

| ***Schutzgut*** | ***Baubedingte Auswirkungen*** | ***Anlagebedingte Auswirkungen*** | ***Betriebsbedingte Auswirkungen*** | ***Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit*** |
|---|---|---|---|---|
| ***Boden*** | ***mittel*** | ***mittel*** | ***gering*** | ***gering*** |
| ***Grundwasser*** | ***gering*** | ***mittel*** | ***gering*** | ***gering*** |
| ***Oberflächenwasser*** | ***gering*** | ***gering*** | ***gering*** | ***gering*** |
| ***Tiere und Pflanzen*** | ***gering*** | ***gering*** | ***gering*** | ***gering*** |
| ***Klima/ Lufthygiene*** | ***gering*** | ***gering*** | ***gering*** | ***gering*** |
| ***Mensch*** | ***gering*** | ***gering*** | ***gering*** | ***gering*** |
| ***Landschaft*** | ***gering*** | ***gering*** | ***gering*** | ***gering*** |
| ***Kultur-und Sachgüter*** | ***keine*** | ***keine*** | ***keine*** | ***keine*** |

## 4. Klimaschutz und Klimawandel

Die Bauleitplanung hat gemäß §1a Abs. 5 BauGB eine Verantwortung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Sie ist zwar in erster Linie ein Instrument zur Ordnung der Bodennutzung, hat aber die Vorsorgeaufgabe, Klimaschutzaspekte in die Bauleitplanung und somit in die Abwägung einzubinden, sowohl durch Festsetzung von Maßnahmen die dem Klimaschutz dienen und somit dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die die Anpassung an den Klimawandel fördern.
Weiterhin soll die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.
Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Auf der Flächennutzungsplanebene ist vor allem die Standortwahl eines neuen bebaubaren Gebietes ein entscheidendes Kriterium zum Klimaschutz.
Durch die Schaffung einer möglichen Bebauung wird der CO2- Ausstoß durch unnötigen Fahrverkehr zu weiter entfernten Arbeitsplätzen verringert.

Da die Verkehrserschließung im Wesentlichen bereits besteht, sind keine großflächigen zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig.

Die Anordnung und Bereitstellung der neuen Wohnbauflächen zur bestehenden Gemeindeverbindungsstraße hin ermöglicht kurze Zufahrts- und Zugangsbereiche und passive sowie solare Sonnenenergienutzungsmöglichkeiten nach Süden.

Durch die im parallel ausliegenden Bebauungsplan festgelegten Baumpflanzungen entsteht eine CO2-absorbierende Wirkung mit Erhöhung der Verdunstung, Reduzierung der Luftfeuchtigkeit und der Windgeschwindigkeit. Schadstoffe werden gefiltert und somit die Luftqualität verbessert.
Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle gemäß textlicher Festsetzung einzuhalten.
Für jedes Gebäude wird die Nutzung der Sonnenenergie mittels Solar- oder Photovoltaikanlagen sowie Anlagen und Leitungen für Kraft-Wärme-Kopplung bzw. Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.
Es wird auch empfohlen, die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern durchzuführen.
Die Schaffung einer neuen dezentralen Wärmeversorgung aus nachwachsenden Rohstoffen ist nicht geplant. Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
Die privaten Verkehrsflächen, wie Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche, sind mit wasserdurchlässigen Materialien oder durch offenporige Pflasterungen zugunsten der anteiligen Versickerung von Niederschlagswasser zu befestigen.

Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen darf nicht zentral gesammelt werden, sondern soll über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden. Auf Grund der topographischen Verhältnisse sind zum Schutz der Unterlieger Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen. Bei der Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken und bei ihrer Gestaltung sollen die Möglichkeiten der Versickerung und der Nutzung von Niederschlagswasser berücksichtigt werden. Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers ist wasserrechtlich zu behandeln und nachzuweisen.
Siehe hierzu DWA Arbeitsblätter A117, A 118, A 138 und M 153.
Von Seiten der Wasserwirtschaft wird eine Kombination aus unterirdischen Versickerungsanlagen, wie z. B. Rigolen sowie oberirdische dezentrale (Mulden) und zentraler Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken) empfohlen.
Aufgrund der geringen Fläche des betroffenen Planungsgebietes und der bestehenden bzw. künftigen Nutzungen hat die Flächennutzungsplanänderung keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. In Bezug auf den Klimaschutz sind keine wesentlichen negativen Veränderungen zu erwarten.

## 5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

a) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Bebauung des Plangebietes kann insbesondere höchstens bei der Vorbeifahrt auf der Gemeindeverbindungsstraße wahrnehmbar werden.
Im Nettobaulandgebiet kann es bei einer GRZ von 0,3 zu Versiegelungen von bis zu 30 v. H. der betroffenen Fläche kommen.
Ansonsten entwickelt sich der Umweltzustand wie in den vorgenannten Punkten aufgezeigt.

b) Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung weiter landwirtschaftlich genutzt wird.

## 6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### 6.1 Art und Maß der Beeinträchtigungen

Das Untersuchungsgebiet unterliegt bereits vielfältigen Vorbelastungen.
In erster Linie trägt hier die intensive landwirtschaftliche Nutzung bei.
Der Boden des Eingriffsraumes unterlag hierdurch ebenfalls einigen Vorbelastungen.
Das geplante Vorhaben führt vor allem bei den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima / Luft zu negativen Auswirkungen, wobei hier vornehmlich die anlagebedingten Auswirkungen zu berücksichtigen sind. Die baubedingten Auswirkungen treten nur kurzfristig auf und sind damit unerheblich.
Auch die Zunahme der Luftschadstoffe sowohl durch die Einzelheizanlagen als auch durch zusätzliches Verkehrsaufkommen kann aufgrund der Geringfügigkeit vernachlässigt werden.

Die Problematik des Flächenentzugs für die Grundwasserneubildung kann durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden. Dort kann die Grundwasserneubildung soweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen, ungehindert stattfinden.

Die weiteren Belastungen wie der Verlust bislang verdunstungsfähiger und temperaturausgleichend wirkender Grünflächen, die Veränderung des Mikroklimas durch die Aufheizung der versiegelten Flächen, die Störung des natürlichen Bodengefüges durch Verdichtung und Versiegelung und die Veränderung des Landschaftsbildes müssen über zusätzliche Vermeidungs-, Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

### 6.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes herangezogen. Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich wird im Zuge der Ortsabrundungssatzung ermittelt.

**Vermeidungsmaßnahmen**

- Beschränkung der Bauzeit auf die Wochentage Montag bis Freitag mit Arbeitszeiten zwischen 07.00 Uhr und 19.00 Uhr. Wochenendarbeiten und Nachtarbeiten sind nach Möglichkeit zu vermeiden, sind aber auch nicht vorgesehen.
- Für die Benutzung der Baumaschinen gilt der allgemeine Stand der Technik, insbesondere ist die Verordnung zum Lärm von Baumaschinen einzuhalten (Einhaltung der AVV Baulärm, Verwendung lärm- und abgasarmer Maschinen).
- Vermeidung von Schadstoffen (Kraftstoff, Schmierstoffe) am Boden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers.

- Stark staubende Arbeiten sind möglichst zu reduzieren bzw. die staubenden Güter sind anzufeuchten.
- Der Bauträger bzw. die durchführenden Firmen haben sich vorher darüber zu informieren, wo Leitungen (Strom, Wasser, Telekom etc.) liegen, damit Leitungsschäden durch unsachgemäße bzw. unvorsichtige Baggerarbeiten vermieden werden.

**Verringerung- und Ausgleichsmaßnahmen**

- Zur Verminderung des Eingriffs und zur Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes wird empfohlen, pro 300 m² Grundstücksfläche einen heimischen Laubbaum (z.B. Obsthochstamm oder Baum 2. Ordnung) zu pflanzen.
- Für die Ausführung der befestigten Grundstücksflächen ist die Verwendung von durchlässigem „Ökopflaster“ vorgesehen. Auf diese Weise kann ein Teil des anfallenden Regenwassers direkt über die Flächen versickert werden.
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze.
- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Gartengestaltung mit standortgerechten Gehölzen und Stauden gemäß der natürlichen Vegetation, ergänzt durch Gehölze und Stauden, die charakteristisch sind für den ländlichen Raum (Obstbäume, Flieder, Schneeball, Hortensie, Buchsbaum, etc.)
  Nadelgehölzanteil maximal 20 v. H.
  Keine Nadelgehölzhecken

Auf die vorgenannten Beschreibungen, die Auswirkungen, die Ergebnisse und die Maßnahmen zum Ausgleich wird hier verwiesen. Aufgrund der ermittelten Auswirkungen sind zwingend Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um die negativen Folgen zu kompensieren.
Für die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, angewendet.

## 7. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Markt Hofkirchen bemüht sich bereits seit Jahren um die Ausweisung von neuen Wohngebieten. Verkehrstechnisch besteht eine hervorragende Anbindung zu den überörtlichen Straßenzügen und somit zur Autobahn über die Staatsstraße ST 2119 Auf Grund der verkehrstechnisch günstigen Lage und der moderaten Grundstückspreise im Markt Hofkirchen ist die Nachfrage nach geeigneten Wohnbaugrundstücken besonders groß. Da die hierfür geeigneten Grundstücke wegen der landwirtschaftlichen Nutzung sehr rar sind, ist man darauf angewiesen Grundstücke die zur Verfügung stehen sofort in die Planung mit aufzunehmen.

Im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanänderung wurden mit den betroffenen Grundstückseigentümern ausführliche Gespräche geführt, um einen Eingriff in Landschaft und Natur möglichst zu minimieren.

Für die Lage des Areals zur Erweiterung der Wohnbebauung sprechen vor allem folgende Gründe:

- Unmittelbare Anbindung an die überörtlichen Straßen
- Verfügbarkeit der Grundstücke
- Die Erschließung kann über die bereits bestehenden Gemeindeverbindungsstraßen erfolgen.

Der Markt Hofkirchen ist sich der Verantwortung der möglichst flächensparenden Siedlungsentwicklung durchaus bewusst.

## 8. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das Gesamtgebiet im näheren Umkreis der Ortsabrundungssatzung wurde im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes bei mehreren Begehungen visuell eingehend untersucht.

Für den vorliegenden Umweltbericht wurden noch einmal zur Vertiefung die naturschutzrelevant vorhandenen Elemente, sowie die möglichen Planungsauswirkungen des betroffenen Bereiches samt Nachbargrundstücken vor Ort untersucht.

Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.
Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.
Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.
Es wurden die einschlägigen Regelwerke sowie die Erfahrungen bei den Nachbarbebauungen und allgemeine objektive Beurteilungskriterien herangezogen.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wird im Zuge der Ortsabrundungssatzung entsprechend der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durchgeführt.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der Unterlagen ergeben sich in erster Linie auf Grund der Tatsache, dass in der Bauleitplanung detaillierte bautechnische Fragen (Wahl des Bauverfahrens, Bauablauf, Bedarf und Lage von Baustelleneinrichtungsflächen, Bauerschließung der Bauflächen, etc.) nicht festgesetzt werden, so dass systembedingt hier ein gewisses Informationsdefizit vorliegt. Insbesondere die baubedingten Beeinträchtigungen der Vorhaben können daher nur entsprechend der Bauerfahrung abgeschätzt werden.

## 9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Seit der BauGB-Novelle 2004 sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen der Durchführung von Bauleitplänen auf die Umwelt zu überwachen (§ 4 c BauGB).
Diese Überwachung soll dazu dienen, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und Abhilfemaßnahmen zu treffen.
Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch den Markt Hofkirchen nach endgültiger Umsetzung des Bauvorhabens durch Ortsbesichtigung überprüft.
Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen ist im Sinne des § 4 c BauGB nach Abschluss des Verfahrens zur Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung ein Monitoring des Vorhabens durchzuführen. Dazu sind geeignete Maßnahmen zur Begleitung und Dokumentation der jeweiligen Bauausführung vorzusehen. Dazu ist spätestens vier Jahre nach der erfolgten Fertigstellung der weiteren Bebauung ein Ortstermin durchzuführen und eine Dokumentation zu erstellen.
Da die geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann hier momentan auch keine Überwachung erfolgen.

## 10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes bewerteten Schutzgüter weisen eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit auf.

Der Eingriff in den Naturhaushalt besonders in die Schutzgüter Wasser und Boden sowie Landschaftsbild besteht hauptsächlich durch die Versiegelung durch die zukünftigen Gebäude und Verkehrsflächen.

Durch Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet soll der Eingriff reduziert werden.
Die verbleibenden Eingriffsdefizite werden anhand der Bilanzierung der Ausgleichsflächen zur Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung ausgeglichen.
Insgesamt führt die vorliegende Flächennutzungsplanänderung zu einer Abrundung der städtebaulichen Situation, stellt planerische Sicherheit her und schafft Bauraum mit guter Anbindung an die bestehenden Einrichtungen. Die Umweltauswirkungen sind deutlich, können aber durch Eingriffsminimierung bzw. durch externen Ausgleich kompensiert werden.

## 11. Flächenbilanzierung

Gegenüber dem genehmigten Flächennutzungsplan vergrößert sich das bebaute Gebiet nur unwesentlich (MD ca. 1,7 ha), da ein Großteil bereits als bereits bebaut anzusehen ist.

**Vorentwurf: 17.02.2021**

**Entwurf: 15.11.2021**

**Endausfertigung:**

Aufgestellt: 15.11.2021

Ibs - Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl. Ing. (FH) Johann Seitz
Lebersberg 14, 94116 Hutthurm
Tel: 08505 / 939734, Fax: 08505 / 939736
Email: johann-seitz@t-online.de
www. Johann-Seitz.de