

B. BEGRÜNDUNG

ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

WOCHENENDHAUS-SONDERGEBIET UNTERSTAUDACH - DECKBLATT NR. 4

MARKTGEMEINDE HOFKIRCHEN
LANDKREIS PASSAU
Stand 28.01.2020



BREINL. ■ ■ ■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

telefon. 08734 - 93 91 396
mobil. 0151 - 108 198 24
mail: info@breinl-planung.de

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (TEIL B)	3
1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	5
2.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung.....	5
3. Angaben zum Planungsgebiet	7
4. Städtebauliche Begründung und Grundstücksspezifische Änderungen	8
5. Naturschutz und Landschaftspflege	9
6. Umweltprüfung	9
UMWELTBERICHT (TEIL C)	11
1. Einleitung	11
2. Beschreibung der Planung, Ziele und Inhalte	11
2.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes.....	11
2.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans	12
2.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	12
2.3.1 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung.....	12
2.3.2 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung.....	12
3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt	13
3.1 Beschreibung der Umweltprüfung	13
3.1.1 Räumliche und Inhaltliche Abgrenzung	13
3.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume	13
3.2.2 Schutzgut Boden / Geologie.....	14
3.2.3 Schutzgut Wasser	14
3.2.4 Schutzgut Klima/Luft.....	15
3.2.5 Schutzgut Landschaftsbild.....	15
3.2.6 Schutzgut Mensch / Immissionen.....	15
3.2.7 Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter.....	16
3.2.8 Artenschutzrechtlicher Beitrag	16
3.2.9 Forstwirtschaftliche Belange.....	17
3.2.10 Wechselwirkungen.....	17
4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	17
4.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	17
4.2 Prognose bei Durchführung der Planung	18
5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	18
5.1 Eingriffsregelung	18
5.1.1 Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	18
5.1.2 Art des Eingriffs und Faktorenwahl.....	18
5.1.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.....	18
6. Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring	18
6.1 Standortwahl.....	18
6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	19
6.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring	19
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung	19
8. Anlagen	19

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (TEIL B)

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Marktgemeinde Hofkirchen beabsichtigt im Ortsteil Unterstaudach den Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Wochenendhaus-Sondergebiet Unterstaudach“ durch vorliegende Planung (Deckblattänderung 4) mit der Herausnahme des baulich verdichteten nördliche Bereichs (Flnrn. 2452/1, 2452/2, 2452/3, 2452/4, 2452/19, 2452/20, 2452/29 Teil, 2452/38 Teil und 2452/39 Teil) zu ändern.

Gemeinden haben gem. § 1 abs. 3 Satz 1 Bauleitpläne aufzustellen, sobald dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das städtebauliche Erfordernis begründet sich dadurch, dass die Gemeinde die städtebauliche Fehlentwicklung „Ausweisung eines Wochenendhaus“ Sondergebietes korrigieren will und die bestehende Bebauung in Anbetracht des Bestandes und umgebender Nutzungen in eine städtebaulich verträgliche Dimension führen will. Im vorliegenden Fall ist zur Erreichung des städtebaulich gewünschten Zieles die Umwidmung der Sondergebietsfläche zu einer Fläche für die Landwirtschaft bzw. Verkleinerung des Geltungsbereiches als Übergangslösung erforderlich.

Mit der Herausnahme des nördlichen Bereichs soll die bereits vorhandene Bebauung gegenüber dem Wochenendwohnen abgegrenzt werden. Hier wohnt ein Teil der Eigentümer bereits seit Jahrzehnten dauerhaft oder hat entsprechende Absichten bekundet. Der Teil ist baulich bereits vorbelastet. Dem „Verfall“ der dort bestehenden Siedlungseinheit entgegenzuwirken, liegt nach Abstimmung mit den Fachbehörden im öffentlichen Interesse der Marktgemeinde. Für die vorhandenen Erschließungsanlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist rein funktional eine Mindestauslastung erforderlich, um die Stagnation im Leitungsnetz oder die Unterlastung der Anlagenbiologie zu unterbinden. Gleichzeitig können bereits besiedelte Flächen einer sinnvolleren Nutzung zugeführt werden, womit einem Flächenverbrauch an anderer Stelle begegnet wird. Daher hat die Marktgemeinde im nördlichen Planungsteil die Auswahl, entweder den vorhandenen Weiler mit funktionierender Zufahrt, Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung zu erhalten und – wo möglich - neben der bestehenden Landwirtschaft auch einer moderaten Wohnnutzung zuzuführen oder das Gebiet sukzessive seinem Verfall preiszugeben, d. h. eine „Geistersiedlung“ zu schaffen. Unter dem Aspekt des anherrschenden Wohnungsmangels bei gleichzeitig zunehmendem Flächenverbrauch erschien die letztere Option für den baulich verdichteten nördlichen Teil jedoch weder sinnvoll noch zielführend oder verhältnismäßig. Dagegen eröffnet erst die Änderung zum planungsrechtlichen Außenbereich im Einzelfall die Prüfung der Bestandsbebauung auf die Möglichkeiten einer sinnvollen und gebietsverträglichen Nutzung über das Wochenendwohnen hinaus.

Ziel der Planung ist es, den Eigentümern im reduzierten Geltungsbereich übergangsweise, d. h. bis zum voraussichtlichen Inkrafttreten einer Aufhebungssatzung am 01.01.2022, noch die Möglichkeit der Grundstücknutzung und –bebauung im 469 2020.01.28 BPL Unterstaudach DB NR_4 BEGR_UB .docx

bislang rechtlich zulässigen Umfang auf Stand des rechtskräftigen Deckblatts Nr. 3 zu ermöglichen. Der vor mehr als 50 Jahren in Kraft getretene Bebauungsplan wird durch den Markt Hofkirchen reduziert und mit Wirkung vom 01.01.2022 aufgehoben, weil die plankonforme Wochenend- und Feriennutzung in kaum einem der dortigen Anwesen stattfindet. Im Laufe der Jahrzehnte entstanden in diesem Planbereich vielmehr ungenutzte Brachparzellen, teils mit ruinöser Bausubstanz oder Wohngebäude, die dauerhaft genutzt werden. Beides entspricht unstrittig nicht der ursprünglichen Planungsabsicht.

Im reduzierten südlichen Bereich des Bebauungsplans „Wochenendhaus-Sondergebiet Unterstaudach“ gelten die Festsetzungen gemäß Deckblatt Nr. 3 sinngemäß fort, womit weiterhin kein Dauerwohnen zulässig ist.

Mit Wirkung vom 01.01.2022 soll der reduzierte Planbereich – durch Inkrafttreten einer per gesonderten Verfahrens zu erlassender Aufhebungssatzung – ebenfalls Außenbereich werden. Ab diesem Zeitpunkt gilt für sämtliche in zulässiger Weise errichtete und genutzte bauliche Anlagen weiterhin Bestandschutz.

Der Marktgemeinderat Hofkirchen hat sich zunächst für die vorliegende Reduzierung des Umgriffs als Übergangslösung entschlossen, die mit der Aufhebung des Bebauungsplans mit Wirkung vom 01.01.2022 in Abstimmung mit den städtebaulichen Fachstellen und nach dem Planungswillen der Marktgemeinde einen Abschluss finden soll. Die Planänderung hat dabei einerseits öffentliche Belange (z. B. Städtebau, Natur- und Bodenschutz) andererseits auch Eigentümerinteressen zu berücksichtigen. Zusammenfassend besteht ein dringendes wie auch städtebaulich begründetes Erfordernis, den vor mehr als 50 Jahren in Kraft getretenen Bebauungsplan im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit zu ändern sowie die bereits vorhandene Wohnnutzung räumlich einzugrenzen und städtebaulich zu ordnen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

2.1.1 Bebauungsplan

Der Planungsbereich liegt innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes **„Wochenendhaus Sondergebiet Unterstaudach“ - Deckblatt Nr. 3.** **Die vorliegende Planung ersetzt alle bisherigen Planteile vollständig.**

2.1.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist, aufgrund keiner weiteren naturschutzfachlichen Eingriffe, nicht erforderlich. Grünordnerische Festsetzungen sind im vorliegenden Fall nicht zu treffen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist entsprechend § 1 a Abs. 3 BauGB anzuwenden, wobei hier anzumerken ist, dass die vorliegende Planung die Eingriffsschwere, i.S. des Leitfadens Bauen im Einklang mit der Natur des Bayerischen Staatsministerium, nicht erhöht. Weitere Aussagen erfolgen im Umweltbericht.

2.1.3 Flächennutzungsplan

Der Planungsbereich liegt innerhalb des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Hofkirchen. Das Planungsgebiet ist im Bereich des Bebauungsplanes **„Wochenendhaus Sondergebiet Unterstaudach“** als Sondergebiet und als Waldfläche ausgewiesen. Im nördlichen Bereich sind Einzelbäume verzeichnet.

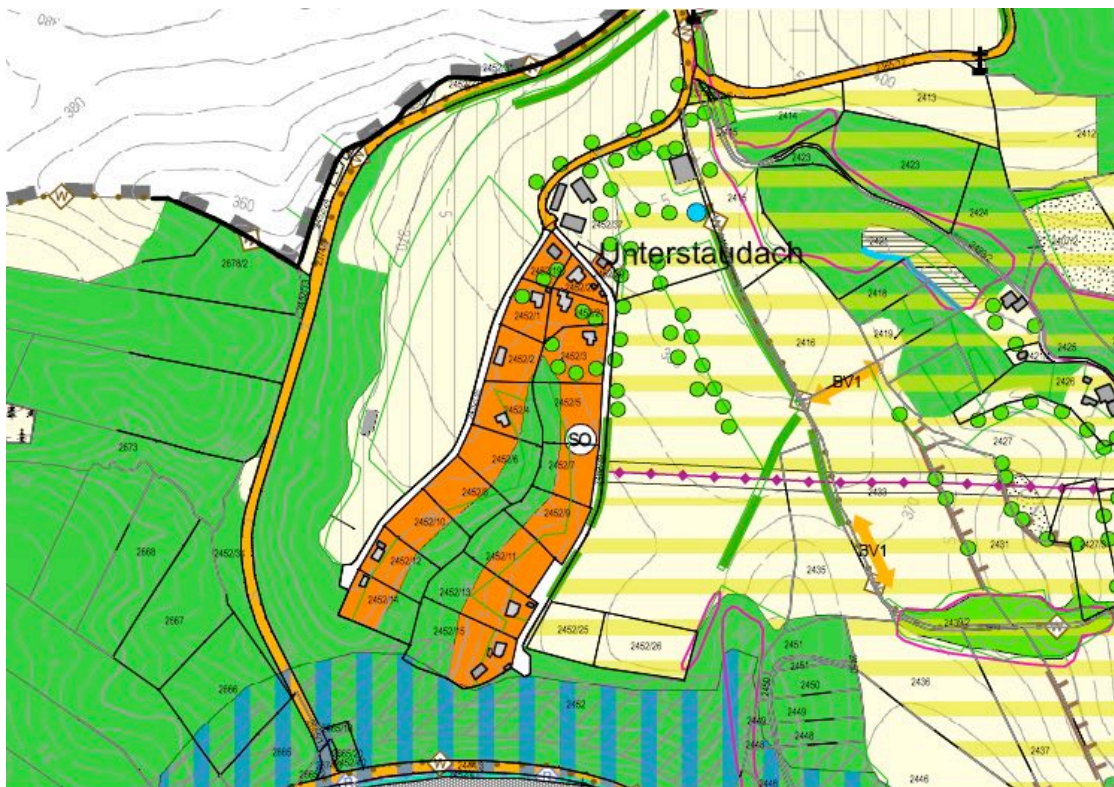


Abbildung rechtsgültiger FNP der Marktgemeinde Hofkirchen.

Der Flächennutzungsplan wird mit Deckblatt Nr. 5 im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert. Nach § 5 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dazustellen. Da für den gesamten Bereich des bisherigen Sondergebiets die Nutzung als Außenbereich mit landwirtschaftlicher Fläche angestrebt wird, ist nach Auffassung der Fachstellen die gesamte Fläche des bisherigen Sondergebiets aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen und als Fläche für die Landwirtschaft und erhaltenswerter Dobel darzustellen:

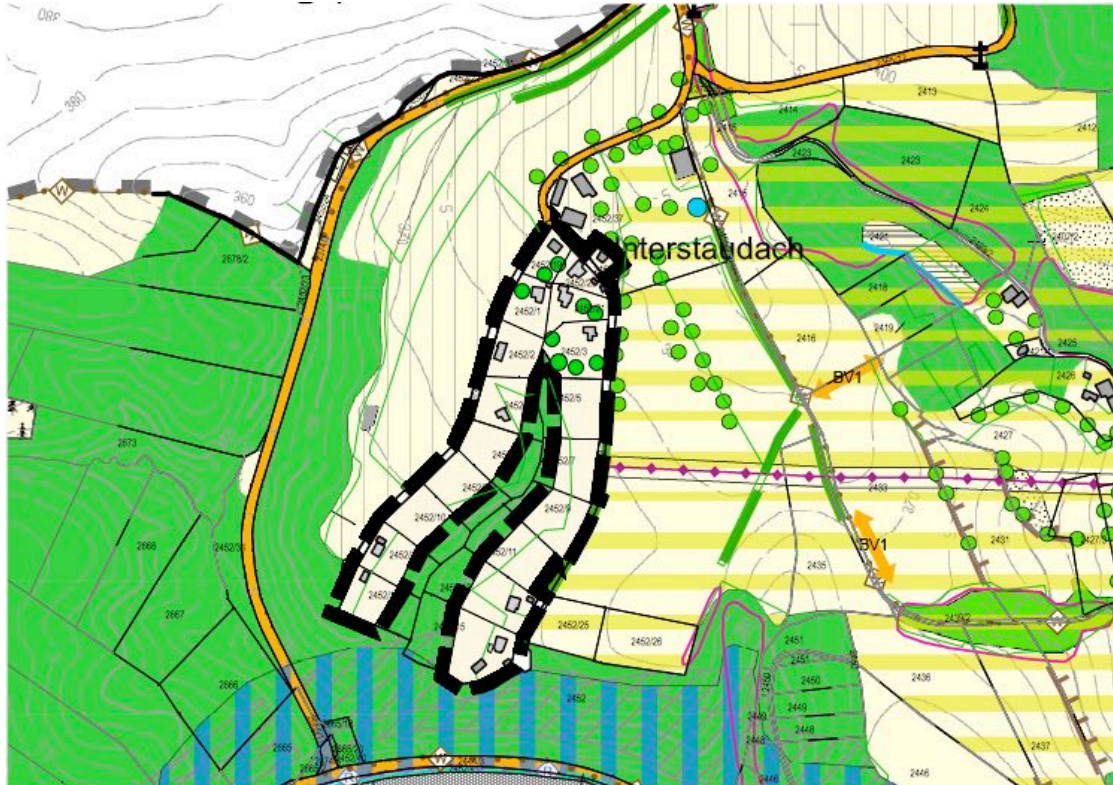


Abbildung künftiger FNP der Marktgemeinde Hofkirchen (Änderung Deckblatt Nr. 5)

Aufgrund der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde wird der reduzierte Planbereich des Bebauungsplanes während der Übergangsphase bis zur vollständigen Aufhebung abweichend vom Flächennutzungsplan dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes greift übergangsweise der künftigen Entwicklung des Bebauungsplans (= Aufhebung) vor, weil die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung hier als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich darzustellen ist, § 5 Absatz 1 Satz 1 BauGB. Die abweichende Darstellung entspricht somit für die Übergangsphase den Entwicklungsschritten der gemeindlichen Planung und ist in § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB legitimiert. Danach ist ein (geänderter) Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Dies ist vorliegend der Fall, weil die Reduzierung des Planumfangs in Deckblatt Nr. 4 nur einen Zwischenschritt darstellt. Ziel ist die endgültige Aufhebung des Bebauungsplanes, wie der Begründung zu entnehmen ist. Um das gemeindliche Planungsziel städtebaulich zu verdeutlichen forderte die höhere Landesplanungsbehörde, dass bereits im Parallelverfahren die gesamte Fläche des bisherigen Sondergebietes aus dem

Flächennutzungsplan herausgenommen werde. Ebenso kam seitens der Abteilung Städtebau am Landratsamt Passau der Hinweis, dass im Flächennutzungsplan lediglich die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt werden sollte (§ 5 Abs. 2 BauGB) – hier wird dies eine landwirtschaftliche Bodennutzung mit geschützter Doblfläche sein. Die Ausnahme vom Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist somit vorhanden. Für die vorliegende Planung besteht somit eine Genehmigungspflicht nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

3. Angaben zum Planungsgebiet

Lage und Größe

Die Änderung des räumlichen Geltungsbereiches betrifft die Flurnummern 2452/5, 2452/6, 2452/7, 2452/8, 2452/9, 2452/10, 2452/11, 2452/12, 2452/13, 2452/14, 2452/15, 2452/38 Teil und 2452/39 Teil, jeweils Gemarkung Hilgartsberg und umfasst eine Fläche von ca. 29.120 qm.

Erschließung

Das Planungsgebiet ist von Süden her in Verlängerung der beiden öffentlichen Feld- und Waldwege (Flnrn. 2452/38 und 2452/39, jeweils Gemarkung Hilgartsberg) über die Gemeindeverbindungsstraße Unterstaudach – Grubhof und die St 2318 an den Hauptort Hofkirchen angebunden. Von Norden her ist das Planungsgebiet über die Gemeindeverbindungsstraße Neßbach – Weinberg an die Ortschaft Neßbach (im Markt Winzer) angebunden.

Die beiden öffentlichen Feld- und Waldwege innerhalb des Baugebietes sind jeweils als Stichstraße mit einer Wendemöglichkeit im Süden ausgebildet. Die öffentlichen Feld- und Waldwege stellen bislang wie auch künftig eine in jeder Hinsicht den Anforderungen des Baugebietes entsprechende Erschließung dar. Ein weiterer Ausbau ist weder erforderlich noch beabsichtigt.

Brandschutz

In Unterstaudach stehen ein 100 cbm Löschwasserbehälter und zusätzlich in ca. 115 m Entfernung zum nördlichen Wendehammer ein Unterflurhydrant zur Verfügung. Bei Bedarf könnte im Bereich des nördlichen Wendehammers noch ein Oberflurhydrant nachgerüstet werden.

Die Löschwasserversorgung in Unterstaudach wurde zuletzt mit Ortsbegehung des Kreisbrandinspektors überprüft und mit einem Grundschutz von 800 l/min und einem notwendigen Bedarf von 1200 l/min als gesichert bewertet.

Am Ende der beiden Stichstraßen ist jeweils eine Wendemöglichkeit vorhanden, die ständig frei zu halten ist und bislang in jeder Hinsicht den Anforderungen genügt. Die Deckblattänderung zielt nicht auf eine Ausweitung des Baurechts, weshalb hinsichtlich der Zufahrtsstraßen keine (zusätzlichen) Ausweichmöglichkeiten geschaffen werden sollen.

4. Städtebauliche Begründung und Grundstücksspezifische Änderungen

Planungsziel ist den räumlichen Geltungsbereich zu verändern und geringfügige Korrekturen an den bisherigen Festsetzungen vorzunehmen. Es soll damit die Voraussetzung für die Korrektur einer städtebaulichen Fehlentwicklung geschaffen werden.

Für den herausgenommenen Teilbereich soll in nachgelagerten Verfahren die im Einzelfall sinnvolle und gebietsverträgliche Nutzung über das Wochenendwohnen hinaus geprüft und im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zugelassen werden.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird auch die bisher als zu erhaltender Grünzug festgesetzte Fläche als Waldfläche mit besonderer Funktion für Natur- und Bodenschutz, entsprechend dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellt.

Es war außerdem in der bisherigen Fassung ein Kniestock nicht zulässig. Diese Festsetzung steht nicht im Einklang mit den zulässigen Wandhöhen (Hangseite nicht über 4,00 m, Talseite nicht über 6,00 m) und entfällt daher künftig.

Die städtebauliche Rechtfertigung wurde mit den Fachstellen abgestimmt und liegt begründet vor, § 1 Abs. 3 BauGB. Der Markt Hofkirchen sieht im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit ein dringendes und städtebaulich begründetes Erfordernis, den vor mehr als 50 Jahren in Kraft getretenen Bebauungsplan zu ändern.

Der vor mehr als 50 Jahren in Kraft getretene Bebauungsplan wird durch den Markt Hofkirchen reduziert bzw. aufgehoben, weil in keinem der dortigen Anwesen eine plankonforme Wochenend- und Feriennutzung stattfindet. Im Laufe der Jahrzehnte entstanden im Planbereich entweder ungenutzte Brachparzellen, teils mit ruinöser Bausubstanz, oder Wohngebäude, die dauerhaft genutzt werden. Beides entspricht unstrittig nicht der ursprünglichen Planungsabsicht.

Daher hatte die Marktgemeinde die Auswahl, entweder den im nördlichen Planungsteil vorhandenen Weiler mit funktionierender Zufahrt, Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung zu erhalten und – wo möglich - neben der bestehenden Landwirtschaft auch einer moderaten Wohnnutzung zuzuführen oder das Gebiet sukzessive seinem Verfall preiszugeben, d. h. eine „Geistersiedlung“ zu schaffen.

Unter dem Aspekt des anherrschenden Wohnungsmangels bei gleichzeitig zunehmendem Flächenverbrauch erschien die letztere Option für den baulich verdichteten nördlichen Teil jedoch weder sinnvoll noch zielführend oder verhältnismäßig. Dagegen kann die Änderung zum planungsrechtlichen Außenbereich in der Bestandsbebauung – soweit im Einzelfall hinsichtlich Erschließung usw. möglich – das Dauerwohnen zulassen und im Übrigen eine (weitere) Bebauung unterbinden. Die vorliegende Planänderung hat dabei einerseits öffentliche Belange (z. B. Städtebau, Natur- und Bodenschutz) andererseits auch Eigentümerinteressen zu berücksichtigen.

Im Vordergrund steht das öffentliche Interesse der Gemeinde an schonendem Flächenumgang, der Ausschöpfung vorhandener Potenziale, der Vermeidung von Verfall und einer städtebaulichen Ordnung. Städtebaulich ist der Bedarf an Wochenendhaus-Sondergebietsflächen dauerhaft nicht mehr gegeben, weshalb sich bereits allgemeines Wohnen durchgesetzt hat.

Soweit sich im aufzuhebenden nördlichen Planteil zulässige Wochenendhausnutzung befindet, wird dies angesichts des Bestandsschutzes nicht kritisch gesehen.

Die Teilaufhebung trennt den nördlichen verdichteten von dem verbleibenden südlichen Bereich. Sie ist das städtebaulich angemessene und erforderliche Instrument zur Lösung der vorhandenen Problematik. Der bestehenbleibende Planteil ergibt als Übergangslösung einen eigenständigen Sinn, um die dauerhafte Änderung des Plangebiets in Außenbereich für die Eigentümer verhältnismäßig und planbar zu gestalten. Die Planung dient einer erforderlichen, fachlich abgestimmten städtebaulichen Neuordnung. Mit der Umplanung können jedenfalls mehr Konflikte gelöst werden als derzeit in der Ist-Situation bestehen.

Die Regierung von Niederbayern als zuständige höhere Landesplanungsbehörde stuft die Nutzung an diesem Standort als städtebauliche Fehlentwicklung ein. Mit der schrittweisen Reduzierung und Aufhebung des Bebauungsplans „Wochenendhaus-Sondergebiet Unterstaudach“ kann diese Fehlentwicklung auf den Bestand reduziert werden. Die geplanten Änderungen werden von Seiten der höheren Landesplanungsbehörde begrüßt. Sie ordnen den Bestand und verhindern die weitere Zersiedelung der Landschaft bzw. eine ungegliederte Siedlungsstruktur. Städtebaulich wie aus raumordnerischer Betrachtung stellt die sukzessive Gebietsumwandlung in eine Landwirtschafts- bzw. Grünfläche die am Besten geeignete Variante dar.

Der besondere landschaftliche Schutzanspruch für das Vorbehaltsgebiet Nr. 23 „Talsystem der Kleinen Ohe“ bleibt gewahrt, weil die Umplanung lediglich die Einstufung der Bestandsbebauung regelt und nicht per se neues Baurecht (etwa gleich einer Bebauungsplanaufstellung) schafft.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Bebauungsplanänderung wird die bilanzrelevante Eingriffsschwere i.S. des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ nicht verändert, daher sind keine Kompensationsmaßnahmen notwendig. Weitere Aussagen siehe Umweltbericht.

6. Umweltprüfung

Die UP – Umweltprüfung ist nachfolgender Teil der Begründung.



.....
1. Bürgermeister Willi Wagenpfeil

.....
Planer Dipl.-Ing. Florian Breinl

C. UMWELTBERICHT

ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

WOCHENENDHAUS-SONDERGEBIET UNTERSTAUDACH - DECKBLATT NR. 4

MARKTGEMEINDE HOFKIRCHEN
LANDKREIS PASSAU
Stand 28.01.2020



BREINL. ■ ■ ■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

telefon. 08734 - 93 91 396
mobil. 0151 - 108 198 24
mail: info@breinl-planung.de

UMWELTBERICHT (TEIL C)

1. Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Durch die vorliegende Planung ist zu prüfen ob ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben ist oder die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes dadurch beeinträchtigt wird. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu überprüfen und durchzuführen.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter sind zu prüfen und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren jeweils nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

2. Beschreibung der Planung, Ziele und Inhalte

2.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Die Änderung des räumlichen Geltungsbereiches betrifft die Flurnummern 2452/5, 2452/6, 2452/7, 2452/8, 2452/9, 2452/10, 2452/11, 2452/12, 2452/13, 2452/14, 2452/15, 2452/38 und 2452/39 und umfasst eine Fläche von ca. 29.120 qm.

Der Planentwurf sieht die Verkleinerung des Planungsumgriffes vor. Der herausgenommene Teilbereich soll in einem nachfolgenden Verfahren durch eine Außenbereichssatzung gesichert werden.

Durch die Planänderung sollen die Voraussetzung für die Korrektur einer städtebaulichen Fehlentwicklung geschaffen werden.

Weiter soll die bisher als zu erhaltender Grünzug festgesetzte Fläche, als Wald (gemäß dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan) mit zusätzlichen Auflagen zum Natur- und Bodenschutz festgesetzt werden. Ansonsten erfolgen ausschließlich redaktionelle Änderungen.

Der herausgenommene Bereich kann künftig auch wieder landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Verschlechterung des Umweltzustandes ist bei Beachtung der einschlägigen Gesetze und Umweltbelange (z. B. planlich festgesetzter Grünzug, Waldgesetze, Bodenschutz usw.) ebenso wie bei den sonstigen Nutzungen (Wohnen)

im künftigen Außenbereich nicht gegeben. Die Fläche grenzt an einen Landschaftsraum mit höherer Dichte an gliedernden Hecken, Ranken und Rainen sowie Magerwiesen, wichtige Lebensräume von regionaler bis überregionaler Bedeutung. Hier wirkt sich die Umwidmung der Sondergebietsfläche zu einer Fläche für die Landwirtschaft positiv aus, weil jedes Vorhaben bzw. dessen Beeinträchtigung für die Umwelt nunmehr nach den strengen Maßstäben für den Außenbereich bewertet werden kann.

2.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Siehe Begründung.

2.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

2.3.1 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen (Naturschutzgesetz, Wassergesetz, Immissionsschutzgesetz usw.), aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan Donau-Wald (Region 12) sowie weiteren Fachplanungen (Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm, Landschaftsplan, Natura 2000). Zudem wurden durch einen privaten Auftraggeber ergänzende Aussagen des Büros für Landschaftsplanung und Faunistische Gutachten

/Landshut zu Vorkommen geschützter und streng geschützter Arten (Anlage 1 zum Umweltbericht) sowie eine Bodenuntersuchung durch das Forstbüro Loringhoven/München (Anlage 2 zum Umweltbericht) nachgereicht, die – soweit einschlägig – berücksichtigt wurden.

Einschränkende Aussagen aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan liegen für den ausgewählten Bereich nicht vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan/Landschaftsplan ist die Fläche als Sondergebiet und als Waldfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird derzeit geändert.

2.3.2 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Als allgemeine Daten standen das aktuelle Luftbild zur Verfügung (FIN-Online), es lag der rechtsgültige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und der Bebauungsplan-Vorentwurf vor.

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

3.1 Beschreibung der Umweltprüfung

3.1.1 Räumliche und Inhaltliche Abgrenzung

Der Umweltbericht soll insbesondere die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands gegenüber dem Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung bewerten, Nr. 2 a der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB. Der rechtskräftige und bereits zulässige Planungsmaßstab ist im Flächennutzungsplan sowie der Deckblattänderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Wochenendhaus-Sonderbaugebiet Unterstaudach dargestellt. Nachfolgende Beschreibungen bzw. Bewertungen beziehen sich ausschließlich auf die Auswirkungen welche durch diese Planänderung im Vergleich zum derzeit gültigen Maßstab hervorgerufen werden. Aufgrund des Spezifikums der Planung (eine mögliche Reduzierung umweltwirksamer Eingriffe) erfolgt die differenzierte Abbildung der Umwelteinwirkungen und Prognosen nach Anlage 1 zum BauGB, obwohl entsprechend dem Verfahren und Vorgaben des BauGB dies nicht zwingend erforderlich und auch nach Anlage 2 nicht zwangsläufig ableitbar ist. Ein differenzierter Umweltbericht mit Gliederung in Anlehnung an Anlage 1 des BauGB erscheint dem Markt aufgrund der Komplexität der Planungsaufgabe als folgerichtig.

3.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

3.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand:

Das Planungsgebiet wird derzeit als Bauland, mit Ferienhausnutzung, Gartenfläche und als Wald genutzt und kann entsprechend der bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „**Wochenendhaus-Sonderbaugebiet Unterstaudach**“ insbesondere auf den noch freien Parzellen bebaut werden. Die Fläche grenzt außerdem an einen Landschaftsraum mit höherer Dichte an gliedernden Hecken, Ranken und Rainen sowie Magerwiesen, wichtige Lebensräume von regionaler bis überregionaler Bedeutung.

Auswirkungen/Fazit:

Die Verkleinerung des Geltungsbereichs und Umwidmung der Sondergebietsfläche zu einer Fläche für die Landwirtschaft (im herausgenommenen Bereich) wirkt sich sogar positiv aus, weil jedes Vorhaben bzw. dessen Beeinträchtigung für die Umwelt nunmehr nach den strengen Maßstäben für den Außenbereich bewertet werden kann. Die Nutzungsintensität wird innerhalb der herausgenommen Teilbereich reduziert.

Im vorliegenden Geltungsbereich werden Zäune im Dobel Bereich ausgeschlossen.

Die vorliegende Planänderung lässt keine zusätzlichen baulichen Erweiterungen zu. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch die vorliegende Planung nicht

bilanzrelevant geändert, da die Eingriffsschwere i.S. des Leitfadens nicht geändert wird. Es ist daher keine Kompensationsmaßnahme erforderlich.

3.2.2 Schutzgut Boden / Geologie

Bestand:

Bislang ist der Boden innerhalb des Planungsgebietes weitestgehend durch die Nutzung als Grünland bzw. Gartenfläche, als Waldfläche und durch die Nutzung als Ferienhaussiedlung geprägt. Die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur ist in weiten Teilen intakt. Altlasten sind nicht bekannt.

Auswirkungen/Fazit:

Der vorgesehene Geltungsbereich wird entsprechend der bisher zulässigen Festsetzung bebaut, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch die vorliegende Planung nicht bilanzrelevant geändert. Auf der herausgenommenen Teilfläche kann künftig wieder eine landwirtschaftliche Nutzung erfolgen. Die landwirtschaftliche Nutzung wird per se nicht als Eingriff bewertet. Die Eingriffsschwere i.S. des Leitfadens wird nicht bilanzrelevant geändert. Es ist daher keine Kompensation möglicher Eingriffe erforderlich.

Die Gefahr von Bodenbewegungen, Erosionen und Murenabgängen besteht abstrakt nahezu an jeder Hanglage. Eine konkrete Gefährdung, die entweder auf den Bestand einwirkte oder vom Bestand ausginge, lässt sich aus der Bodenuntersuchung des Forstbüros Loringhoven/München (Anlage 2 zum Umweltbericht) jedoch nicht nachvollziehbar folgern.

Die Bestandsgebäude sind teils seit mehr als 50 Jahren standfest. Für jede neue Bebauung haben die am Bau Beteiligten die Bodenverhältnisse und die resultierenden Maßnahmen zum Erreichen der Standsicherheit einzuhalten.

Die Bodenuntersuchung des Forstbüros Loringhoven/München Untersuchung des Bodens folgert für die bestehende Bebauung von Wochenendhäusern die Auflast der Gebäude möglichst gering zu halten, um die Risiken, welche von den rezenten und künftig auch möglichen Bodenbewegungen ausgehen, zu minimieren. Daneben wird festgestellt, dass die vorkommenden Lehmböden heute noch z.T. erheblichen Bewegungen ausgesetzt sind. Die Bestandsgebäude sind teils seit mehr als 50 Jahren standfest. Für jede neue Bebauung haben die am Bau Beteiligten die Bodenverhältnisse und die resultierenden Maßnahmen zum Erreichen der Standsicherheit einzuhalten.

Die alleinige Umwidmung der Sondergebietsfläche in eine Fläche für die Landwirtschaft führt außerdem zu keinem zusätzlichen Erosionsrisiko bzw. zu einer Erhöhung von Hangrutschten.

3.2.3 Schutzgut Wasser

Bestand:

Im Planungsgebiet befinden sich, ausgenommen eines Gartenteiches mit ca. 35 qm auf Flurnummer 2452/15, kein Oberflächengewässer.

Auswirkungen/Fazit:

Die Rückhalte- und Reinigungsfähigkeit des Bodens und die Grundwasserneubildung werden durch die Planung nicht verschlechtert. Eingriffe in Gewässer werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht initiiert. Es findet keine zusätzliche Versiegelung statt. Die hydrogeologischen Eigenschaften des Bodens mit dem Ziel einer naturnahen Wasserbewirtschaftung wird durch die Planung nicht verschlechtert. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird gegenüber den bisher getroffenen Festsetzungen bzw. zulässigem Planungsmaßstab nicht bilanzrelevant geändert. Es sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

3.2.4 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Die Fläche der Bebauungsplanänderung stellt keine bedeutende Fläche mit Funktion für die Frischluftversorgung oder den Klimaausgleich bedürftiger Siedlungsbereiche dar.

Auswirkungen/Fazit:

Die Luftaustauschbahnen und das Mikroklima bleiben in diesem Bereich erhalten. Signifikante Auswirkungen auf Siedlungsbereiche ergeben sich nicht. Es sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

3.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

Die Fläche wird als Bauland und Waldfläche genutzt. Das Planungsgebiet kann von exponierten Lagen aus gut eingesehen werden.

Auswirkungen/Fazit:

Durch die Nutzungsänderung findet kein Eingriff in das Landschaftsbild statt. Die Flächen können künftig wieder landwirtschaftlich genutzt werden. Es ist mit damit zu rechnen, dass die Flächen als Grünland umgewandelt oder mit im Rahmen der Privilegierung zulässigen Gebäuden bebaut werden. In der Übergangszeit bis zur Teilaufhebung des südlichen Bereiches, ist das Anbindungsgebot für den südlichen Bereich wie bereits in den vergangenen 50 Jahren nicht erfüllt.

3.2.6 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:

Die Fläche wird derzeit als Bauland genutzt. Durch die angrenzende land- und forstwirtschaftliche Nutzung kommt es zu ortsüblichen Emissionen wie z.B. ortsüblichen Lärm, Staub und Geruchsbelästigung.

Auswirkungen/Fazit:

Durch die getroffenen Festsetzungen / Änderungen ist mit einer Änderung hinsichtlich von Emissionen bzw. Immissionen zu rechnen. Die Flächen können nun wieder

landwirtschaftlich genutzt werden. Einhergehend mit dieser Nutzung ist mit ortsüblichen landwirtschaftlichen Emissionen wie z.B. Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen. Diese sind jedoch für Siedlungen, angrenzend an den planungsrechtlichen Außenbereich, generell ortsüblich und zu dulden.

Es ist weiterhin mit ortsüblichen Emissionen wie z.B. ortsüblichen Lärm, Staub und Geruchsbelästigung zu rechnen. Die vorliegende Planänderung führt bezüglich schutzbedürftiger Nutzungen zu keiner wesentlichen Änderung und ist somit nicht bilanzrelevant.

3.2.7 Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt, da nicht vorhanden.

Denkmalschutz:

Es liegen keine Denkmalverdachtsflächen vor. Sollten unerwartet bei Erdarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten besteht eine Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Passau oder an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

Weitere Schutzgebiete Kultur- oder Sachgüter wie beispielsweise kartierte Biotope, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, Naturparke, Nationalparke, Hochwasserschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiete werden lt. den amtlichen Informationssystemen nicht beeinträchtigt, da nicht vorhanden. Der Sturmschutzwald wird durch die Planung nicht tangiert.

3.2.8 Artenschutzrechtlicher Beitrag

Die naturschutzfachliche Wertigkeit, insbesondere der Artenausstattung des Dobelbereiches samt seiner Umgebung, ist dem Markt Hofkirchen bekannt. Die Herausnahme der nördlichen Fläche führt aus Sicht des Marktes Hofkirchen zu keiner wesentlichen Verschlechterung oder Beeinträchtigung vorhandener Arten. Der

Artenschutz ist unabhängig von den Festsetzungen zum Bebauungsplan durch gesetzliche Vorgaben gewährleistet. Artenschutzrechtliche Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht betroffen. Da die Planung (Rücknahme von Baurecht) aus Sicht des Marktes Hofkirchen zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange führt, erscheinen vertiefende artenschutzrechtliche Prüfungen im Rahmen der vorliegenden Planung als entbehrlich.

3.2.9 Forstwirtschaftliche Belange

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich Teilbereiche welche als Bodenschutzwald gem. Art. 6 BayWaldG sowie Sturmschutzwald gem. Art. 10 Abs. 2 BayWaldG verzeichnet sind. Diese Fläche wurde bei allen bisherigen Planung als zu erhaltender Grünzug bzw. Waldfläche festgesetzt, da dessen Wertigkeit für den Natur- und Bodenschutz bekannt ist. Die vorliegende Planung soll an dieser Tatsache auch nichts ändern. Der Schutz der genannten Waldfläche unterliegt unabhängig von der vorliegenden Planung, den einschlägigen Gesetzen, wie z.B. dem Bayerischen Waldgesetz.

Der Markt Hofkirchen geht bei der Beurteilung forstwirtschaftlicher Belange bzw. möglicher Eingriffe welche im Sinne des Leitfadens bilanzrelevant sind vom aktuell gültigen Zulässigkeitsmaßstab aus, der hinsichtlich der korrespondierenden Flächenausdehnung bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellt ist. Das Deckblatt Nr. 5 zum Flächennutzungsplan wirkt hinsichtlich der baurechtlichen Zulässigkeiten weder begünstigend noch belastend. Daher ist in Teilen das Roden von Baumbestand, welcher als Wald einzustufen wäre, genau in gleichem Umfang bereits nach derzeitiger Rechtslage i. V. m. der aktuell rechtsgültigen Bauleitplanung möglich bzw. zulässig. Das vorliegende Verfahren ändert daran nichts.

3.2.10 Wechselwirkungen

Bei unzulässiger oder unsachgemäßer Folgenutzung oder unzulässiger Nutzung der Waldflächen wäre die Sicherung des Dobelbereiches nicht sichergestellt. Durch unsachgemäße Rodung wäre der Boden- oder Sturmschutzfunktion des Waldes nicht gewährleistet. Die Funktion als hochwertigen Lebensraumes wäre ebenfalls nicht mehr gewährleistet.

Weitere Wechselwirkungen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

4.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung:

Alle Teilflächen könnten nach wie vor entsprechend der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan „**Wochenendhaus-Sondergebiet Unterstaudach**“ bebaut werden. Im nördlichen herausgenommenen Planungsteil wäre jedoch der sukzessive Verfall der Siedlung bzw. bereits baulich vorbelasteter Flächen sehr wahrscheinlich und liegt nicht im öffentlichen Interesse (sparsamer Flächenumgang und Nutzung vorhandener Potenziale).

4.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Die getroffenen Festsetzungen führen zu keiner nennenswerten Veränderung des Umweltzustand. Im nördlichen herausgenommenen Planungsteil können dort bereits besiedelte Flächen einer sinnvolleren Nutzung zugeführt werden, womit einem Flächenverbrauch an anderer Stelle begegnet wird. Hier kann die Änderung zum planungsrechtlichen Außenbereich – ggf. durch Inkraftsetzung einer Außenbereichssatzung – in der Bestandsbebauung soweit im Einzelfall hinsichtlich Erschließung usw. möglich das Dauerwohnen zulassen und im Übrigen jede weitere Bebauung unterbinden. Gleichzeitig wird sich eine dauerhafte Auslastung positiv auf die unterlastete Anlagenbiologie auswirken. Bei Durchführung der Planung überwiegen aus Sicht des Marktes Hofkirchen die positiven Belange ohne den Umweltzustand zu verschlechtern.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

5.1 Eingriffsregelung

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Eingriffsschwere gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Umweltfragen nicht bilanzrelevant geändert. Die künftig zulässige landwirtschaftliche Nutzung ist „per se“ nicht als Eingriff zu werten.

5.1.1 Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Nicht relevant.

5.1.2 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Nicht relevant.

5.1.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Nicht relevant.

6. Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

6.1 Standortwahl

In der vorliegenden Planung nicht relevant.

6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

In der vorliegenden Planung nicht relevant.

6.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

In der vorliegenden Planung nicht relevant.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Marktgemeinde Hofkirchen möchte im Ortsteil Unterstaudach im Wochenendhaus-Sondergebiet Unterstaudach in Teilbereichen den Geltungsbereich zurücknehmen.

Die Bebauungsplanänderung führt i.S. des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu keiner bilanzrelevanten Änderung der Eingriffsschwere in Natur und Landschaft, daher ist eine Kompensation möglicher Eingriffe nicht erforderlich.

8. Anlagen

Anlage 1:

Geschützte Arten + Lebensräume Tobel Unterstaudach / Lkr. Passau - Kroehling / 26.11.2018, des Büro's für Landschaftsplanung und Faunistische Gutachten Apianstr. 3, 84034 Landshut, Dipl.-Ing- Almut Kroehling, LaFau – Landshut

Anlage 2:

Bodenuntersuchung im Hinblick auf die Stabilität der Böden im Wochenend-Sonderbaugelände Unterstaudach vom 07.09.2018 von Herrn Odo Baron v. Freytag-Loringhoven (Forstsachverständiger und Standortserkunder), Forstbüro Loringhoven, Cosimastraße 144, 81927 München



.....
1. Bürgermeister Willi Wagenpfeil

.....
Planer Dipl.-Ing. Florian Breinl