

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN MARKT HOFKIRCHEN

Änderung durch Deckblatt Nr. 10

(i. S. 2. Änderung/Erweiterung Ortsabrundungssatzung Henhart)

Gemeinde	Markt Hofkirchen
Landkreis	Passau
Reg.-Bezirk	Niederbayern

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 a Abs. 1 BauGB

Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§ 6a Abs. 1 BauGB).

1. Beschreibung/ Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans mit integr. Landschaftsplan

Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen, der am 12.01.2017 rechtswirksam wurde, ist der Ortsteil Henhart im Bestand als Dorfgebiet aufgenommen. Nach Beschluss des Gemeinderates von Hofkirchen vom 12.10.2021 soll der Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen durch Deckblatt 10 im Bereich Henhart geändert werden, den bisher als Dorfgebiet ausgewiesenen Ortsteil im Osten und im Norden um Teilflächen zu erweitern, um eine ergänzende, dem Bedarf entsprechende Bebauung zu ermöglichen.

Die Flächen, die ergänzend im Zuge der Änderung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als bauliche Erweiterungsflächen aufgenommen werden, umfassen ca. 0,84 ha. Die Erweiterung ist auf Teilflächen der Flurnummern 105, 105/1, 181, 319/18, 319 und 319/24, jeweils Gemarkung Hilgartsberg vorgesehen. Damit wird der bebaubare Ortsbereich von ca. 2,71 ha auf insgesamt ca. 3,55 ha erweitert. Die bisherige Ortsabrundungssatzung Henhart (Stand 1998 inklusive der bisher erfolgten 1. Änderung in 2016) wurde dazu im Parallelverfahren geändert bzw. erweitert.

Aufgrund der erfolgten Änderungen der Baunutzungsverordnung wurde den Gebietstyp/ die Art der baulichen Nutzung – bisher MD = Dorfgebiet nach § 5 BauNVO - für den Ortsteil Henhart geprüft. Aufgrund der geringen, untergeordneten Bedeutung der Land- und Forstwirtschaft und der zunehmenden Bedeutung für Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe ist hier eine Zuordnung/ Festsetzung als Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO geeignet, was im Zuge dieser Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt 10 mit vollzogen wurde.

Hinweise auf parallel erfolgende Planungen:

Die 2. Änderung/ Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Henhart nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erfolgte im Parallelverfahren zu dieser Änderung. Hier werden die erforderlichen detaillierteren Regelungen und Festsetzungen für das Gebiet getroffen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt und im Umweltbericht nach § 2 a BauGB (= Anlage 1 zur Begründung) dokumentiert.

Schutzgebiete nach BayNatSchG/ BNatSchG bzw. sonstige geschützte Bereiche (wie Wasserschutzgebiete, Bau- oder Bodendenkmäler o.ä.) sind nicht betroffen bzw. werden nicht beeinträchtigt.

Artenschutzrechtl. Konflikte werden mit der Planung vermieden. Dazu wurde eine Untersuchung durchgeführt und die entsprechenden Maßnahmen in der Ortsabrundungssatzung aufgenommen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde im Rahmen der Bauleitplanung angewendet. Im Zuge der Konkretisierung in der Ortsabrundungssatzung wurde der erforderliche Ausgleich eingeplant in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zum einen durch rahmende Grünflächen am Ortsrand und zum anderen durch Ablöse aus dem Ökokonto. Nachfolgend werden die Ergebnisse des Umweltberichts im Bezug auf Betroffenheit und Berücksichtigung kurz zusammengefasst:

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
Schutzgut Mensch und Gesundheit	Es sind keine gravierenden Beeinträchtigungen durch die Änderung gegeben gegenüber Ausgangssituation; Kein Verlust an wertvollem Erholungsraum, ergänzende Möglichkeit zur Wohnbebauung bzw. Errichtung von ergänzenden Hallen (z.B. für Hackschnitzel o.ä.) im Ort wird geschaffen, keine gravierenden Belastungen durch Lärm o.ä.,
Schutzgut Tiere und Pflanzen	Keine gravierenden Beeinträchtigungen, keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, es ist eine entsprechende Untersuchung durchgeführt worden und Maßnahmen zum Artenschutz im Zuge der Ortsabrundungssatzung eingeplant worden; neue zur möglichen Bebauung eingeplante Bereiche sind bezüglich Arten und Lebensräume ohne höhere Wertigkeit; es wurden Maßnahmen zur Eingriffsminimierung berücksichtigt und zum Ausgleich direkt in räumlicher Nähe zum Eingriff zur Ortsrandeingrünung mit extensiven Obstwiesen bzw. ansonsten mit Ausgleich durch Ablöse aus dem Ökokonto der Sparkasse Passau auf der Ebene der Satzung festgesetzt; keine wesentl. Veränderung durch Änderung
Schutzgut Boden	Teilweise Beanspruchung von bisher. landwirtschaftl. Nutzfläche bzw. Übergangsbereichen von Bebauung m. befestigten Flächen bzw. Gartenflächen zu anschließender Waldfläche; Neuversiegelung von Boden in geringem Umfang in der Randlage durch gepl. Wohnbebauung bzw. in mittlerem Umfang im nördlichen Bereichen; restliche Flächen bleiben private Grünflächen keine gravierenden Belastungen durch Änderung
Schutzgut Fläche	Zusätzliche Beanspruchung von Fläche zur teilweisen Bebauung bzw. Versiegelung, jedoch möglichst gering gehalten unter Ausnutzung der vorh. Erschließung und Flächenbeanspruchung konkret auf den Bedarf abgestimmt
Schutzgut Wasser	Kein direkter Eingriff in Gewässer oder Grundwasser, Oberflächenwasser soll wie bisher soweit möglich auf den Grundstücken versickern; keine wesentl. Veränderung durch Änderung
Schutzgut Luft und Klima	Keine wesentliche Auswirkung auf das Klima/Kleinklima, lockere Ortslage, teilweise von Waldflächen umgeben, die ausgleichend wirken
Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	Das Gebiet ist bereits geprägt durch die bestehende Bebauung als „Ort“; Lokalisation der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in Ortsrandlage im Hinblick auf die Einbindung der Bauvorhaben bzw. des Ortsteils in die Landschaft und.

	ansonsten über Ablöse aus dem Ökokonto der Sparkasse Passau; wenig weiträumig auf das Landschaftsbild wirksame Lage; keine gravierende Veränderung/ Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbilds durch die Änderung/Erweiterung
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Beeinträchtigung im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter gegeben durch die Änderungsplanung

Die geplante Weiterentwicklung des Dorfgebiets bzw. jetzt des „dörflichen Wohngebiets“ mit Berücksichtigung von Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich bringt bei entsprechender Umsetzung der Bauleitplanung keine erheblichen Veränderungen bzw. Verschlechterungen gegenüber dem Bestand/ Ausgangszustand und im Hinblick auf die Schutzgüter mit sich, auch nicht unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen, der Kumulierung bzw. im Rahmen der Bauphase.

3. Planungsalternativen

Aufgrund eines konkret geplanten Bauvorhabens/ Bauantrags der örtlichen Zimmerei wurde seitens des Landratsamtes Passau geäußert, dass dazu eine Anpassung/Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Henhart erforderlich ist. Denn der geplante Standort liegt bisher im „Außenbereich nach § 35 BauGB“. Nach Vorabstimmungen in der Gemeinde und mit den Grundstückseignern/ Beteiligten im Gebiet und Vorabstimmungen mit verschiedenen Stellen des Landratsamts Passau (Bauwesen rechtlich, Kreisbaumeister, Untere Naturschutzbehörde) im Sommer/ Herbst 2021 hat der Gemeinderat am 12.10.2021 dazu den Beschluss zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und zur 2. Änderung/ Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Henhart gefasst. Es wurden dabei nach der grundsätzlichen Beurteilung seitens des Landratsamtes Passau zu einer möglichen Ausweitung des bisherigen Dorfgebiets und der Ortsabrundungssatzung auch die weiteren Grundstückseigentümer von Henhart mit einbezogen. Dabei wurden zunächst von den Ortsbewohnern bzw. Grundstückseigentümern zum einen die Erweiterung am westlichen Ortrand und auch in Richtung Osten in das bisher ausgewiesene Spielplatzgelände geäußert. Mit diesem ergänzten Konzept v. Juni 2021 erfolgte eine 2. fachliche Vorabklärung zum gepl. Satzungsgebiet mit den o.g. Fachstellen des Landratsamtes Passau. Entsprechend der Rückmeldung im Sept. 2021 wurde insbesondere nach Süden keine Erweiterung eingeplant, zumal auch kein konkreter weiterer Bedarf vorlag. Nach Westen hin wurde als räumlicher Abschluss und zur Einbindung in die Landschaft eine Ortsrandeingerünung vorgesehen, die in der Satzung als erforderlicher Ausgleich festgesetzt wurde. Siehe dazu auch die Konkretisierung im Rahmen der Ortsabrundungssatzung. Die ursprünglich seitens der Grundstückseigner am östlichen Anwesen gewünschte Erweiterung, die zunächst den ganzen, dann den halben Kinderspielplatzbereich beansprucht hätte, wurde dann im Herbst 2022 wieder zurückgenommen. Da hier keine Erweiterung mehr gewünscht und damit erforderlich ist, bleibt hier der Abschluss wie in der bisherigen Planung.

Zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgten ebenfalls verschiedene Überlegungen und Berechnungen. Zunächst wurde die Bilanzierung nach dem Leitfaden von 2003 vorgenommen. Die entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden dabei zur Erweiterung im Westen direkt am Ortseingang zur Ortsrandgestaltung/ Verbesserung der Einbindung in die Landschaft eingeplant in der erforderlichen Dimension und Breite. Bezüglich der Erweiterungen im nördlichen Bereich bzw. auch der zunächst gewünschten Erweiterung im Osten wurde nach geeigneten Ausgleichflächen gesucht über potentielle eigene Flächen bzw. alternativ mögliche zu erwerbende Flächen oder alternativ eine Ablöse aus dem Ökokonto der Sparkasse Passau in Betracht gezogen. Aufgrund der schlussendlich geplanten Ablöse aus dem Ökokonto für die nördlichen Erweiterungsflächen, wurde die Bilanzierung dann gleich nach Wertpunkten entsprechend dem neuen Leitfaden von Dez. 2021 vorgenommen, zumal die Ablöse vom Ökokonto der Sparkasse Passau auch nach Wertpunkten erfolgt. Für die westlichen Erweiterungsflächen ist der Ausgleich gleich im Anschluss an die geplante Bau- maßnahme vorgesehen, zumal hier eine Eingrünung schon aus Gründen des Ortsbildes zur Ortsrandgestaltung bzw. der Aufwertung des Ortseingangs erforderlich ist. Dies wurde auf der Ebene der Satzung konkret geregelt/ zugeordnet. Auf die dortigen Ausführungen wird hierzu verwiesen.

Die gepl. Entwicklung hier im Bereich „Henhart“, behindert nicht weitere Entwicklungen im Gemeindegebiet und sieht eine bedarfsgerechte, moderate Erweiterung entsprechend dem geäußerten Bedarf vor.

4. Ablauf des Verfahrens

12.10.2021	Änderungsbeschluss (ortsüblich bekannt gemacht am 21.02.2024)
28.02.2024 bis 02.04.2024	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden und sonst. Träger öffentl. Belange zum Vorentwurf vom 04.01.2024 (Bekanntmachung v. 21.02.2024)
28.05.2024	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss
17.07.2024 bis 19.08.2024	Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden und sonst. Träger öffentl. Belange zum Entwurf vom 28.05.2024 (Bekanntmachung v. 10.07.2024)
19.11.2024	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der **Beteiligung der Öffentlichkeit** nach § 3 (1) und § 3 (2) BauGB wurden keine Hinweise und Einwände vorgebracht.

Die Hinweise und Änderungswünsche aus der **Beteiligung der Träger öffentl. Belange** nach § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB wurden bei der Abwägung berücksichtigt.

Die Regierung von Niederbayern äußerte, dass Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen stehen. Die Erweiterungsflächen sind bedarfsorientiert und schließen unmittelbar an die bestehende Bebauung an.

Landratsamt Passau – Abteilung 7 Städtebau merkte an, dass es sich hier teils um eine Berichtigung der bestehenden Situation und eine eher gering gehaltene, angemessene und bedarfsgerechte Erweiterung handelt und äußerte keine Bedenken.

Vom Landratsamt Passau – Sachgebiet 61 wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung gemacht. Das LRA Passau Technischer Umweltschutz äußerte, dass für die Planung einer Erweiterung des Zimmereibetriebes bzw. von Wohnhäusern in der Nähe des Zimmereibetriebes im Rahmen der Einzelgenehmigung der techn. Umweltschutz zu beteiligen ist.

Das Landratsamt Sg 53 Wasserrecht wies auf die Beteiligung des Wasserwirtschaftsamts hin. Das staatliche Bauamt verwies auf seine Stellungnahmen zur Ortsabrundungssatzung v. 2016 und hatte keine Bedenken. Seitens der Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege wurde darauf hingewiesen, dass im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt sind und dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen, was zur Kenntnis genommen wurde.

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Vilshofen wies darauf hin, dass sich im geplanten Gebiet viele unermittelte Grenzen befinden. Es wurde empfohlen vor einer Bebauung, die Umfangsgrenzen des zu bebauenden Flurstücks vollständig feststellen zu lassen.

Der Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald wies auf die Bereitstellung der Abfallbehälter an öffentl. Flächen an der Ortsdurchfahrt hin, was in der Planung berücksichtigt ist.

Die Informationen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden an die Vorhabenträger/ Bauherren weitergegeben

Die Bayernwerk AG Vilshofen wies auf bestehende Versorgungseinrichtungen hin und auf die zu beachtenden Schutzzonen und Merkblätter bzw. Richtlinien hin, die soweit nicht bereits aufgenommen ergänzt wurden. Die Deutsche Telekom Technik GmbH hatte keine grundsätzlichen Einwände und

wies bezüglich Ergänzungen auf rechtzeitige Kontaktaufnahme und Koordinierung hin unter Nennung der E-Mail-Kontaktadressen.

Der Bauernverband machte Hinweise bezüglich von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, der Einhaltung von Pflanzabständen, zur Wasserrückhaltung bzw. Versickerung, welche soweit noch nicht enthalten ergänzend aufgenommen wurden. Die Pflanzabstände sind in der Planung berücksichtigt. Das Thema Oberflächenwasser ist im Zuge der geplanten Baumaßnahmen im Bauantrag zu behandeln entsprechend der wasserrechtlichen Vorschriften und möglichst auf dem Gelände zu versickern.

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz begrüßte die kommunalen Aktivitäten, die dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse, auch die Arbeitsverhältnisse vor Ort, nachhaltig zu erhalten bzw. auch zu verbessern und dass die Planung auch die Schaffung gewerblich nutzbarer Flächen vorsieht.

Von den weiteren beteiligten Trägern öffentl. Belange sind keine Einwände/ Bedenken oder keine Stellungnahmen eingegangen.

6. Hinweis auf die weiteren Unterlagen/ Ausführungen

Weitere Ausführungen siehe in den Unterlagen zu Änderung des Flächennutzungsplans mit integr. Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen durch Deckblatt Nr. 10 (i. S. Änderung/Erweiterung Ortsabrundungssatzung Henhart)

Stand Feststellungsbeschluss v. 19.11.2024

- Verfahrensvermerke und Übersicht
- Plan bisher. rechtskr. Stand und Darstellung Änderung durch Deckblatt 10 mit Legende/ plan. Festsetzungen
- Begründung und Umweltbericht nach § 2 Abs.4 und §§ 2a und 4c BauGB

bzw. außerdem Unterlagen zur parallel gelaufenen 2. Änderung/Erweiterung Ortsabrundungssatzung Henhart.

Markt Hofkirchen, den



Haberl

.....
Planungsbüro Inge Haberl
Wallersdorf

.....
1. Bgm. Josef Kufner
Markt Hofkirchen