



# DECKBLATT NR. 10

zum Flächennutzungs- u. Landschaftsplan

Gemeinde: Markt Hofkirchen

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

1. Der Gemeinderat von Hofkirchen hat in der Sitzung vom 12.10.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans m. integr. Landschaftsplan beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf in der Fassung vom .... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht und im Internet veröffentlicht.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans m. integr. Landschaftsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans m. integr. Landschaftsplan in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt/ im Internet veröffentlicht. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Marktgemeinde Hofkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Änderung des Flächennutzungsplans m. integr. Landschaftsplan in der Fassung vom ..... festgestellt.

Hofkirchen, den .....

.....  
1. Bürgermeister Josef Kufner

(Siegel)

7. Das Landratsamt Passau hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt 10 mit Bescheid vom ..... AZ. .... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Passau, .....

(Siegel)

8. Ausgefertigt

Hofkirchen, den .....

.....  
1. Bürgermeister Josef Kufner

(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt 10 wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplans m. integr. Landschaftsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan m. integr. Landschaftsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hofkirchen, den .....

.....  
1. Bürgermeister Josef Kufner

(Siegel)



# DECKBLATT NR. 10

zum Flächennutzungs- u. Landschaftsplan

Gemeinde: Markt Hofkirchen

Landkreis: Passau

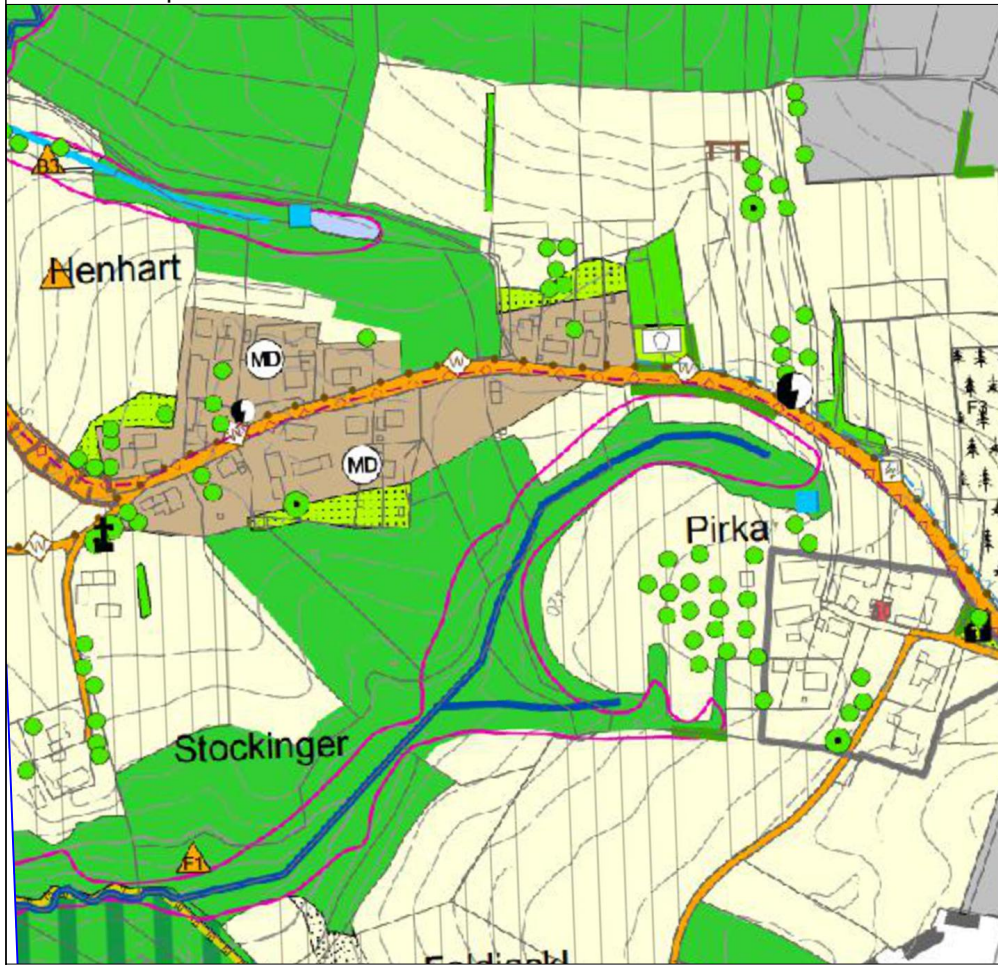
Regierungsbezirk: Niederbayern

Übersicht zu den Unterlagen

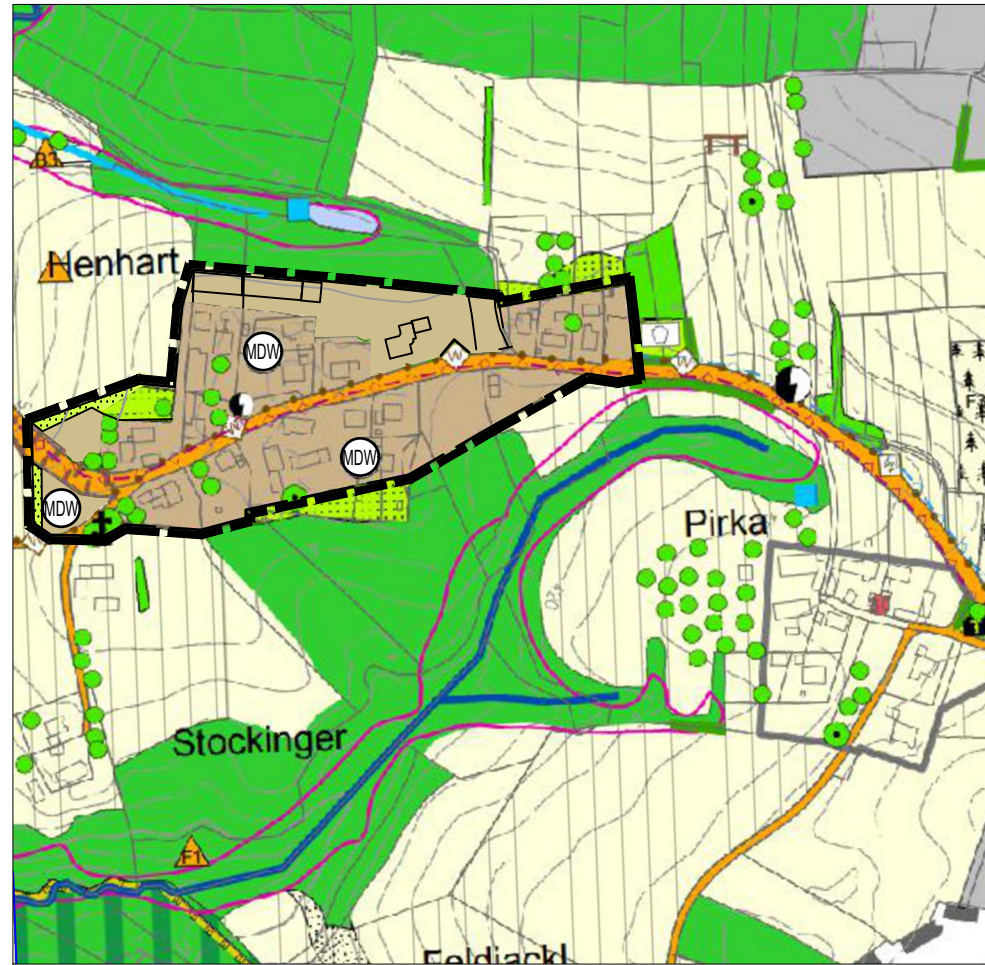
Planungsstand: 04.01.2024

- Verfahrensvermerke und Übersicht Seite 1 und 2
  
- Plan Stand vor und nach Änderung  
1 x bisher. rechtskräftiger Stand, 1 x Darstellung Änderung durch Deckblatt 10  
und Legende/ planl. Festsetzungen Seite 3
  
- Begründung mit Umweltbericht insgesamt 13 Seiten Seiten 4 bis 16



bisher. rechtskräftiger Stand des Flächennutzungsplans m. integr. Landschaftsplan





Stand nach der Änderung durch Deckblatt 10



**1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

-  Dorfgebiet
-  Dörfliches Wohngebiet

**1.4 FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE**

-  Örtliche Hauptverkehrsstraße
-  Wanderwege





**1.5 FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND DIE ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**

-  Trafostation

**1.7 GRÜNFLÄCHEN**

-  Grünflächen
-  Spielplatz
-  Gliedernde Grünflächen

**1.9 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD**



-  Fläche für die Landwirtschaft
-  Wald/Aufforstung  
Erhaltung und Entwicklung standortgerechter, naturnaher Waldgesellschaften;  
Vernetzung über strukturverwandte Biototypen (Hecken, Ufergehölze)
-  Christbaumkultur
-  von Erstaufforstung freizuhaltender Bereich  
(Die Aussage von Aufforstung freihalten bezieht sich hier auf Art. 2 BayWaldG);  
weitere Regelungen zur Erstaufforstung sind unter Punkt 1.1 dieser Legende festgelegt


**1.10 LANDSCHAFTSSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE**

**Bestandesdarstellungen**

**Lebensraumtypen:**

**Gehölze**

Bestand	Entwicklungsziel
 Einzelbaum, Baumreihe, -gruppe	- Erhaltung und Pflege
 Landschaftsbestimmender Einzelbaum	- Erhaltung und Pflege

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen

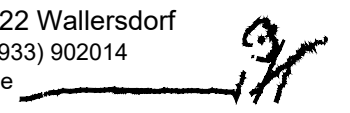
durch Deckblatt Nr. 10 (i.S. Ortsabrundung Henhart)

Stand vor und nach der Änderung durch Deckblatt

Markt Hofkirchen, Landkreis Passau

Datum: 04.01.2024 M 1 : 5000

Planungsbüro Inge Haberl  
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin  
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wackersdorf  
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014  
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de





# DECKBLATT NR. 10

zum Flächennutzungs- u. Landschaftsplan

Gemeinde: Markt Hofkirchen

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

## Begründung

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Hofkirchen wurde nach Beschluss vom Juli 2012 für das Gemeindegebiet neu aufgestellt durch das Büro Garnhartner + Schober + Spörl, Deggendorf/ Passau zusammen mit Team Umwelt Landschaft Deggendorf ausgearbeitet. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist am 12.01.2017 rechtswirksam geworden. Er ist bisher durch mehrere Deckblätter überplant worden. Es handelt sich hier um das zehnte Deckblatt.

Nach Beschluss des Marktgemeinderates von Hofkirchen vom 12.10.2021 soll der Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen durch Deckblatt 10 im Bereich Henhart geändert werden, um das bisherige Dorfgebiet zu erweitern und den Ortsteil Henhart über eine Änderung/ Erweiterung der Ortsabrundungssatzung weiter entwickeln zu können.

Aufgrund der Äußerungen seitens des Landratsamtes SG 61 zur baulichen Entwicklung in einem anderen Ortsteil des Marktes Hofkirchen wurde im Zuge dieser Änderung nun auch geprüft, ob der Gebietstyp „Dorfgebiet nach § 5 BauNVO“ noch zutreffend ist oder einem anderen Gebietstyp zuzuordnen ist. Der Ortsteil „Henhart“ soll demnach aufgrund der vorhandenen Nutzungen und Entwicklung im Zuge der Änderung nun auch vom Gebietstyp angepasst werden auf das seit 2021 neu in der BauNVO aufgenommene „MDW“ = Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO. Somit umfasst die Änderung nicht wie ursprünglich beschlossen lediglich den Erweiterungsbereich, sondern das komplette bisher eingetragene Dorfgebiet in Henhart sowie die Erweiterungsflächen.

### 1. Anlass, Zielsetzung und Beschreibung der Planung

#### Planungsanlass/ Zielsetzung

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen soll im Bereich Henhart geändert werden. Ziel ist, den bisher als Dorfgebiet ausgewiesenen Ortsteil im Osten und im Norden um Teilflächen zu erweitern, um eine ergänzende, dem Bedarf entsprechende Bebauung zu ermöglichen. Hierzu liegen teils bereits ein konkreter Bauantrag bzw. konkrete Bauwünsche seitens der Grundstückseigentümer im Bereich der nördlichen Erweiterung vor und darüber hinaus Wünsche zur Erweiterung an den Rändern für Nachkommen. Eine ursprünglich auch im Westen anvisierte Erweiterung/Ergänzung soll nun laut der Äußerung der dortigen Antragsteller nicht mehr weiterverfolgt werden.

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) soll dazu im Parallelverfahren geändert bzw. erweitert werden.

Im Hinblick auf die Änderungen in der Baunutzungsverordnung BauNVO in den letzten Jahren und die Äußerung seitens des Landratsamtes Passau SG 61 zur Bauleitplanung in einem anderen Ortsteil wurde geprüft, ob die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet MD nach § 5 BauNVO hier noch zutreffend ist. Da die Land- und Forstwirtschaft hier eine sehr untergeordnete Rolle spielt (kein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb) und Wohnen mittlerweile die überwiegende Nutzung darstellt gegenüber auch vorhandenem Gewerbe ist hier die Zuordnung zum MD nicht mehr zutreffend. Von der Nutzungsmischung und dem Ortscharakter ist Henhart insofern als Dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5a BauNVO einzustufen, welches in der

Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf Grundlage des Gesetzes zur Baulandmobilisierung (vom 14. Juni 2021) seit 23. Juni 2021 eingeführt wurde.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierten Landschaftsplan und der Erweiterung der Satzung Henhart sollen zusätzliche Entwicklungsflächen einbezogen werden, um entsprechende bedarfsorientierte Spielräume für die bauliche Ergänzung insbesondere für den örtlichen Bedarf von Ortsansässigen und Nachfahren geschaffen werden, zumal in Henhart im bisherigen Satzungsgebiet dazu keine Flächen mehr zur Verfügung stehen bzw. die Erweiterungen teilweise auch in direktem Anschluss an den Bestand erforderlich sind (wie insbesondere zur Zimmerei). Dabei soll insbesondere auch für eine für einen bestehenden Zimmereibetrieb wichtige Erweiterung durch eine neue Halle ermöglicht werden.

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 nun mit vollzogen werden soll.

Die neu eingeplanten Flächen sind bisher im Westen als Acker bzw. teils als Garten genutzt.

Die Teilflächen im Norden bei Flurnr. 319/18 und östliche Teilfläche von Flurnr. 319 sind bereits mit einer Halle der Zimmerei bebaut. Die anschließende Teilfläche von Flurnr. 319 ist derzeit bereits zum größeren Teil geschottert/ gekiest bzw. teils als Zwischenlagerfläche genutzt und war zu Beginn dieser Änderungsplanung schon ohne Wald- bzw. Gehölzfläche im Norden. Auf Flurnr. 319/24 sind die Erweiterungsflächen bereits überwiegend mit in die Gartennutzung zur anschließenden Wohnbebauung einbezogen. Nur am westlichen Rand von Flurnr. 319/24 und auf Flurnr. 181 ist noch der hier im Flächennutzungs- und Landschaftsplan eingetragene Wald vorhanden.

Henhart ist in der Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans bereits beschrieben als „Ehemaliger Weiler der sich zu einem ländlich strukturierten Wohnort entwickelt hat“. Landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe fehlen, Gewerbebetriebe sind vorhanden wie insbesondere der Zimmereibetrieb. In der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde auf Grundlage des Gesetzes zur Baulandmobilisierung vom 14. Juni 2021 mit den „Dörflichen Wohngebieten (MDW)“ eine neue Kategorie zu den Baugebieten geschaffen und seit 23. Juni 2021 eingeführt. Dieser Mischtyp ist hier aufgrund der vorliegenden Nutzungen/ Struktur und der untergeordneten land- u. forstwirtschaftlichen Nutzung zutreffend.

Im § 5a (1) BauNVO wird dazu festgelegt: Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Hier gelten die gleichen nach der neuen DIN 18005 schalltechnischen Orientierungswerten im Städtebau (Ausgabe 2023-07) die gleichen schalltechnischen Orientierungswerten für die Mischtypen MD, MI oder MDW, so dass damit dem bestehenden Gewerbebetrieb auch weiter entsprechend Rechnung getragen wird.

Der Ortsteil Henhart soll insofern gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 6 und § 5a BauNVO nun als Dörfliches Wohngebiet „MDW“ ausgewiesen und ergänzt werden durch eine dem Bedarf entsprechende Erweiterung und Abrundung nach außen im Norden und Westen.

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

Der Ortsteil Henhart ist bisher im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan zum einen bereits als MD= Dorfgebiet nach § 5 BauNVO eingetragen. Es handelt sich laut Erläuterung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans um einen ehemaligen Weiler, der sich zu einem ländlich strukturierten Wohnort entwickelt hat. Die geplanten Erweiterungsbereiche sind im Westen bisher als Flächen für die Landwirtschaft und zum kleinen Teil als gliedernde, rahmende Grünfläche aufgenommen. Im Bereich der nördlichen Erweiterung sind Teilbereiche als Fläche für die Landwirtschaft und ansonsten als Waldflächen eingetragen. Diese Bereiche gelten damit bisher als „Außenbereich“.

Darüber hinaus sind keine spezifischen Aussagen vorhanden. Im räumlichen Umfeld sind die Flächen für die Landwirtschaft als von Aufforstung freizuhaltender Bereich eingetragen.

#### Änderungen durch Deckblatt 10

Es wird das Dorfgebiet „MD“ nach § 5 BauNVO nun auf der Basis der aktuellen BauNVO geändert in ein „Dörfliches Wohngebiet „MDW“ nach § 5a BauNVO und ausgedehnt nach Norden und nach Westen um den Teil, der im Zuge der Änderung/Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Henhart aufgenommen wird.

Die Erweiterungsflächen umfassen ca. 0,84 ha. Im Westen wird randlich eine gliedernde Grünfläche mit aufgenommen, die im Zuge der Satzung als rahmende Eingrünung/Ausgleich für diesen Teilbereich festgesetzt wird.

Hierzu fanden in Vorbereitung der Planung seit April 2021 verschiedene Vorabstimmungen statt mit Vertretern der Gemeindeverwaltung, des Landratsamts Bauwesen rechtlich und Kreisbaumeister bzw. der Unteren Naturschutzbehörde und auch der Grundstückseigentümer, die eine bauliche Erweiterung wünschten, um den Entwicklungsrahmen abzustecken (vgl. Ausführungen unter 3. Alternativenprüfung).

## **2. Vorgaben aus übergeordneten Planungen/ sonstigen Grundlagen**

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern kurz: LEP sind hierzu insbesondere folgende Ziele bzw. Grundsätze aufgenommen:

### **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

### **3.3 Vermeidung von Zersiedelung**

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der Regionalplan der Region 12 Donau-Wald macht für die Änderungsbereich keine spezifischen, der Änderungsplanung im Zuge des Flächennutzungs- und Landschaftsplandeckblatts ggfs. widersprechende Aussagen. Hofkirchen ist als Kleinzentrum aufgenommen, das dem Mittelbereich Vilshofen zugehört. Es sind hier keine Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung von Bodenschätzen oder landschaftlichen Vorbehaltsgebiete oder Bereiche mit Trenngrün oder zum Hochwasserschutz ausgewiesen. Lediglich die Ausschlussbereiche für Windkraftanlagen überlagern auch diesen Bereich.

Im Flächennutzungsplan m. integr. Landschaftsplan der Gemeinde Hofkirchen ist der gepl. Bereich bisher als Waldfläche oder Fläche für die Landwirtschaft (und von Aufforstung freizuhaltender Bereich) bzw. kleinflächige, gliedernde Grünfläche eingetragen ohne sonstige weitere der geplanten neuen Nutzung grundsätzlich widersprechende Aussagen. Die Art der baulichen Nutzung ist bisher als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ausgewiesen, was der Einstufung der zu diesem Zeitpunkt gültigen BauNVO entsprach.

## **3. Alternativenprüfung**

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 den Beschluss zur vorliegenden Änderung und 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/ 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 wird als räumlicher Abschluss und zur Einbindung in die Landschaft eine Ortsrandeingrünung vorgesehen, die in der Satzung als erforderlicher Ausgleich festgesetzt. 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 naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgten auch 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 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 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 soll der Ausgleich gleich im Anschluss an die geplante Baumaßnahme erfolgen, zumal hier eine Eingrünung schon aus Gründen des Ortsbildes zur Ortsrandgestaltung bzw. der Aufwertung des Ortseingangs erforderlich ist.

Dies wird jedoch erst 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 vor.

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

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

Der hier überplante Bereich ist bisher bereits durch die anschließenden Anwesen, Hofräume und Betriebs- und Lagergebäude bzw. Wohnbebauung geprägt und soll darüber hinaus noch in maßvollem Umfang räumlich erweitert werden, um dem örtlichen Bedarf der Anwohner bzw. des Zimmereibetriebs Rechnung zu tragen und darüber hinaus durch die Erweiterung im Westen auch den nachfolgenden Generationen, die Möglichkeit zu verschaffen in Henhart zu bleiben.

Es wurde hier in Vorabstimmung mit Fachstellen des Landratsamtes Passau (Bauwesen rechtlich, Kreisbau- meister und Untere Naturschutzbehörde) nach Lösungen gesucht, die eine bedarfsorientierte Ergänzung und Erweiterung ermöglicht und dabei die Außenentwicklung beschränkt, um den Flächenbedarf möglichst gering zu halten. Es werden nur in geringem Maße bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen – insbesondere kaum wertvolle Acker-/Produktionsflächen - für die ergänzende bauliche Entwicklung beansprucht.

Die Erweiterungsflächen im nördlichen Bereich, die bisher als Wald im Flächennutzungs- und Landschaftsplan eingetragen sind, sind im überplanten Teilbereich überwiegend bereits vor einiger Zeit entfernt worden.

Bei der Auswahl der Flächen für Minimierungs- und vor allem auch Ausgleichsmaßnahmen werden agrarstrukturelle Belange ebenfalls mitberücksichtigt. Es wird hierfür zum einen die Übergangszone zur Flur genutzt zur rahmenden Einbindung am Ortsrand in Vorabstimmung mit den Grundstückseignern. Diese sollen als extensive Obstwiese am Ortsrand entwickelt und genutzt/ gepflegt werden.

Der Ausgleich für die Erweiterungsflächen im Norden wird über keine Ablöse aus dem Ökokonto der Sparkasse Passau erbracht, somit wird hierfür keine zusätzliche Fläche neu beansprucht, so dass auch hier agrarstrukturellen Belangen mit Rechnung getragen wird.

#### **5. Erschließung und Brandschutz**

Es kann die vorhandene öffentliche Erschließung mit Straßen und Wegen, Leitungsnetzen v. Strom, Wasser, Telekom weiter genutzt werden. Die Schmutzwasserbeseitigung ist über private Kleinkläranlagen sicherzustellen und im gesamten Satzungsgebiet Angelegenheit der jeweiligen Bauherren. Es sind hier im Wesentlichen nur ergänzende private Erschließungen/ Hausanschlüsse zu schaffen.

Die Versorgung mit Löschwasser ist über 1 Hydranten an der Ortsstraße bei Flurnr. 319/13 Gemarkung Hilgartsberg und 1 Löschwasserbehälter mit 110 m<sup>3</sup> im östlichen Teil von Henhart (bei Flurnummer 172 Gemarkung Hilgartsberg) gewährleistet. Feuerwehren sind im Gemeindegebiet von Hofkirchen in Hilgartsberg

bzw. Hofkirchen und Garham vorhanden, so dass die Hilfsfrist nach Art. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayer. Feuerwehrgesetzes eingehalten werden kann.

## 6. Naturschutzrechtliche Belange: Eingriffsregelung und artenschutzrechtliche Aspekte

Die durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Leitfaden v. 2003 bzw. Fortschreibung v. Dez. 2021) ist im Rahmen dieser Änderung durch Deckblatt Nr. 10 grundsätzlich anzuwenden.

Für die ergänzend aufgenommenen, bebaubaren Flächen (entsprechend nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) entsteht ein Ausgleichserfordernis. Die einzelnen Bereiche sind nach dem Ausgangszustand und der geplanten Intensität der Nutzung/des Versiegelungsgrads zu beurteilen. Es handelt sich hier zum einen um Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt bzw. bezüglich Biotopnutzungstyp bei den Flächen im Westen (Ausgangszustand Acker am westlichen Rand) bzw. ansonsten um Bereiche von mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt bzw. bezüglich Biotopnutzungstyp v. a. im nördlichen Erweiterungsbereich (Ausgangszustand überwiegend durchgewachsene Christbaumkultur/ Gehölzplantage brachgefallen) bzw. der randlichen Grün- und Gartenfläche im Westen.

Bezüglich Intensität der Nutzung/des Versiegelungsgrads gibt es auch unterschiedliche Bereiche, zum einen v.a. im Westen mit niedrigem Versiegelungsgrad für geplante Wohnbebauungen bzw. mit hohem Versiegelungsgrad für geplante Halle/ größere Gebäude m. Vorflächen/Fahrbereichen. Die konkrete und flächenbezogene Beurteilung erfolgt im Rahmen der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Henhart“, die im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Es wurde dazu zunächst die Bilanzierung nach dem Leitfaden von 2003 durchgeführt. Aufgrund der dann geplanten Ablöse vom Ökokonto der Sparkasse Passau (oder Entwicklung einer anderen außerhalb liegenden Fläche) für die größeren Flächen des Erweiterungsgebiets wurde die Bilanzierung auf der Basis des fortgeschriebenen Leitfadens von 2021 neu berechnet. Der erforderliche Kompensationsbedarf wird somit gleich in Wertpunkten errechnet und soll nun mit den entsprechenden Wertpunkten aus dem Ökokonto der Sparkasse Passau bei Pleinting abgelöst werden (für die nördlichen Teilflächen). Für die westlichen Teilflächen ist der Ausgleich im Übergang zur Landschaft zur Ortsrandeingrünung eingeplant und im Deckblatt 10 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan als gliedernde Grünfläche mit eingetragen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden konkret auf der Ebene der Satzung festgesetzt zum einen am westlichen Ortsrand zur Eingrünung/ Ortsrandgestaltung bzw. über die Ablösen aus dem Ökokonto.

Zum speziellen Artenschutz wurde aufgrund der zur Umsetzung der baulichen Maßnahmen geplanten Gehölz-entfernungen Ingenieurbüro Eisenreich, Hofkirchen einbezogen mit folgendem Ergebnis: Vorkommen besonders geschützter Arten nach § 44 BNatSchG liegen bis auf temporär jagende Fledermäuse nicht vor. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entsprechend § 44 Abs. 1 BNatSchG können ausgeschlossen werden. Es sind dazu entsprechende, eingriffsminimierende Maßnahmen zu berücksichtigen wie eine zeitliche Beschränkung von Fällarbeiten auf den Winter (von Oktober bis Januar). Für ein Entfernen von Habitatbäumen sind jeweils 2 Fledermaus- und 2 Vogelkästen pro Habitatbaum im Umfeld anzubringen (vgl. auch Bericht v. H. Eisenreich als Anlage zur Ortsabrundungssatzung).

## 7. Umweltbericht

Der laut § 2a BauGB erforderliche Umweltbericht ist als Teil II der Begründung angefügt. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass mit der geplanten Entwicklung – mit moderater, bedarfsgerechter Erweiterung des bestehenden Ortsteils und Anpassung der Art der baulichen Nutzung von einem „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO zu einem „Dörflichen Wohngebiet“ nach § 5a BauNVO - keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden sind.

aufgestellt  
Wallersdorf, den 04.01.2024

Hofkirchen, den 04.01.2024

Planungsbüro Inge Haberl  
Landschaftsarchitektin, Wallersdorf

1.Bgm. Josef Kufner  
Markt Hofkirchen





# DECKBLATT NR. 10

zum Flächennutzungs- u. Landschaftsplan

Gemeinde: Hofkirchen

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

## Teil II der Begründung: Umweltbericht (vgl. § 2a BauGB)

**Hinweis: Parallel zu dieser Änderung erfolgt die Änderung/ Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Henhart, auf die hier mit verwiesen wird.**

### 1. Einleitung

#### **1a Kurzdarstellung der Ziele u. Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplans mit integr. Landschaftsplan**

Um eine bedarfsorientierte Weiterentwicklung in Henhart zu ermöglichen, soll die bisherige Ortslage erweitert werden. Im Zuge der geplanten Erweiterung wurde aufgrund des Hinweises seitens des Landratsamtes SG 61 im Rahmen einer anderen Bauleitplanung hier auch geprüft, ob die Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet nach § 5 BauGB noch zutreffend ist oder eine Anpassung vorgenommen werden soll. Aufgrund der zunehmenden Wohnnutzung, der Kombination mit nicht wesentlich störendem Gewerbe und des Fehlens landwirtschaftl. Vollerwerbsbetriebe soll das Gebiet nun im Bestand inklusive der Erweiterung als „Dörfliches Wohngebiet“ nach § 5 a BauNVO ausgewiesen werden.

Der Bereich der geplanten Erweiterungen ist bisher überwiegend als Wald oder landwirtschaftliche Fläche bzw. teils auch gliedernde Grünfläche im Flächennutzungsplan m. integr. Landschaftsplan dargestellt und damit derzeit „Außenbereich“.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierten Landschaftsplan und der Änderung/ Erweiterung des Satzungsgebiets sollen ergänzend Bereiche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil miteinbezogen werden. Durch diese Entwicklungsflächen sollen ergänzend beschränkte, bedarfsorientierte Spielräume für die bauliche Ergänzung insbesondere für den örtlichen Bedarf (v.a. für den Zimmereibetrieb und auch Nachkommen der Ortsansässigen) geschaffen werden.

#### **1b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entsprechend § 1 a Abs. 3 BauGB ist im Zuge der vorliegenden Planung anzuwenden. Grundsätzlich ist dies gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergänzte Fassung 2003 bzw. der Fortschreibung v. 2021 möglich.

Die konkrete Bilanzierung erfolgt auf der Ebene der Ortsabrundungssatzung.

Das Landesentwicklungsprogramm gibt bezüglich des Bauens als Ziele insbesondere Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Vermeidung von Zersiedelung, Flächensparen an.

Im von der Planung betroffenen Bereich des Gemeindegebiets sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (wie Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiet, FFH- oder SPA- Gebiet usw.) bzw. als Überschwemmungsgebiet oder zum Grundwasserschutz, o.ä. ausgewiesen. Kartierte Biotop nach Biotopkartierung Bayern sind ebenfalls nicht betroffen/ beeinträchtigt durch die Planung.

Im Regionalplan sind auch keine der Planung widersprechenden Aussagen eingetragen.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Passau sind hier keine spezifischen Planungsaussagen enthalten, sondern Aussagen, die einen Großteil des Gemeindegebiets und darüber hinaus umfassen. In der Karte Feuchtgebiete ist der großflächige regionalen Schwerpunktbereich „o Erhalt und weitere Entwicklung der Donaueintäler zu strukturreichen, naturbetonten Biotopkomplexen“ ausgewiesen bzw. in der Karte Gewässer das Ziel Erhalt und Entwicklung großflächig naturnaher Bachsysteme im Bayerischen Wald formuliert. In der

Karte Trockenstandorte ist das großflächige Ziel zur Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Hecksäumen in den strukturarmen landwirtschaftlich genutzten Gebieten aufgenommen. Es sind hier keine der Planung grundsätzlich widersprechenden Aussagen/ Ziele formuliert. Der Umgriff von Henhart ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als von Erstaufforstung freizuhaltender Bereich aufgenommen.

Es sind hier keine Bau- oder Bodendenkmäler im Bayernatlas Denkmal ausgewiesen. Die nächsten Bodendenkmäler sind in mind. 500 m Entfernung eingetragen.

Aufgrund der im Zuge der Erweiterung ggfs. noch erfolgenden Gehölzentfernungen und der Vorabklärungen mit der Unteren Naturschutzbehörde 2021 wurde eine artenschutzfachliche Beurteilung an Ingenieurbüro Eisenreich, Hofkirchen beauftragt mit folgendem Ergebnis: Vorkommen besonders geschützter Arten nach § 44 BNatSchG liegen bis auf temporär jagende Fledermäuse nicht vor. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entsprechend § 44 Abs. 1 BNatSchG können ausgeschlossen werden. Es dazu entsprechende, eingriffsminimierende Maßnahmen zu berücksichtigen wie eine zeitliche Beschränkung von Fällarbeiten auf den Winter (von Oktober bis Januar) und für ein Entfernen von Habitatbäumen sind jeweils 2 Fledermaus- und 2 Vogelkästen pro Habitatbaum im Umfeld anzubringen (vgl. auch Bericht v. H. Eisenreich als Anlage zur parallel erfolgenden Satzungsänderung).

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

Der Änderungsbereich umfasst den Ortsteil Henhart mit den bereits bestehenden Anwesen/ Gebäuden und Straßen/ Wegen Gärten und Gehölzen und Erweiterungsbereichen im Norden und Westen in einer im räumlichen Umfeld landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzten Lage.

Arten und Lebensräume: Es sind hier im Geltungsbereich der Änderung keine besonderen, wertvollen bzw. seltenen Lebensräume vorhanden (keine kartierten Biotope) und keine Artvorkommen erfasst in der ASK, welche ggfs. durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Aufgrund der zur Umsetzung der baulichen Maßnahmen geplanten Gehölzentfernungen Ingenieurbüro Eisenreich einbezogen zur artenschutzfachlichen Beurteilung. Vorkommen besonders geschützter Arten nach § 44 BNatSchG liegen bis auf temporär jagende Fledermäuse nicht vor. In der Ortslage und randlich sind einzelne Laub- und Nadelgehölze bzw. auch Obstbäume und Ziergehölze um die bestehenden Anwesen/ Bebauungen in den Gärten und Hofräumen vorhanden. Im mittleren Teil reicht noch ein Gehölz-/ Waldstück mit herein. Im Norden und im Süden schließt noch jeweils eine größere Waldfläche an bzw. auch am östlichen Ortseingang beim ausgewiesenen Kinderspielplatz. Die Flächen sind teils befestigt v. a gekiest/ geschottert bzw. gepflastert oder asphaltiert.

Geschützte Gebiete: Es sind keine naturschutzrechtlich geschützten, ökologisch bedeutsamen oder besonders sensiblen Bereiche wie FFH- oder SPA-Gebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, landschaftliche Vorbehaltsgebiete laut Regionalplan oder sonstige geschützte Bereiche wie Gewässer, Bachtäler, Überschwemmungsbereiche, Wasserschutzgebiete, Schutzwälder, ausgewiesene Bau-/ Bodendenkmäler o.ä. im Planungsgebiet betroffen bzw. im näherem Umgriff ausgewiesen.

Weiter nördlich verläuft der Edlhamer Graben im Wald, dessen Gehölzsaum usw. auch in der Biotopkartierung erfasst ist. Weiter südlich vom Bereich Pirka kommend verläuft ein namenloser Bach, der ebenfalls innerhalb der Waldflächen und mit begleitenden biotopkartierten Zonen. Diese verlaufen dann weiter zur Donau über den Bereich des Landschaftsschutzgebiets "Donauengtal Gelbersdorf-Windorf-Otterskirchen mit Donauinseln".

#### Boden/ Fläche:

Es handelt sich um Böden mittlerer Ertragsfähigkeit. Das Gebiet ist in der Bodenkarte v. Bayern angegeben als 745: „Fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem Kryolehm (Tertiärton oder Lösslehm, Granit oder Gneis)“. Es sind keine Altlasten bekannt.

Der Ortsteil Henhart liegt mit seiner Mitte auf einem Hochpunkt und fällt dann insbesondere nach Norden und Westen bzw. Süden wieder ab. Die Flächen, die noch ergänzend über den Bestand hinaus, für eine weitere bauliche Entwicklung eingeplant sind, werden im Westen bisher ackerbaulich bzw. als Garten genutzt und im Bereich nördlich der Ortsstraße Teils noch als Wald-/Gehölzfläche genutzt bzw. sind bereits abgeholzt und angesät als Rasen-/ Wiesenfläche oder als Zwischenlagerfläche genutzt.

Gewässer/ Wasserhaushalt: Im Geltungsbereich der Änderung befinden sich keine Oberflächenwasser.

Ca. 40 m nördlich der geplanten Erweiterung verläuft der Edlhamer Graben im Wald und ca. 80 m südlich der Ortslage verläuft ein namenloser Bach, der der Donau zufließt. In den Gärten, Grünflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen/Wald- bzw. Gehölzflächen kann Niederschlagswasser in der Fläche versickern/ verdunsten. Grundwasser ist nicht hochanstehend.

Klima: Der beplante Bereich ist ohne besondere Bedeutung bezüglich des Klimas (kein Kaltluftabflussgebiet o.ä.). Der Ortsteil Henhart ist bereits zum größeren Teil bebaut mit einer Mischung aus Wohnen bzw. gewerblicher Nutzung und in geringem Umfang land- bzw. forstwirtschaftlicher Nutzung mit lockerer bis dichter Bebauung und Straßen/ Wegen bzw. Gärten und Freiflächen/ Hofräumen und Gehölzflächen. Umgebend sind und bleiben größere Gehölz-/ Waldflächen, die klimatisch ausgleichend wirken.

#### Landschaftsbild u. Erholung

Der beplante Bereich umfasst einen bereits zum größeren Teil und seit längerer Zeit bebauten Ortsteil „Henhart“ des Marktes Hofkirchen mit bestehenden Wohnanwesen, gewerblich genutzten Bereichen, Lagerflächen, Gärten und Gehölzen bzw. teils hereinreichender Waldfläche. Henhart ist über die landwirtschaftlichen Nutzflächen hinaus zu einem größeren Teil von Waldflächen umgeben (vgl. nachfolg. Ausschnitt aus der Topographischen Karte aus Bayernatlas), so dass der Ortsteil nur kleinräumig bzw. örtlich wirksam ist auf das Landschaftsbild. Der Ortsteil ist ohne besondere Bedeutung für die Erholung (außer der direkten, örtlichen Erholung).

#### Kultur- und Sachgüter/ Denkmäler

Es sind keine Baudenkmäler oder Bodendenkmäler in Henhart ausgewiesen, auch nicht im räumlichen Umgriff.

Es werden keine naturschutzrechtlich geschützten, ökologisch bedeutsamen oder besonders sensiblen Bereiche wie FFH- oder SPA-Gebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, landschaftliche Vorbehaltsgebiete laut Regionalplan oder sonstige geschützte Bereiche wie Gewässer, Bachtäler, Überschwemmungsbereiche, Wasserschutzgebiete, Schutzwälder, ausgewiesene Bau-/ Bodendenkmäler o.ä. betroffen bzw. beeinträchtigt. Es handelt sich um Böden mittlerer Ertragsfähigkeit. Oberflächenwasser kann in der Fläche versickern/ verdunsten. Die Lage besitzt nur eine lokale, eng begrenzte Wirksamkeit auf das Landschaftsbild. Die geplante Entwicklung stellt insofern keine gravierende Beeinträchtigung von Naturhaushalt und auch keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds dar.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** ändert sich gegenüber dem Ist- Zustand bezüglich der Nutzung wenig. Die randlichen neu zur Bebauung eingeplanten Flächen im Westen blieben landwirtschaftlich als Acker oder Gartenfläche genutzt. Die nördlichen Erweiterungsflächen bleiben unbebaut als teils befestigte Flächen bzw. Rasen/Wiese oder Gehölzfläche. Allerdings wäre eine zusätzliche Bebauung mit einer Halle für den Zimmereibetrieb und eine ergänzende Wohnbebauung mit Garagen oder Nebengebäuden, wie hier für Nachkommen aus dem Ort geplant und aus Sicht der Ortsbewohner und der Gemeinde gewünscht, nicht realisierbar.

## **2b      Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die Ausweitung des bisherigen Dorfgebiets bzw. Neuausweisung insgesamt als „Ländliches Wohngebiet“ bereitet den Schritt zu einer Veränderung zwar vor, allerdings wird er erst mit der nächsten Planungsebene der Satzung konkret planerisch festgelegt und später umgesetzt.

Durch die geplante, über den Bestand hinausreichende Nutzung als Dorfgebiet, werden teilweise bisher noch landwirtschaftlich genutzte Flächen und ansonsten bisher. Garten-/ Freiflächen, Gehölz- bzw. Waldflächen und Lagerflächen neu beansprucht für eine mögliche ergänzende Bebauung und damit auch Teilflächen der land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Im Hinblick auf das Schutzgut **Tiere und Pflanzen** bzw. Biotopvernetzung, ergeben sich durch die Ausweitung des Ortsteils und Änderung zum Ländlichen Wohngebiet direkt noch keine spezifischen Veränderungen oder Verschlechterungen. Geschützte Gebiete und wertvolle Lebensräume sind nicht betroffen. Die neu zu einer möglichen Bebauung eingeplanten Bereiche sind bezüglich Arten und Lebensräume von geringer bis mittlerer Wertigkeit. Es sind hier v.a. bisher. Lagerflächen, Ackerflächen, Grün- und Gartenflächen und zum geringen Teil auch eine Teilfläche mit Wald (ca. 25 m breit) als Bestand vorhanden, in denen die baul. Erweiterung eingeplant ist. Es ist ansonsten im Dorfgebiet teilweise eine lockere Durchgrünung bzw. Eingrünung vorhanden, die auch bei einer baulichen Ergänzung zu einem großen Teil erhalten bleiben kann bzw. durch die erforderlichen Ausgleichsflächen ergänzt wird. Bei Entfernung der Gehölze im Winterzeitraum (vgl. artenschutzfachliche Beurteilung durch Ingenieurbüro Eisenreich als Anlage zur parallel erfolgenden Änderung und Erweiterung der

Ortsabrundungssatzung) und Anbringen von Fledermaus- und Vogelkästen an verbleibenden Bäumen können artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden.

Die Auswirkungen der Planung/ die Veränderungen auf das Schutzgut **Boden** sind als nicht gravierend einzustufen. Es werden zum einen bisher teilbefestigte Bereiche beansprucht, wo der Boden bereits verändert ist. Ansonsten werden noch bisher. Grün- und Gartenflächen, Wald-/ Gehölzflächen und lediglich zum geringen Teil Acker beansprucht für die gepl. baulichen Ergänzungen. Es gehen nur in geringem Teil landwirtschaftliche Nutzflächen/ insbesondere Ackerflächen verloren und auch teilweise bisherige Wald-/ Gehölzflächen.

Bezüglich Schutzgut **Fläche** wird durch die teilweise Erweiterung/ Ergänzung des Ortsteils im Zuge der Einbeziehungssatzung mit den gepl. Flächen für Bebauung Fläche neu beansprucht und zwar in einer Größenordnung von ca. 0,84 ha. Dies dient insbesondere den Nachkommen der dort bereits ansässigen Familien für eine mögliche Wohnbebauung bzw. für betrieblich genutzte bzw. ergänzende gewerbliche Lagerhallen. Die Ausgleichsflächen werden zum einen in räumlichen Anschluss in der Übergangszone zur freien Landschaft und der bleibenden landwirtschaftlichen Nutzung eingeplant. Damit wird sowohl der Ortsrandeingrünung/ dem Landschafts- und Ortsbild Rechnung getragen wird als auch eine Abstands- und Pufferzone geschaffen, wodurch auch potentielle Konflikte zwischen Wohnen und landwirtschaftl. Nutzung geringgehalten werden (Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange). Für den größeren Teil der Erweiterungsflächen ist eine Ablöse aus dem Ökokonto der Sparkasse Passau vorgesehen, sodass hierfür keine Flächen neue aus der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung genommen werden müssen.

Bezüglich Schutzgut **Wasser** ergeben sich durch die Planung keine gravierenden Veränderungen. Gewässer sind nicht betroffen von der Ausweitung der Ortslage. Die Planung (mit den zusätzlich möglichen Baumaßnahmen) greift nicht ins Grundwasser ein. Es sind keine wassergefährdenden Nutzungen geplant. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das gemeindliche Abwassernetz. Durch die ergänzenden Möglichkeiten der Bebauung, die aus der Ausweitung des bisherigen Dorfgebiets/ neuen Ländlichen Wohngebiets entstehen, erhöht sich der Versiegelungsgrad. Allerdings sind keine neuen Straßen o.ä. dazu erforderlich bzw. beschränkt die Versiegelung sich überwiegend auf die neu eingeplanten Gebäude und teilweise erforderlichen Zufahrten. Darüber hinaus bleiben bzw. entstehen auch im Umfeld Garten – und Grünflächen. Hier kann das Wasser weiterhin versickern und verdunsten. Insofern sind bezüglich des Wasserhaushalts keine gravierenden Veränderungen zu erwarten.

Die Auswirkungen auf Schutzgut **Klima/ Luft** sind sehr gering und nur lokal auf das Kleinklima. Wichtige Luftaustauschgebiete/ Kaltluftabflüsse usw. werden nicht berührt. Außerdem sind im räumlichen Umgriff noch größere Wald- bzw. Gehölzflächen vorhanden, die ausgleichend wirken. Am Ortsrand im Westen ist in Ergänzung eine lockere dörfliche Bebauung geplant, die auch weiterhin eine gute Durchlüftung bietet.

Bezüglich Wirkung auf Schutzgut **Mensch** sind keine gravierenden Veränderungen, insbesondere auch keine negativen zu erwarten. Es ist mit der gepl. Ergänzung insbesondere durch Wohnhäuser und Nebengebäude/ Lager auch keine Belastung durch Lärm oder sonst. Emissionen verbunden bis auf kurzzeitig in der Bauphase. Die Auswirkungen im Hinblick auf den Aspekt der Erholung sind ebenfalls gering, zumal es sich um kein spezifisches Erholungsgebiet mit ausgewiesenen Wanderwegen o.ä. handelt bzw. dieser Aspekt nur von lokaler Bedeutung ist und durch die gepl. Entwicklung keine diesbezüglichen Einschränkungen resultieren. Die Maßnahme wirkt sich zur freien Landschaft zwar auf das **Landschaftsbild** aus. Allerdings sind die Änderungen/ Erweiterungen nur kleinräumig nach Außen und runden den Ortsteil ab. Außerdem werden im Rahmen der Konkretisierung in der Satzung Ausgleichsmaßnahmen zur Ortsrandeingrünung im Westen eingeplant, um die Einbindung in das Landschaftsbild zu verbessern. Die weitere Ausdehnung nach Norden ist aufgrund der hinterliegenden Lage und den anschließenden Waldflächen überwiegend kaum wirksam auf das Orts- und Landschaftsbild.

#### **Kultur- und Sachgüter/ Denkmäler**

Bau- und Bodendenkmäler sind nicht ausgewiesen im Plangebiet und räumlichen Umfeld und somit auch nicht betroffen. Kultur- und Sachgüter werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

#### **Betrachtung der Bauphase**

Die Bauphase für die ergänzende Bebauung kann bei der geplanten Dorfgebietsentwicklung recht unterschiedlich und zeitlich versetzt oder gebündelt sein. Aufgrund der maßvollen Erweiterung der Dorfgebietsflächen und der mögl. Bebauung ist eine zeitweise Belastung durch die Bauphase allerdings weniger gravierend. In dieser Phase ist mit teilweiser „Beunruhigung“ in Form von höherem Verkehrsaufkommen, und etwas Baulärm zu rechnen.

Die nachfolgende Gestaltung/ Nutzung stellt sich nicht gravierend anders dar als bisher.

#### **Betrieb und evtl. Emissionen, Abfälle o.ä.**

Es sind mit der gepl. Entwicklung mit einer im moderaten Rahmen möglichen baulichen Erweiterung und der Anpassung des Gebietstyps vom Dorfgebiet zum dörflichen Wohngebiet sind keine spezif. Emissionen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung usw. verbunden. Es entstehen keine besonderen Abfälle (lediglich die üblichen Siedlungsabfälle mit Abfuhr über den Zweckverband) durch die ergänzende mögliche Bebauung (hier insbesondere Wohnbebauung bzw. möglicher betrieblicher Ergänzungen des bestehenden Betriebs).

#### **Wechselwirkungen/ Risiken**

Es sind auch unter Betrachtung eventueller Wechselwirkungen keine erheblichen, nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Mit dem Vorhaben sind keine besonderen Risiken für die menschl. Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt verbunden

#### **Kumulierung**

Es sind in räumlicher Nähe keine weiteren Planungen anstehend. Das räumliche Umfeld ist geprägt durch land- und forstwirtschaftliche Nutzungen bzw. bereits durch das bisherige Dorfgebiet. Insofern sind durch das hier nur etwas erweiterte Ortsgebiet, das nun als dörfliches bzw. das auch keine spezif. Umweltprobleme zu erwarten. Sonstige Planungen sind nicht bekannt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten: Die Flächenbeanspruchung für eine ergänzende Nutzung/ zusätzliche Bebauung stellt den Hauptteil des Eingriffs in den Naturhaushalt dar. Die geplante Entwicklung des Dorfgebiets zum Ländlichen Wohngebiet -ausgehend von der Bestandssituation und einer moderaten Erweiterung- bringt insbesondere unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Eingriffsminimierung auf der Ebene der Satzung mit Festlegung des konkreten Ausgleichs und bei entsprechender Umsetzung der Bauleitplanung keine erheblichen, bleibenden Veränderungen/ 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 usw.

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

Um der Vermeidung und Verringerung von Eingriffen Rechnung zu tragen fanden auch im Vorfeld/ in der Planungsphase verschiedene Vorabstimmungen mit den Fachstellen des Landratsamtes Passau (Bauwesen rechtlich, Kreisbaumeister, Untere Naturschutzbehörde) statt.

Es sind mit der gepl. Erweiterung des bisherigen Dorfgebiets und Änderung in ein Ländliches Wohngebiet im Bereich Henhart keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden, zumal bereits im Vorfeld entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich getroffen werden:

- keine Beeinträchtigung bestehender naturschutzfachlich besonders wertvoller, geschützter Bereiche durch eingeplante Flächen zur baulichen Erweiterung
- Nutzung der bisherigen Erschließung; Ergänzungen sind insbesondere in Form von ergänzenden „Hausanschlüssen“ erforderlich
- Beschränkung der Ausweitung nach außen auf eine moderate Erweiterung und auf Teilflächen, die im Hinblick auf das Ortsbild und städtebaulich bzw. naturschutzfachlich möglich bzw. geeignet sind in Verbindung m. Maßnahmen zur rahmenden Eingrünung der Ortsrand-/ Ortseingangssituation über die eingepl. Maßnahmen zum Ausgleich
- Ergänzender bauliche Entwicklung im Norden orientiert an bisher. Bestand mit Hallen, dahinterliegende Gehölz-/ Waldflächen zum Bachtal hin können erhalten bleiben
- weiterhin mögliche Versickerung und Verdunstung des Regenwassers und Nutzung zur Gartenbewässerung o.ä. auch in Verbindung m. baulicher Erweiterung
- Berücksichtigung weiterer eingriffsminimierende Maßnahmen (Beschränkung zusätzlicher Bauflächen auf den konkreten Bedarf, Berücksichtigung von Maßnahmen zum Artenschutz, Gehölzentfernungen nur im Winter)
- Einplanung der erforderlichen Ausgleichsflächen am Westrand zur freien Landschaft als neue Ortsrandzonen mit Obst bzw. Hecken oder durch Ablöse vom Ökokonto der Sparkasse Passau

#### **2d anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Ein Belassen des bisher. Stands als der Abgrenzung des bisherigen Dorfgebiets entspricht nicht den

Zielsetzungen der Gemeinde in Abstimmung mit den Zielen der Bewohner/ Grundstückseigentümer in Henhart. So wäre nur eine bauliche Ergänzung im Zuge der landwirtschaftlichen Privilegierung möglich, wobei kein Vollerwerbsbetrieb im Ort ist, und keine Möglichkeit gegeben wäre für die betriebliche Erweiterung der Zimmerei oder einen Verbleib der Nachkommen im Henhart, zumal es in Henhart keine verfügbaren Flächen für eine ergänzende Bebauung innerhalb des bisherigen Dorfgebiets gibt.

Die Ausweisung als nun als Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO statt dem bisherigen Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO entspricht dem Nutzungstyp des Gebietes, zumal kein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb vorhanden ist und die land.- und forstwirtschaftliche Nutzung hier eine untergeordnete Rolle spielt.

Die Erweiterung der Flächen erlaubt eine moderate, bedarfsorientierte Weiterentwicklung mit nichtlandwirtschaftlicher Bebauung für nicht wesentlich störendes Gewerbe und Wohnen.

Hierzu wurde zum einen wegen der prinzipiellen Weiterentwicklung des Dorfgebiets aufgrund der geäußerten Wünsche der Grundstückseigentümer/ Bauwilligen und der möglichen Ausdehnungen verschiedene Vorabklärungen mit Fachstellen des Landratsamts Passau (Bauwesen rechtlich und Kreisbaumeister) vorgenommen zunächst im Frühjahr/ Sommer 2021 und in der Folgezeit mehrmals mit den verschiedenen Vertretern/ Vertreterinnen der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich der Bilanzierung/ Anwendung der Eingriffsregelung, der artenschutzfachlichen Erfordernisse und der verschiedenen Varianten zum Thema Ausgleich.

Nach Rückmeldung seitens des Landratsamts Passau dazu im September 2021 wurde die Planung vorbereitet zur Beschlussfassung im Gemeinderat von Hofkirchen -orientiert an der Äußerung des Landratsamtes ohne eine südliche Erweiterung und mit moderaten Erweiterungen nach Osten und Westen und Norden, um einerseits den örtlichen Bauwünschen Rechnung zu tragen und dabei noch eine abgerundete, möglichst kompakte Form zu erzielen. Am 12.10.2021 wurde dann der Änderungsbeschluss zum Flächennutzungsplan m. integrierten Landschaftsplan und zur Änderung/Erweiterung der Ortsabrundungssatzung gefasst.

Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung bezüglich der baulichen Entwicklung als auch der Ausgleichsmaßnahmen bzw. sonst. Festsetzungen, wurden verschiedene Varianten überlegt.

Die zunächst gewünschte Erweiterung im Osten auf Flurnummern 171 und 172 in den bisher als Kinderspielplatz festgelegten Bereich, wurde dann reduziert auf die Teilfläche von Flurnummer 172 Gemarkung Hilgartsberg. Im Herbst 2022 äußerten die Anlieger, die ursprünglich die Erweiterung wünschten, dass sie kein Interesse mehr haben. Insofern wird auch hier keine Erweiterung mehr eingeplant, zumal nur Erweiterungen für einen konkreten Bedarf berücksichtigt werden sollen im Sinne des Flächensparens bzw. der Förderung der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Abgesehen davon, dass eine Erweiterung im Rahmen der Satzung auch nur möglich ist bei entsprechender Regelung des Ausgleichserfordernisses, wozu auch keine Lösung erfolgen konnte.

Für die geplanten Erweiterungen im Westen, damit die Nachkommen im Ort bleiben können, wurden entsprechende Erweiterungsflächen berücksichtigt. Aufgrund der Ortsrandlage und Ortseingangssituation ist hier im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes wichtig, wozu die Ausgleichsmaßnahmen auch gleich in der Übergangszone zur freien Landschaft mitberücksichtigt wurden.

Zur Erweiterung im mittleren Abschnitt (Richtung Norden und Osten) wurden verschiedene Varianten angedacht. Die Ausdehnung nach Norden sollte sich laut Landratsamt am Bestand orientieren, was berücksichtigt wurde. Auch in Richtung Flurnummer 181, auf dem noch Gehölz-/Waldbestand stockt, ist der Bedarf in dieser Dimension vorhanden. Zum Ausgleich für diese Flächen wurden verschiedene Varianten geprüft, beginnend mit der Bilanzierung nach dem Leitfaden von 2003, dann dem aktualisierten Leitfaden von 2021 und pot. Ausgleich auf einer eigenen Fläche bzw. der Ablöse vom Ökokonto der Sparkasse Passau oder einer potentiell zu erwerbenden Fläche.

## **2e Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB;**

Es sind mit dem Vorhaben „Erweiterung eines Dorfgebiets“ bzw. der Neufestsetzung als „Ländliches Wohngebiet“ mit maßvoller, bedarfsgerechter Erweiterung gegenüber dem vorhandenen Bestand und aufgrund der umgebenden Nutzungen keine besonderen Auswirkungen bzw. Anfälligkeiten für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten.

## **3 zusätzliche Angaben**

### **3a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Es wird die naturschutzrechtl. Eingriffsregelung im Zuge des Verfahrens angewandt, im vorliegenden Fall ist dies nach dem aktualisierten Leitfaden von 2021 vorgesehen.

Parallel mit Deckblatt Nr. 10 zum Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan der Gemeinde Hofkirchen wird die Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Henhart geändert/erweitert, wo auch die konkrete Bilanzierung erfolgt.

Spezielle Gutachten liegen nicht vor außer einer „Artenschutzfachlichen Einschätzung mit Bericht Stand v. 18. September 2021“ erarbeitet durch Ing. Büro Eisenreich, Hagenham 7, 94544 Hofkirchen. Diese ist den Unterlagen zur parallel erfolgenden Änderung/Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Henhart als Anlage beigelegt. Es sind auch die Daten des Fachinformationssystems Naturschutz (FIS-Natur), des Arten- und Biotopschutzprogramms, des Bodeninformationssystems, des Bayer. Denkmalatlas, des Regionalplanes und des Landesentwicklungsprogramms ausgewertet worden.

### **3b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

Aufgrund der Art der Planung –Erweiterung eines Dorfgebiets bzw. der Anpassung der Art der baulichen Nutzung nun zu einem „Ländlichen Wohngebiet“ im Flächennutzungs- und Landschaftsplan und der nicht erheblichen zu erwartenden Umweltauswirkungen sind hier keine speziellen Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Allerdings ist Wert auf eine entsprechende Umsetzung der Festsetzungen im Zuge der parallel durchgeführten Änderung bzw. Erweiterung der Satzung inkl. der grünordnerischen Maßnahmen/ Maßnahmen zum Ausgleich/ der Ablöse zu legen.

### **3c allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die vorliegende Planung im Deckblatt Nr.10 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Hofkirchen trägt dazu bei, die gepl. Entwicklung des Ortsteils Henhart mit maßvoller ergänzender baulicher Entwicklung- abzustimmen und in den entsprechenden rechtlichen Planungsrahmen zu bringen.

Die Ausweitung des Dorfgebiets ermöglicht eine weitere, ergänzende nichtlandwirtschaftliche Bebauung für Wohnen bzw. nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung.

Für die zusätzlichen, möglichen Bauflächen wurden Maßnahmen zur Eingriffsminimierung berücksichtigt bei der Auswahl in Vorabstimmung mit dem Landratsamt Passau und auch der erforderliche Ausgleich berücksichtigt, was im Rahmen der Konkretisierung in der Änderung der Ortsabrundungssatzung festgelegt wird.

Es sind damit keine erheblichen, nachteiligen bleibenden Veränderungen der Umweltauswirkungen verbunden sowohl während des Baus bzw. des Betriebs oder im Hinblick auf Wechselwirkungen für Schutzgüter: Mensch/ Gesundheit, Pflanzen und Tiere/ Biotope, Boden, Wasser, Luft/ Klima, Landschaftsbild/ Erholung als bezüglich der Kultur- und Sachgüter und des Schutzguts Fläche.

### **3d Quellen**

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBl S.2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 1436) m.W.v. 29.07.2022

BayNatSchG: Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

FFH-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 anlässlich des Beitritts Kroatiens zur Europäischen Union.

BAYWaldG: Waldgesetz für Bayern (BayWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2005 (GVBl. S. 313, BayRS 7902-1-L), das zuletzt durch Art. 9b Abs. 6 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist

BAYSTMLU / BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, STMLU (2004): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Passau.

Auszug aus Biotopkartierung Bayern Flachland über FinView und weitere Umweltinformationen über FinView, Bayer. Landesamt für Umweltschutz, Abruf v. Mai 2021,

Auszug aus dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Augsburg.

Bayerischer Denkmalatlas, Geoportal Bayern, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

REGIERUNG VON NIEDERBAYERN (2007): Arbeitshilfe zur speziellen artenschutz-rechtlichen Prüfung (saP) für den Regierungsbezirk Niederbayern. Teil I: Europarechtlich geschützte Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie). Info-Brief Nr. 03/07

LFU / BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2014): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bei der Vorhabenzulassung – Internet-Arbeitshilfe. [www.lfu.bayern.de/natur/sap/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/index.htm) bzw. [www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen](http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen).

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung). München 2003

Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, München „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, fortgeschriebener Leitfaden v. Dez. 2021 zu „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYER. STAATSMINISTERIUM DES INNENEN; FÜR BAU UND VERKEHR: Der Umweltbericht in der Praxis, München ergänzte Fassung v. 2007

BauGB neugefasst durch B. v. 03.11.2017 BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394) geändert worden ist

BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) u. durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass)

Regionalplan Region 12 Donau-Wald (in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.03.2019, RABl Nr. 5/2019, S. 31 in Kraft getreten am 13.04.2019)

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), geändert durch Verordnung vom 16. Mai 2023 (GVBl. S. 213)

Änderung/Erweiterung Ortsabrundungssatzung Henhart Gemeinde Hofkirchen, Artenschutzfachliche Einschätzung, Bericht Stand: 18. September 2021, ausgearbeitet durch Ing. Büro Eisenreich Hagenham 7, 94544 Hofkirchen

aufgestellt  
Wallersdorf, 04.01.2024

Markt Hofkirchen, 04.01.2024



Planungsbüro Inge Haberl  
Landschaftsarchitektin, Wallersdorf

1.Bgm. Josef Kufner  
Markt Hofkirchen