

Marktgemeinde Hofkirchen - Landkreis Passau

Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

der Marktgemeinde Hofkirchen durch Deckblatt Nr. 6

(i. S. Erweiterung Bereich Karl-Schachtner-Straße/ Deckblatt 65 zum Bebauungsplan
Hofkirchen Ost)

Übersicht zu den Unterlagen m. Verfahrensvermerken (= Seite 1)

- Plan Stand vor und nach Änderung (= Seite 2)
1 x bisher. rechtskräftiger Stand, 1 x Darstellung Änderung durch Deckblatt 6
mit Legende/ planl. Festsetzungen
- Begründung mit Umweltbericht insges. 9 Seiten (= Seiten 3 bis 11)

1. Verfahren:

Änderungsbeschluss am	08.10.2019; ortsüblich bekannt gemacht am 05.12.2019
Frühzeit. Bürgerbeteiligung vom	12.12.2019- 13.01.2020, ortsüblich bekanntgemacht am 05.12.2019
Frühzeit. Fachstellenbeteiligung vom	12.12.2019- 13.01.2020
Billigungsbeschluss am	28.01.2020
Öffentliche Auslegung vom	20.02.2020 bis 23.03.2020, ortsüblich bekanntgemacht am 13.02.2020
Fachstellenbeteiligung vom	20.02.2020 bis 23.03.2020
Feststellungsbeschluss am	31.03.2020

Hofkirchen, den

Markt Hofkirchen

.....
W. Wagenpfeil , 1.Bürgermeister

2. Genehmigung: Das Landratsamt Passau hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt 6

mit Bescheid vom Nr. gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Passau, den

.....
Landratsamt Passau

3. Ausfertigung:

Hofkirchen, den

Markt Hofkirchen

.....
W. Wagenpfeil , 1.Bürgermeister

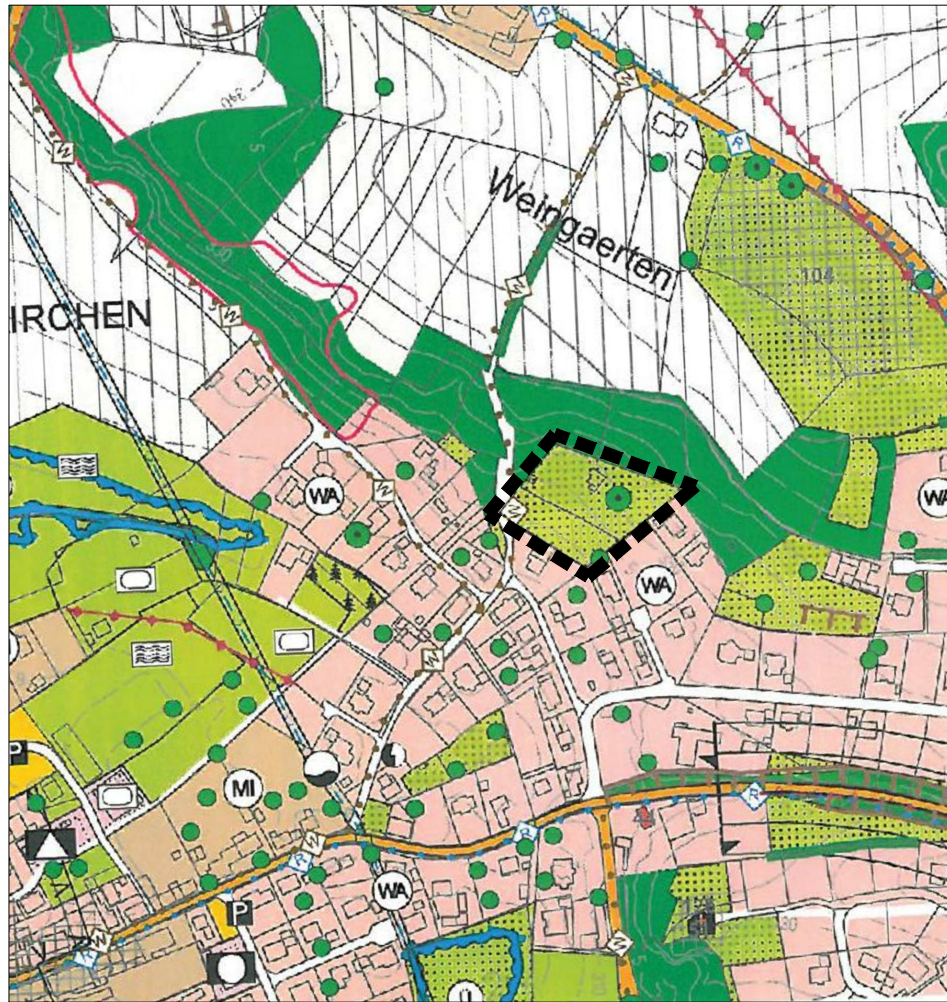
4. Bekanntmachung: Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt 6 wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan m. integr. Landschaftsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen 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 des §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans m. integr. Landschaftsplan einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hofkirchen, den

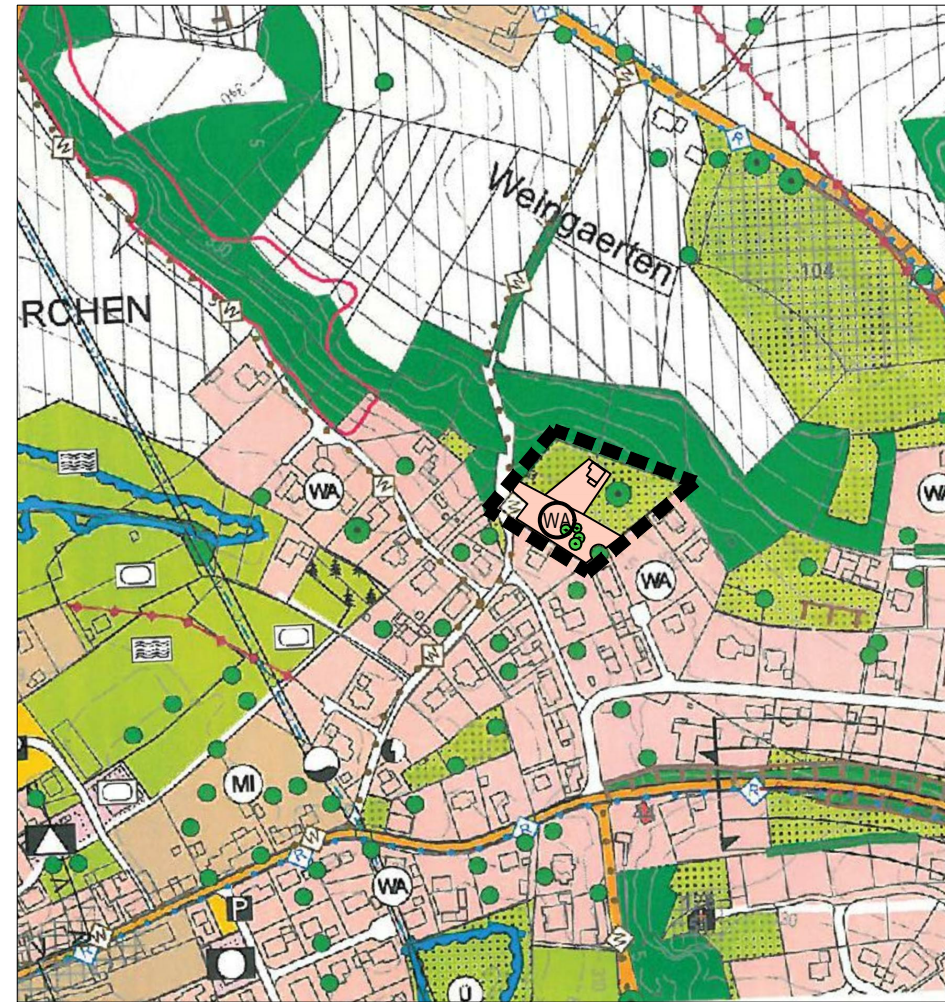
Markt Hofkirchen

.....
W. Wagenpfeil , 1.Bürgermeister

Stand vor der Änderung



Stand Änderung durch Deckblatt 6



Änderung des
Flächennutzungsplans mit
integriertem Landschaftsplan
des Marktes Hofkirchen
durch Deckblatt Nr. 6

Stand vor und nach Änderung
mit Legende

M 1: 5000 24.10.2019/ 28.01.2020/
31.03.2020

Markt Hofkirchen,
94544 Hofkirchen



1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG  Allgemeines Wohngebiet	1.10 LANDSCHAFTSSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE Bestandesdarstellungen Lebensraumtypen: Gehölze						
1.4 FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE  Wanderwege	<table> <tr> <th>Bestand</th><th>Entwicklungsziel</th></tr> <tr> <td> Einzelbaum, Baumreihe, -gruppe</td><td>- Erhaltung und Pflege</td></tr> <tr> <td> Landschaftsbestimmender Einzelbaum</td><td>- Erhaltung und Pflege</td></tr> </table>	Bestand	Entwicklungsziel	 Einzelbaum, Baumreihe, -gruppe	- Erhaltung und Pflege	 Landschaftsbestimmender Einzelbaum	- Erhaltung und Pflege
Bestand	Entwicklungsziel						
 Einzelbaum, Baumreihe, -gruppe	- Erhaltung und Pflege						
 Landschaftsbestimmender Einzelbaum	- Erhaltung und Pflege						
1.7 GRÜNFLÄCHEN  Gliedernde Grünflächen	 Geltungsbereich der Änderung durch Deckblatt 6  Gebäudebestand lt. dig. Flurkarte						
1.9 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD  Wald/Aufforstung Erhaltung und Entwicklung standortgerechter, naturnaher Waldgesellschaften; Vernetzung über strukturverwandte Biototypen (Hecken, Ufergehölze)							

Markt Hofkirchen - Landkreis Passau

Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Hofkirchen

durch Deckblatt Nr. 6

**(i. S. Erweiterung Bereich Karl-Schachtner-Straße/
Deckblatt 65 zum Bebauungsplan Hofkirchen Ost)**

Begründung:

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

Nach Beschluss des Marktgemeinderates Hofkirchen vom 08.10.2019 soll der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen durch Deckblatt 6 geändert werden i. S. Erweiterung Bereich Karl-Schachtner-Straße/ Deckblatt 65 zum Bebauungsplan Hofkirchen Ost.

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Hofkirchen ist der Bereich auf Flurnummer 251/8, Gemarkung Hofkirchen, bisher als gliedernde Grünfläche dargestellt und soll nun als ergänzend zu den anschließenden, bereits bestehenden Wohngebietsflächen auch als WA (allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO) ausgewiesen werden. In diesem Zuge soll auch die bereits seit über 40 Jahren best. Wohnbebauung auf Flurnummer 251/2, Gemarkung Hofkirchen hier orientiert am Bestand ergänzt werden. Das Gebiet wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans Hofkirchen- Ost durch Deckblatt 65 (im Bereich von Flurnr. 251/3 und 251/2 in direktem Anschluss an den bisher. Geltungsbereich) weiter konkretisiert. Diese Änderung erfolgt im Parallelverfahren zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans mit integr. Landschaftsplan.

1. Planungsanlass

Das bisher bereits erschlossene Grundstück auf Flurnr. 251/8 Gemarkung Hofkirchen, welches bisher bzw. früher als Freizeit-/ Wochenendgrundstück genutzt wurde, soll als Wohngebietsfläche entwickelt werden. Hierzu liegt zum Einen ein Antrag vor zur Schaffung von Baurecht für eine gepl. Wohnbebauung.

Aus Sicht der Gemeinde ist hier eine Ergänzung der Bebauung im Sinne einer Nachverdichtung/ flächenschonenden Ortsentwicklung anzustreben, zumal die komplette Erschließung schon vorhanden ist.

Auf der nördlich anschließenden Fläche Flurnr. 251/ 2 befindet sich eine ältere Bebauung aus einem Wohnhaus und Garage und mit größeren Grünflächen/ Grünbeständen (wie ein Weingarten mit 99 Rebstöcken und einer größeren Esskastanie und weiteren Gehölzen) in der Übergangszone zum anschließenden Wald.

Die wertvollen Gehölzbestände auf Flurnr. 251/ 8 Gemarkung Hofkirchen sollen dabei in der Übergangszone zu größeren vorhandenen, bleibenden Grünflächen erhalten werden ebenso

wie die wertvollen Grünflächen der Ortsrandzone und im Übergang zum Wald auf Flurnr. 251/2 Gemarkung Hofkirchen.

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

Bei der Aufstellung des neuen Flächennutzungs- und Landschaftsplans wurde der Bereich Flurnr. 251/ 2 und 251/8 Gemarkung Hofkirchen insgesamt als „gliedernde Grünfläche“ aufgenommen. Die seit über 40 Jahren bestehende Wohnbebauung auf Flurnr. 251/ 2 (war schon im Bebauungsplan aus 1975 als Bestand in der Flurkarte kenntlich), blieb dabei unberücksichtigt, zumal die Grünflächen hier überwiegen. Flurnr. 251/8 war als Garten-/ Wochenendgrundstück genutzt und damit als Grünfläche eingestuft und eingeplant. Mit der Neuauflistung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wurden in Leithen bzw. Garham größere Wohnbauflächen eingeplant, so dass kleinere Bereiche nicht ergänzend berücksichtigt wurden, v.a. in Bereichen, in denen auch keine Möglichkeiten zur tatsächlichen Umsetzung bestanden.

Mittlerweile ist das Wohngebiet Leithen schon wieder voll bebaut und sind auch für das gerade neu erschlossene Gebiet Garhamer Feld II die Grundstücke bis auf 3 Parzellen abverkauft (jeweils mit Bauverpflichtung) vor, so dass darüber hinaus für den Bedarf - insbesondere auch die Möglichkeiten des Lückenschlusses und der Innenentwicklung, wo sie sich eröffnen - genutzt werden sollen.

3. Änderungen durch Deckblatt 6

Die bisher im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als gliedernde Grünfläche eingetragene Fläche auf Flurnr. 251/8 Gemarkung Hofkirchen wird nun als WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO aufgenommen im Rahmen der Änderung durch Deckblatt Nr. 6 mit Einzelbäumen/ Baumgruppe auf dem Grundstück, die es zu erhalten gilt. Das schon seit langem bestehende Wohnhaus auf Flurnr. 251/2 wird mit dem engeren Umgriff ebenfalls bestandsorientiert als WA mit aufgenommen. Die umgebenden, wertvollen Grünflächen und Grünbestände bleiben aufgrund der Wertigkeit und als Übergangszone zum Wald als gliedernde Grünflächen mit eingetragen.

In der Kartendarstellung zum Deckblatt ist zum einen der bisher. Stand des rechtsgültigen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan dargestellt. Die neue Überplanung durch Deckblatt Nr. 6 ist diesem gegenübergestellt, so dass die Änderungen besser nachvollziehbar sind.

Parallel hierzu wird der Bebauungsplan für das Gebiet Hofkirchen- Ost durch Deckblatt 65 geändert und ausgeweitet um die Flurnummern 251/3 und 251/8 jeweils Gemarkung Hofkirchen.

Naturschutzrechtliche Belange und Eingriffsregelung:

Die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Rahmen dieser Änderung durch Deckblatt Nr. 6 grundsätzlich auch anzuwenden. Auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist hierbei grundsätzlich lediglich eine Vorabstimmung/ Vorbilanzierung vorgesehen. Betrachtet man die Änderung durch Deckblatt 6 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan gegenüber dem rechtskräftigen Stand des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan, so wird insbesondere Flurnr. 251/8 neu zu einer Wohnbaufläche statt der vorher hier eingeplanten gliedernden Grünfläche. Bei Flurnr. 251/2 handelt es sich im Wesentlichen um eine bereits seit langem bestehende Wohnbebauung, die dementsprechend auch nicht zu bilanzieren ist, und mit potentiellen, geringeren Ergänzungsmöglichkeiten v.a. im Süden.

Sie wird konkret behandelt im Rahmen der parallel laufenden Änderung des Bebauungsplans Hofkirchen- Ost durch Deckblatt 65, worauf hier auch verwiesen wird.

Die gepl. neue Wohnbaufläche auf Flurnr. 251/8 Gemarkung Hofkirchen ist entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zu bilanzieren. Ein Wohngebiet im ländl. Raum ist in der Regel mit „niedrigem bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad“ einzustufen. Im Bereich der konkret eingepl. Baufläche im westl. Bereich des Grundstücks, ist das „Gebiet mit geringer Bedeutung“. Es liegt außerhalb des wertvollen, zu erhaltenden Baumbestands, der als Erhaltungsgebot eingeplant ist. Damit kann laut Vorabklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde Frau Vidal Typ/Feld BI mit Faktorenspanne von 0,2 - 0,5 angesetzt werden.

Im Zuge der weiteren Konkretisierung auf der Ebene der Bebauungsplanung werden dann die konkreten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung festgelegt, insbesondere das Erhaltungsgebot für die älteren Bäume/ Obstbäume und die Lage des möglichen Baufensters, damit dann auch der konkret anzuwendende Faktor festgelegt und die entsprechenden Ausgleichsflächen eingeplant. Dies ist hier vorgesehen über Ablöse aus den Ökokontoflächen der Sparkasse Passau im Landkreis Passau.

Die vorliegende Planung greift nicht in Schutzgebiete oder geschützte Bereiche nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. Bayer. Naturschutzgesetz ein. Wertvolle Gehölzstrukturen in der vorhandenen Ortsrandlage, die z.B. auch Fledermäusen oder Vogelarten/ Spechten als Teillebensraum dienen könnten bleiben im Zuge der Planung wie bisher erhalten, so dass artenschutzrechtliche Konflikte nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind.

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

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

Der hier durch Deckblatt 6 überplante Bereich ist keine Waldfläche und keine landwirtschaftliche Nutzfläche, das Grundstück Flurnr. 251/8 wurde zuvor als Freizeit-/ Wochenendgrundstück genutzt. Auf Flurnr. 251/8 befindet sich schon seit langer Zeit eine Wohnbebauung. Somit werden gegenüber der bisher. vorbereitenden Bauleitplanung durch die vorliegende Änderungsplanung durch Deckblatt 6 keine landwirtschaftlichen Nutzflächen neu beansprucht. Durch die Entwicklung einer neuen Parzelle in diesem bereits voll erschlossenen Bereich, ist keine neue Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle und nach außen in die Flur erforderlich.

Bei der Einplanung des erforderlichen Ausgleichs auf der Ebene der Bebauungsplanänderung wurden agrarstrukturelle Belange mit berücksichtigt. Es ist hier eine Ablöse aus bereits angelegten und in Pflege befindlichen Ökokontoflächen der Sparkasse Passau im Landkreis Passau geplant. Hiermit wird auch den Zielen des Arten- und Biotopschutzprogramms Passau Rechnung getragen. Es werden keine wertvollen landwirtschaftlichen Nutzflächen neu beansprucht. Die Flächen werden über den Landschaftspflegeverband Passau unter Einbindung örtlicher Landwirte gepflegt.

Umweltbericht

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

aufgestellt

Wallersdorf, den 24.10.2019/ 28.01.2020/
31.03.2020

Hofkirchen, den 24.10.2019/ 28.01.2020/
31.03.2020



Planungsbüro Inge Haberl
Landschaftsarchitektin, Wallersdorf

Wagenpfeil, 1. Bgm.
Markt Hofkirchen

Teil II der Begründung :

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

durch Deckblatt Nr. 6 (i. S. Erweiterung Bereich Karl-Schachtner-Straße/ Deckblatt 65 zum Bebauungsplan Hofkirchen Ost)

1. Einleitung

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

Das Gebiet, welches hier überplant wird durch Deckblatt Nr. 6 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, ist bisher als Teil einer gliedernden Grünfläche in der Übergangszone der bestehenden Wohnbebauung zu der bestehenden Hangwaldzone ausgewiesen.

Das Grundstück Flurnr. 251/3 südlich des Änderungsbereichs ist mit seiner bestehenden Bebauung dort bereits Teil des WA (Allgemeines Wohngebiet).

Flurnr. 251/8 Gemarkung Hofkirchen, welche durch die Änderung überplant wird, ist bereits voll erschlossen (mit Wasser, Abwasser, Strom usw.) und soll dementsprechend auch als Baufläche entwickelt werden unter Erhaltung einzelner wertvoller Gehölze.

Die anschließende im Flächennutzungs- und Landschaftsplan festgelegte gliedernde Grünfläche auf Flurnr. 251/2 Gemarkung Hofkirchen zum Wald hin bleibt aufgrund der Wertigkeit der Grünfläche und Grünstrukturen im Wesentlichen als gliedernde Grünfläche weiterhin aufgenommen. Die hier auf Flurnr. 251/2 Gemarkung Hofkirchen seit über 40 Jahren bestehende Wohnbebauung, wird entsprechend dem Bestand (Wohnhaus) und einem engeren Umgriff mit als allgemeines Wohngebiet aufgenommen.

Parallel hierzu wird der Bebauungsplan für das Gebiet Hofkirchen- Ost durch Deckblatt 65 in dieser Lage geändert. Auf die dortigen weiteren und ergänzenden Ausführungen inkl. Quellen insbesondere im zugehörigen Umweltbericht wird dazu verwiesen.

1b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entsprechend § 1 a Abs. 3 BauGB ist im Zuge der vorliegenden Planung anzuwenden, wobei anzumerken ist, dass die weitere Konkretisierung im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans Hofkirchen Ost erfolgt.

Es entsteht ein Ausgleichsflächenbedarf für die neue Baufläche, wofür die Faktorenspanne entsprechend Einstufung in Typ BI mit 0,2 bis 0,5 anzusetzen ist.

Die Änderung des Bebauungsplans Hofkirchen- Ost erfolgt im Parallelverfahren. Dort werden die Ausgleichsflächen konkret festgelegt. Geplant ist eine Ablöse aus dem Ökokonto der Sparkasse Passau.

Es sind keine naturschutzrechtlich oder wasserrechtlich geschützten, ökologisch bedeutsamen oder besonders sensiblen Bereiche betroffen, bzw. bleiben die wertvollen, älteren Gehölze und Grünflächen in der Übergangszone im Zuge der Planung erhalten.

Auch in der Regionalplanung, im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Passau

usw. sind hierzu für diesen Bereich keine spezifischen Planungsaussagen bzw. auch keine der Planung grundsätzlich widersprechende Aussagen enthalten.

Artenschutzrechtliche Konflikte werden durch die standortbezogene Planung und die hierzu eingeplante Erhaltung der wertvollen Baumbestände und der wertvollen Grünflächen in der Übergangszone zum Hangwald vermieden (vgl. dazu auch weitere Ausführungen in der Änderung des Bebauungsplan Hofkirchen- Ost durch Deckblatt 65)

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Das Gebiet, welches hier überplant wird durch Deckblatt Nr. 6 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, ist bisher als Teil einer gliedernden Grünfläche in der Übergangszone der bestehenden Wohnbebauung zu der bestehenden Hangwaldzone ausgewiesen. Das Grundstück Flurnr. 251/3 Gemarkung Hofkirchen südlich des Änderungsbereichs ist mit seiner bestehenden Bebauung dort bereits Teil des WA (Allgemeines Wohngebiet).

Flurnr. 251/8 Gemarkung Hofkirchen, welches durch die Änderung überplant wird, wurde bisher/ früher als Wochenend-/ Freizeitgrundstück genutzt mit einem voll erschlossenen Gartenhaus und überdachten Lagerplatz im Nordosten des Grundstücks.

Auf der anschließenden Flurnr. 251/2 Gemarkung Hofkirchen existiert auch seit über 40 Jahren eine Wohnbebauung mit umfangreichen Gartenflächen (Weingarten mit 99 Rebstöcken, ältere Esskastanie und weitere Gehölze, extensive Grünstrukturen usw.) und einer Garage.

Der Bereich ist Teil der Übergangszone Ort/ Landschaft, in der Bebauung und Grün sich ergänzen. Wertvolle Denkmäler (Boden- oder Baudenkmäler) sind hier oder im näheren Umfeld nicht eingetragen bzw. betroffen oder beeinträchtigt. Kartierte Biotope und nach Naturschutzgesetz bzw. wasserrechtlich geschützte Flächen liegen nicht im Geltungsbereich.

Die größeren und prägenden Gehölze (3 Obstbäume, 1 Lärche und 1 Eiche) auf Flurnr. 251/8 bleiben im Rahmen der Planung eingeplant zur Erhaltung, so dass eine Durchgrünung der Übergangszone zwischen Bebauung und gliedernder Grünfläche/ Wald bleibt, was auch der ursprünglichen Zielsetzung mit Rechnung trägt. Der Baumbestand im Osten (v.a. Fichten, zum Teil mit Borkenkäferbefall) wurde entfernt, wie auch eine größere Weide, die ein Sturm umgebrochen hatte.

2b Entwicklungsprognose des Umweltzustands

Im Zuge der Änderungsplanung (vgl. hierzu auch die Unterlagen zur Änderung des Bebauungsplans Hofkirchen – Ost durch Deckblatt 65) wird der westliche Bereich von Flurnr. 251/8 Gemarkung Hofkirchen neu zur Bebauung eingeplant und das seit langem best. Wohnhaus auf Flurnr. 251/2 bestandsorientiert ergänzend als Teil des WA aufgenommen. Die wertvollen Grünbestände/ Gehölzstrukturen auf den Grundstücken, weswegen die Fläche wohl ursprünglich als Teil der gliedernden Grünfläche mit aufgenommen wurde, bleiben bestehen und sind als Einzelgehölze bzw. weiterhin als gliedernde Grünfläche zur Erhaltung eingeplant.

Der Erschließungsaufwand (Anpassung der Zufahrt - öffentlicher und privater Teil) ist gering bzw. schon vorhanden/ vorgenommen und angepasst in Abstimmung mit der Gemeinde in Verbindung/ Abgrenzung zum Weg Bienenlehrpfad. Die Erschließung mit Strom, Wasser, Abwasser, Telekom usw. ist schon vorhanden (sowohl zu Flurnr. 251/8 als auch zu 251/2).

Insofern ergeben sich keine größeren Änderungen bezüglich der Umweltauswirkungen. Diese bleiben weitgehend vergleichbar zu dem bisherigen Zustand, da ein Großteil der Flächen weiterhin Gartenfläche/ Grünfläche bleibt und nur eine kleinere Teilfläche im Westen von Flurnr. 251/8 in Nähe des Erschließungswegs zur ergänzenden Bebauung mit einem Wohnhaus mit Garage/ Carport (vgl. auch Konkretisierung im Bebauungsplandeckblatt) eingeplant wird. Flurnr. 251/2 bleibt im Wesentlichen und insbesondere in den wertvollen Bereichen als gliedernde Grünfläche eingetragen, nur der engere Umgriff um das Bestandswohnhaus wird entsprechend dem Bestand und mit der Möglichkeit zu kleineren Ergänzungen als Teil des allgemeinen Wohngebiets mit aufgenommen.

Somit bleibt der Versiegelungsgrad gering und damit auch die pot. Wirkungen auf Klima, Wasserhaushalt, Boden, Fläche. Durch die direkte Angrenzung an bestehende Wohnbebauung und das Schließen der Lücke auf Flurnr. 251/8 zwischen den beiden seit langem bestehenden Wohngebäuden in dieser Ortsrandlage sind auch keine Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbilds zu verzeichnen bei entsprechende Einpassung und Beibehaltung der Durchgrünung. Denkmäler werden nicht berührt.

Bezüglich Vegetation und Tierwelt ergeben sich auch keine gravierenden Veränderungen, da der Großteil der Flächen als Gartenflächen erhalten bleiben und vor allem der wertvolle, ältere Baumbestand auf Flurnr. 251/8 und die wertvollen, extensiven Grünflächen in der Übergangszone Richtung Hangwald auf Flurnr. 251/2 im Zuge der Planung erhalten werden, auch um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.

Insgesamt ergeben sich keine erheblichen Änderungen der Umweltauswirkungen, zumal der Bereich eine durchgrünte Übergangszone zwischen Ort und Landschaft (= Ortsrandzone) bleibt.

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

Die voll erschlossene Fläche auf Flurnr. 251/8 wäre nicht für eine ergänzende Wohnbebauung nutzbar, wie seitens der Gemeinde im Hinblick auf die Ortsentwicklung/ Nutzung vorhandener Flächenpotentiale zur Nachverdichtung/ Innenentwicklung gewünscht. Die Fläche bliebe weiterhin trotz komplett vorh. Erschließung nur als Garten-/ Freizeitgrundstück nutzbar. Das bereits seit über 40 Jahren bestehende Wohnhaus auf Flurnr. 251/2 mit best. Erschließung bliebe Teil der gliedernden Grünfläche und nicht dem Bestand entsprechend aufgenommen/ geregelt.

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

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

- Beschränkung der Bauflächen auf das notwendige Maß
- Achten auf eine möglichst gute Einpassung der gepl. Bauflächen (Gelände, Erschließung, Flächenverbrauch, und Erhaltung der wertvollen Gehölze und größerer Grünflächen)
- keine Einbeziehung ökologisch sensibler Bereiche für die Bebauung
- Erhaltung der wertvollen Gehölzstrukturen (Festsetzung Erhaltungsgebot) und Ergänzung durch weiteren Bestand bzw. Neupflanzungen (Pflanzgebot auf Ebene BBP) und Erhaltung der wertvollen Grün- und Übergangszone im nördlichen Teilbereich, womit der ökologischen Wertigkeit (auch bez. Artenschutz) Rechnung getragen wird
- Weitere Maßnahmen wie Beschränkung der versiegelten Flächen o.ä. über die Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans
- Einplanung der erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich auf der Ebene des Bebauungsplans

2d anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ein Belassen der bisher. Planung entspricht so nicht mehr den Zielsetzungen der Gemeinde, es soll das Potential für eine wohnbauliche Entwicklung genutzt werden. Prinzipiell denkbar wäre eine Aufteilung der Parzelle auch in eine westliche Teilfläche als Wohnbaufläche und ein Belassen der östl. Teilfläche als gliedernde Grünfläche, wobei sich dort die Altgebäude (Gartenhaus/ überdachter Lagerplatz) aus der Vornutzung befinden, so dass die Zuordnung Grünfläche auch nicht ganz zutreffend ist, bzw. hier ein Gartenhaus auch nicht störend ist. Es wurde hier die Darstellung gewählt wie auch sonst im Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan als WA- Gebiet mit den erhaltenswerten Bäumen. Die Konkretisierung erfolgt dann ohnehin auf der Ebene des Bebauungsplans Hofkirchen- Ost.

Zunächst war auch noch überlegt, Flurnr. 251/2 mit einer Teilfläche um das seit langem bestehende Wohnhaus mit in das Wohnbaugebiet hereinzunehmen. Aufgrund der wertvollen Grünbestände (Weinberg, ältere Eßkastanie usw.) und der Lage in direkter Angrenzung an die außerhalb anschließenden Waldflächen und der extensiven Nutzung und damit ökologischen Wertigkeit, sollte der Großteil der Fläche auch weiterhin gliedernde Grünfläche bleiben. Hier soll lediglich der seit langem vorhandene Baubestand erhalten bleiben, ggfs. mit kleinräumiger Anpassung/ Ergänzung, so dass hier auch kein Erfordernis besteht hier eine größere Baufläche auszuweisen. Dementsprechend wurde dieser Teil zunächst nicht mit in der Änderung beplant. Nun wird nutzungs- und bestandsorientiert der Bereich um das Wohnhaus auf Flurnr. 251/2 eng begrenzt und mit Anschluss nach Süden Richtung Flurnr. 251/8 als Bestand und einer möglichen kleinen Erweiterung mit als WA- Gebiet aufgenommen. Dies entspricht dem Bestand (mit kleinräumiger Erweiterungsmöglichkeit) und verursacht keine gravierenden Eingriffe bzw. werden erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden. Die restlichen Teilflächen von Flurnr. 251/8 sollen aufgrund der Wertigkeit der Grünflächen hier im Übergang zum anschließenden Wald/ in dieser Ortsrandzone und weil hier keine größere Ausdehnung der Siedlungsentwicklung aufgrund der Wertigkeit Grün-/ Übergangszone anzustreben ist, auch weiterhin als gliedernde Grünflächen im Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan (wie bereits in der bisher. Fassung) eingeplant bleiben.

3 zusätzliche Angaben

3a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Es wird die naturschutzrechtl. Eingriffsregelung im Zuge des Verfahrens angewandt. Eine konkrete Bilanzierung ist allerdings erst auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans erforderlich und möglich mit Festsetzung der entsprechenden Ausgleichsflächen.

Dies erfolgt im Parallelverfahren zur vorliegenden Änderungsplanung. Dort wird der erforderliche Ausgleich zur Änderung des Bebauungsplans konkret bilanziert und geregelt. Es ist hier eine Ablöse aus den Ökokontoflächen der Sparkasse Passau (= gewerbl. zertifizierter Ökokontobetreiber) eingeplant.

3b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Aufgrund der Art der Planung – Änderung im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Verschiebung Grenze des Allgemeines Wohngebiets um ein Grundstück– in Verbindung mit den parallel durchgeführten, konkretisierenden Änderung/ Ausweitung des Bebauungsplanes Hofkirchen- Ost durch Deckblatt 65 und der nicht erheblichen zu erwartenden Umweltauswirkungen sind hier keine speziellen Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Allerdings ist besonderer Wert auf die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans zu legen, insbesondere der Festsetzungen zur Grünordnung (Erhaltung der älteren Baum-/ Obstbaumbestände).

3c allgemein verständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Planung im Deckblatt Nr. 6 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan trägt dazu bei Bestand und die gepl. Änderungen in der Abgrenzung der versch. gepl. Nutzungen neu zu regeln/ abzustimmen und in den entsprechenden rechtlichen Planungsrahmen zu bringen. Durch die eingepl. Erhaltung der wertvollen Gehölze und der wertvollen Grünflächen in der Ortsrandzone wird den naturschutzfachlichen Zielen Rechnung getragen und können artenschutzrechtl. Konflikte vermieden werden. Andererseits kann das Potential zur Wohnbauentwicklung im direkten Anschluss zum Bestand und auf bereits erschlossenen, ortskernnahen Flächen im Sinne des Flächensparens/ zur Nachverdichtung genutzt werden. Mit den Änderungen durch Deckblatt 6 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen sind keine erheblichen nachteiligen Veränderungen der Umweltauswirkungen verbunden.

Hinweis: Parallel hierzu wird der Bebauungsplan für das Gebiet Hofkirchen- Ost durch Deckblatt 65 in dieser Lage geändert. Auf die dortigen weiteren und ergänzenden Ausführungen inkl. Quellen insbesondere im zugehörigen Umweltbericht wird dazu verwiesen.

Wallersdorf, den 24.10.2019/ 28.01.2020
31.03.2020

Hofkirchen, den 24.10.2019/ 28.01.2020
31.03.2020



Planungsbüro Inge Haberl
Landschaftsarchitektin, Wallersdorf



Wagenpfeil, 1. Bgm.
Markt Hofkirchen