



DECKBLATT NR. 15

zum Flächennutzungs- u. Landschaftsplan

Gemeinde: Markt Hofkirchen

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

1. Der Gemeinderat von Hofkirchen hat in der Sitzung vom 31.01.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans m. integr. Landschaftsplan beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 10.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf in der Fassung vom 12.04.2023 hat in der Zeit 17.05.2023 bis 19.06.2023 stattgefunden. Dies wurde am 10.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 12.04.2023 hat in der Zeit vom 17.05.2023 bis 19.06.2023 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans m. integr. Landschaftsplan in der Fassung vom 25.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2023 bis 04.09.2023 beteiligt.

5. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans m. integr. Landschaftsplan in der Fassung vom 25.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2023 bis 03.11.2023 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 27.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Marktgemeinde Hofkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.11.2023 die Änderung des Flächennutzungsplans m. integr. Landschaftsplan in der Fassung vom 21.11.2023 festgestellt.

Hofkirchen, den

.....

1. Bürgermeister Josef Kufner

(Siegel)

7. Das Landratsamt Passau hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt 15 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 15 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. 15

zum Flächennutzungs- u. Landschaftsplan

Gemeinde: Markt Hofkirchen

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

Übersicht zu den Unterlagen

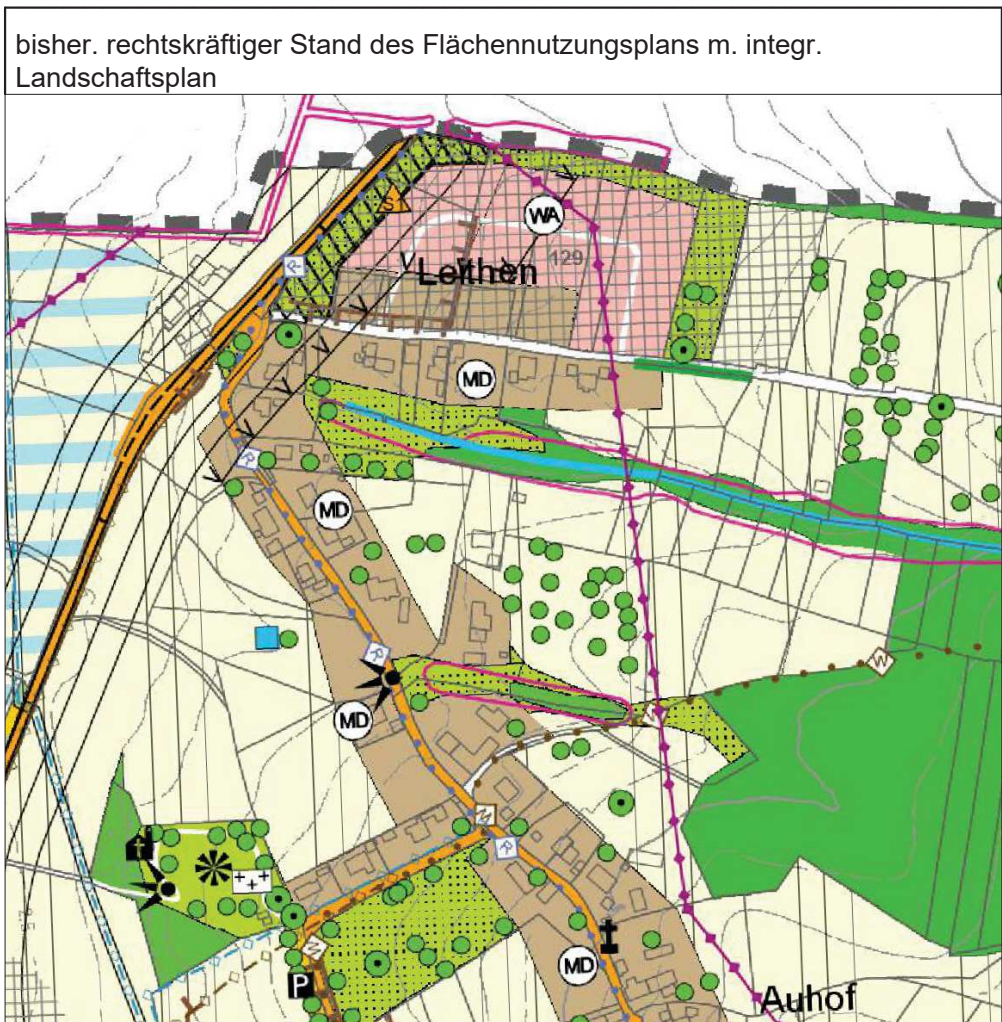
Planungsstand: 21.11.2023

- Verfahrensvermerke und Übersicht Seite 1 und 2
- Plan Stand vor und nach Änderung
1 x bisher. rechtskräftiger Stand, 1 x Darstellung Änderung durch Deckblatt 15
und Legende/ planl. Festsetzungen Seite 3
- Begründung mit Umweltbericht insgesamt 13 Seiten Seiten 4 bis 16



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





1.13 SONSTIGE PLANZEICHEN

	Gemeindegrenze
	Ausblick
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	Dorfgebiet
--	------------

1.4 FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

	Überörtliche Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße mit Bezeichnung der Anbauverbotszone/Baubeschränkungszone
	Überschreitung schalltechnischer Orientierungswerte durch Straßenlärm
	Radwege

1.7 GRÜNFLÄCHEN

	Grünflächen
	Friedhof
	Gliedernde Grünflächen

1.8 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNGEN DES WASSERFLUSSES

	Bach
--	------

1.10 LANDSCHAFTSSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Bestandesdarstellungen

Lebensraumtypen:

Gehölze

Bestand	Entwicklungsziel
Einzelbaum, Baumreihe, -gruppe	- Erhaltung und Pflege
Landschaftsbestimmender Einzelbaum	- Erhaltung und Pflege
Hecke, geschützt nach Art. 16 BayNatSchG	- Erhaltung; Pflege durch abschnittweisen Stockhieb unter Belassen einzelner Überhälter; Schutz vor Stoffeinträgen aus angrenzenden Nutzflächen, Entwicklung magerer Krautsäume v.a. an südexponierten Rändern
Feldgehölz, Gebüsch geschützt nach Art. 16 BayNatSchG	- Erhaltung; natürliche Vegetationsentwicklung oder einzelstammweise Nutzung; Saumentwicklung wie Hecke
Wald/Aufforstung	- naturnahe Waldbewirtschaftung

Erfassung von Lebensräumen nach der amtlichen Biotopkartierung Bayern (Daten von 1984)
 Datenquellen: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

	kartiertes Biotop (K)
--	-----------------------

Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen durch Deckblatt Nr. 15 (i.S. Erweiterung Ortsabrundung Leithen)

Stand vor und nach der Änderung durch Deckblatt

Markt Hofkirchen, Landkreis Passau

Datum: 12.04.2023/ 25.07.2023/ 24.11.2023 M 1 : 5000

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





DECKBLATT NR. 15

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. Er wurde 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 fünfzehnte Deckblatt.

Nach Beschluss des Gemeinderates von Hofkirchen vom 31.01.2023 soll der Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen durch Deckblatt 15 im Bereich Leithen geändert werden, um den Ortsteil Leithen kleinflächig als Dorfgebiet zu erweitern für eine ergänzende Bebauung.

1. Anlass, Zielsetzung und Beschreibung der Planung

Planungsanlass/ Zielsetzung

Im Bereich des Ortsteils Leithen ist eine ergänzende Bebauung beantragt auf einer Teilfläche von Flurnummer 2572 Gemarkung Hilgartsberg. Für die Erschließung des Grundstücks Flurnr. 2572 ist bereits 1993 ein Fahrrecht eingetragen worden mit 3 m Breite auf Flurnummer 2571 Gemarkung Hilgartsberg, welches im November 2022 notariell mit Leitungsrecht ergänzt und erneuert wurde.

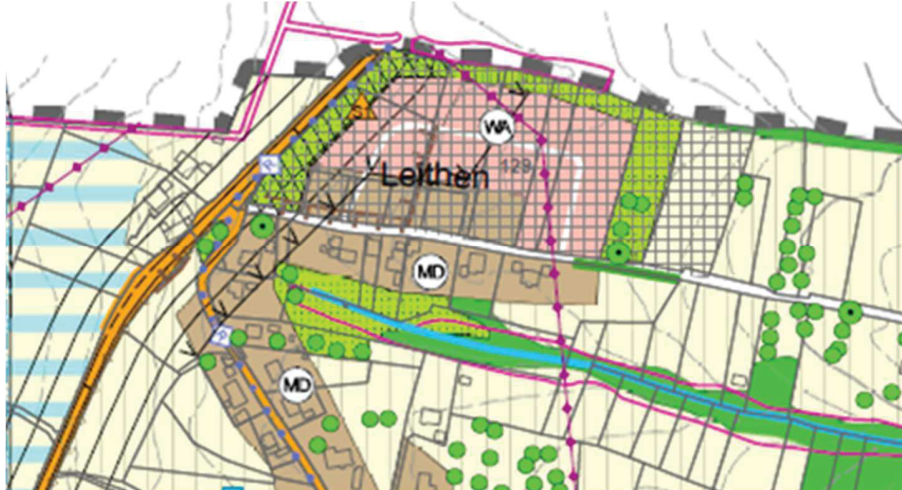
Dazu hat auf die Anfrage des Grundstückseigentümers eine Vorbeurteilung seitens des Landratsamtes Passau stattgefunden. Diese wurde beim Sprechtag am 18.10.2022 in Hofkirchen erörtert und fachlich vorbeurteilt mit den Vertretern des Landratsamtes Passau. Als Ergebnis ist laut Protokoll eine Überplanung im ganz westlichen Bereich des Grundstücks über Erweiterung der Ortsabrundungssatzung denkbar, wenngleich die Bebauung in zweiter Reihe nicht städtebaulich ideal ist. Die private Zufahrt ist über das westliche Grundstück mittels Dienstbarkeit gesichert. Das Vorhaben muss sich in vorhandene Bebauung einfügen. Nördlich besteht ein Biotop, hierzu ist Abstand erforderlich. Laut Vorbeurteilung seitens der Naturschutzbehörde durch Herrn Schönwetter ist ein Abstand der Bebauung zum biotopkartierten Gehölz von mind. 3 m im Westen zu Beginn des Gehölzes erforderlich.

Hierzu ist nun eine Erweiterung der bisherigen Ortsabrundungssatzung Leithen II geplant. Die geplante ergänzende Bebauung soll möglichst nahe an das Nachbargrundstück Flurnr. 2571 herangerückt werden, um die Ausdehnung in östlicher Richtung in die Landschaft zu beschränken.

Da der Bereich bisher als gliedernde Grünfläche eingetragen ist im Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan und damit auch „Außenbereich“ ist, soll dieser geändert werden mit leichter Erweiterung des Dorfgebiets durch Deckblatt 15. Der Umgriff der Erweiterung des Dorfgebiets beträgt knapp ca.0,06 ha und umfasst die westliche Teilfläche von Flurnummer 2572 Gemarkung Hilgartsberg.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierten Landschaftsplan und der Erweiterung der Satzung Leithen II sollen eine bauliche Ergänzung geringen Umfangs für den konkreten, örtlichen Bedarf geschaffen werden in Verbindung mit dem Nachbaranwesen, über das die Erschließung durch notarielle Fahrt – und Nutzungsrechte (aus 1993 und 2022) bereits grundbuchrechtlich geregelt ist und auch keine zusätzliche öffentliche Erschließung erforderlich ist.

Ausgangssituation/ bisher. Planung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
Der überplante Bereich ist bisher im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als gliedernde Grünfläche eingetragen. Der Bereich gilt damit bisher als „Außenbereich“. Im Norden reicht hier die Abgrenzung der kartierten Biotopfläche herein. Außerdem ist anschließend der kleine namenlose Bach (ohne einen breiteren Gehölzgürtel) eingetragen. Darüber hinaus sind keine spezifischen Aussagen vorhanden. Im Süden schließt eine ebenfalls als gliedernde Grünfläche eingetragene bestehende Obstwiese an.



Änderungen durch Deckblatt 15

Es wird das bestehende Dorfgebiet „MD“ nach § 5 BauNVO um die Restfläche von Flurnummer 2571 und die anschließende Teilfläche von Flurnummer 2572, Gemarkung Hilgartsberg erweitert. Dabei wird die hier bisher eingetragene gliedernde Grünfläche dementsprechend reduziert. Sie bleibt allerdings umschließend erhalten. Die im Norden eingetragene Biotopfläche Biotop Nr. 13.01 ist in der Natur etwas anders abgegrenzt als in der bisherigen Kartendarstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan oder auch der Angabe in FinView. Dies wird hier auf den aktuellen Stand, von dem sich auch die Untere Naturschutzbehörde vor Ort überzeugt hat, zurückgezogen in der Darstellung hier im Deckblatt 15 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Der Änderungsbereich umfasst lediglich eine Erweiterung des Dorfgebiets von ca. 0,06 ha.

Hierzu fand in Vorbereitung der Planung eine Vorabstimmung mit Vertretern des Landratsamts beim Sprechtag am 18.10.2022 in Hofkirchen statt, um die grundsätzliche Möglichkeit zu klären. Es wurde hier der Erweiterungsbereich begrenzt auf eine ergänzende Wohnbebauung gleich im Anschluss an Flurnr. 2571 Gemarkung Hilgartsberg aufgenommen, um eine zu sehr in die Landschaft reichende Entwicklung zu vermeiden. Die baul. Entwicklung ist kleinflächig, dem konkreten Bedarf entsprechend und angebunden an den Bestand eingeplant und wird durch die bleibenden umgebenden gliedernden Grünflächen eingebunden bzw. abgerundet.

Eine weitere Ausdehnung/ Ergänzung der Satzung wie beim Sprechtag angesprochen für evtl. weitere teils schon hinterlegende Bauten wurde nicht vorgenommen, zum einen, um das Gebiet nicht über den aktuellen Bedarf hinaus auszudehnen in einer Lage, die über keine öffentliche oder notariell gesicherte Erschließung verfügt, und auch um zwischenliegende wertvolle Grünflächen mit Obstwiesen in dieser Ortsrandlage/ Übergangszone erhalten zu können (vgl. dazu auch Ausführungen unter 3. Alternativenprüfung). So kann auch noch weitgehend der Zielsetzung der Landschaftsplanung bezüglich der gliedernden Grünzone Rechnung getragen werden, v.a. indem als Ausgleich Aufwertungen im Bereich östlich der Bebauung in der verbleibenden Fläche zum Biotop/Feldgehölz geschaffen werden.

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 gliedernde Grünfläche eingetragen. Es reicht hier die Biotopabgrenzung von Biotop Nr. 7344-0013-001 in den Änderungsbereich herein. Allerdings ist die tatsächliche Abgrenzung der Biotopfläche hier etwas anders. Vergleiche dazu nachfolgende Ausführungen zur Biotopkartierung.

Biotopkartierung Bayern:

Im Norden des Änderungsbereichs reicht die Abgrenzung der Biotopkartierung Bayern Flachland von der Darstellung in den Änderungsbereich herein.

Die Biotopfläche wurde am 23.05.1985 erfasst als Biotop 7344-0013-001 mit folgender Bezeichnung: „Gewässerbegleitender Gehölzsaum an kleinem Bach und Naßwiese in dessen Quellbereich, nördlich von Leithen“

In der Beschreibung steht dazu weiter:

- Bachlauf (ca. 1 m breit) mit relativ breiter Erlenbegleitung; Bachbett etwas eingesenkt mit randlichen Versumpfungsbereichen, Krautschicht mit Hochstaudencharakter, nitrophil (01, 02).
- Im Quellbereich des oberen Bachlaufes (01) gibt es einen kleinflächigen, in das angrenzende Wirtschaftsgrünland eingebetteten Naßwiesenbereich mit entsprechendem Artenspektrum (schwacher Orchideenanteil); daran anschließend erstreckt sich ein kleiner Teich mit Wasserlinsendecke.

Aus der Beschreibung ist ersichtlich, dass die wertvolle Biotopfläche insbesondere das kleine Gewässer mit Quellbereich und begleitender Sumpf- bzw. Hochstaudenvegetation bzw. Erlensaum umfasst.

Der Ausdruck aus dem BayernAtlas Überlagerung aus Luftbild mit Grundstücksgrenzen und Eintrag der Biotopkartierung zeigt, dass die Darstellung hier nicht nur den Gehölzbereich südlich des Baches an einer ca. 1,5 bis 2 m hohen (und weiter östlich auch höheren Böschung) erfasst, sondern auch die oberhalb anschließende Wiese mit umgrenzt.



3. Alternativenprüfung

Aufgrund des konkreten Antrags eines Bauwerbers inklusive Voranfrage bei Kreisbaumeister Seitz und der Erörterung beim Sprechtag des Bauamts Hofkirchen mit den Vertretern des Landratsamtes Passau am 18.10.2022 mit dem Ergebnis, dass dies denkbar ist durch Erweiterung der Satzung, hat der Gemeinderat des

Marktes Hofkirchen am 31.01.2023 den Beschluss zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes m. integriertem Landschaftsplan und zur Änderung der Ortsabrundungssatzung Leithen II gefasst.

Im Vorgriff fand auch ein Vorabklärung zwischen Kreisbaumeister Seitz und der Unteren Naturschutzbehörde Herrn Schönwetter statt. Aus fachlicher Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ist nach Beurteilung beim Ortstermin am 17.08.2022 eine Bebauung mit einem Mindestabstand von 3 m zur real vorhandenen Biotop-/ Gehölzfläche möglich. Es handelt sich hier um eine kleinflächige Erweiterung für einen aktuellen Bedarf an Wohnbaufläche, zumal im Gemeindegebiet und insbesondere im Bereich Leithen keine Flächen verfügbar sind. Diese wird gleich neben dem Bestandsgrundstück der Familienangehörigen des Antragstellers lokalisiert.

Bei dem Sprechtag wurde auch eine eventuelle weitere Ausdehnung der Ortsabrundungssatzung nach Süden inkl. Flurnr. 2514/1 Gemarkung Hilgartsberg erörtert, über die sog. Schwarzbauten mit geheilt werden könnten. Eine Erweiterung ist hier über den Bestand hinaus gerade im Bereich von Flurnr. 2571/1 jedoch nicht anzustreben, da sich hier eine extensive Obstwiese mit älterem Baumbestand befindet, die als extensiver Lebensraum auch im Sinne des Artenschutzes von Bedeutung ist und hier als Teil der rahmenden, gliedernden Grünfläche und der Eingriffsvermeidung/-minimierung erhalten bleiben soll. Insofern wurde hier keine zusätzliche Erweiterung eingeplant. Zudem würde dann evtl. eine weitere Entwicklung in 2. Reihe gefördert, was städtebaulich weniger günstig ist. Dies wird auch im Rahmen der Ortsabrundungssatzung weiter konkretisiert. Die entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erforderliche Ausgleichsmaßnahme wurde dabei direkt in räumlicher Angrenzung zur Ortsrandgestaltung/ Einbindung in die Landschaft und insbesondere zur Stärkung des räumlichen Verbunds mit der Biotop-/Feldgehölzfläche und der anschließenden extensiven Obstwiese eingeplant. Damit wird sowohl der Ortsgestaltung im Sinne der Grünordnung bzw. dem Landschafts- und Ortsbild als auch dem ökologischen Ausgleich und der Vernetzung Rechnung getragen, was auch aus naturschutzfachlicher Sicht letztlich gut geeignet und anzustreben ist. Die Zuordnung erfolgt direkt in räumlicher Nähe zur baulichen Erweiterungsfläche auf dem gleichen Grundstück. Dies wird jedoch erst auf der Ebene der Satzung konkret geregelt/ zugeordnet. Auf die dortigen Ausführungen wird hierzu verwiesen.

Im Zuge der Änderung wurde u. a. geprüft, ob die Umwandlung des Gesamtumgriffs gemäß § 5a Abs. 1 der BauNVO etwa in ein „MDW“ in Betracht käme. Derzeit liegen die Voraussetzungen zum „...Wohnen und der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sowie nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben“ jedoch nicht gebietsumfassend vor, weshalb eine weiterreichende Änderung im Bereich Leithen im Hinblick auf den bisherigen Gebietstyp „MD“ (noch) nicht veranlasst scheint.

Die gepl. Entwicklung hier im Bereich „Leithen“, behindert nicht weitere Entwicklungen im Gemeindegebiet und steht vor allem auch nicht im Konflikt mit übergeordneten Planungen.

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.

Aktuell gibt es in der Gemeinde und insbesondere im Bereich Leithen keine freien bzw. verfügbaren Parzellen. Der hier überplante Bereich ist bisher als Grünland/ Wiese genutzt. Die anschließende ins Grundstück reichende Biotopfläche bzw. die Gehölzflächen bleiben als Bestand erhalten.

Es handelt sich hier nicht um eine besonders wertvolle, ertragreiche landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Fläche ist auch vom Zuschnitt und der Erschließung über das vorgelagerte Wohnanwesen, worüber das Fahrrecht besteht weniger interessant für eine (intensive) landwirtschaftliche Nutzung. Die ergänzende Ausweitung der bebaubaren Fläche wurde hier im Hinblick auf die Flächenversiegelung beschränkt auf den nächstliegende Teilfläche zum bisherigen Baubestand. Die vorhandene Erschließung wird auf Flurnr. 2571 Gemarkung Hilgartsberg wird mitgenutzt, so dass dafür auch kaum zusätzlicher Flächenbedarf entsteht. Der erforderliche Ausgleich kann in auf der östlich angrenzenden Teilfläche des Grundstücks zur Stärkung/ Ergänzung der rahmenden, gliedernden Grünfläche mit verwendet werden.

Es werden nur in geringem Maße bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen – insbesondere keine ertragreichen Ackerflächen - für die ergänzende bauliche Entwicklung beansprucht.

Bei der Auswahl der Fläche für den Ausgleich werden agrarstrukturelle Belange ebenfalls mitberücksichtigt. Es wird hierfür gleich die anschließende Teilfläche genutzt zur rahmenden Einbindung bzw. Aufwertung der „rahmenden gliedernden Grünfläche“ in Vorabstimmung mit dem Grundstückseigner und der Unteren Naturschutzbehörde. Diese soll als extensive Obstwiesen am Ortsrand entwickelt und genutzt/ gepflegt werden und den Bestand ergänzen. Es wird hierfür keine zusätzliche, bisherige landwirtschaftliche Nutzfläche anderswo neu beansprucht.

5. Erschließung und Brandschutz

Es kann die vorhandene öffentliche Erschließung mit Straßen und Wegen, Leitungsnetzen für Strom, Wasser, Abwasser oder Telekom im Bereich von Leithen weiter genutzt werden. Es ist hier nur eine ergänzende private Erschließung mit sog. überlangen Hausanschlüssen zu schaffen und zwar über Flurnr. 2571 Gemarkung Hilgartsberg.

Hier ist das Fahrtrecht mit 3 m und das Ver- und Entsorgungsleitungsrecht (im 4 m breiten Streifen entlang der Südgrenze) bereits notariell geregelt seit 1993 und noch ergänzt/ angepasst im Nov. 2022. Die Bayernwerk AG Vilshofen weist auf die auf Flurnr. 2571 befindlichen Versorgungseinrichtungen/Kabel und einzuhaltenen Schutzzonen hin. Der Schutzzonen-bereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939) bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Die Versorgung mit Löschwasser ist über die vorhandenen Hydranten an der Ortsstraße in räumlicher Nähe bei Hausnr. 88a gewährleistet. Feuerwehren sind im Gemeindegebiet von Hofkirchen im nahen Hofkirchen und in Garham bzw. Hilgartsberg vorhanden, so dass die Hilfsfrist nach Art. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayer. Feuerwehrgesetzes eingehalten werden kann. Die Feuerwehrezufahrt ist über die 3 m breite, teils schon bestehende und dann für das Bauvorhaben verlängerte (3 m breite notariell gesicherte) Zufahrt gegeben. Zur Regelung der Ver- und Entsorgung ist auch ein Ver- und Entsorgungsleitungsrecht in der notariellen Bestellung dinglicher Rechte v. 21.Nov. 2022 aufgenommen.

6. Naturschutzrechtliche Belange: Eingriffsregelung und artenschutzrechtliche Aspekte

Die durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Leitfaden v. 2003 und aktuelle Fortschreibung v. Dez. 2021) ist im Rahmen dieser Änderung durch Deckblatt Nr. 15 grundsätzlich anzuwenden.

Die Planung für die ergänzend mögliche, bebaubare Fläche betrifft eine bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche. Die konkrete Beurteilung erfolgt im Rahmen der Ortsabrundungssatzung „Leithen II“, die im Parallelverfahren erweitert wird. Diese erfolgt über die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der Fassung v. 2003 wie bei der bisherigen Satzung. Es handelt sich hier aufgrund der Beschränkung auf die Wiese um eine Fläche geringer (bis mittlerer) naturschutzfachlicher Wertigkeit. Der Versiegelungsgrad ist hier aufgrund der Beschränkung auf den westlichen Teilbereich mit höherem Versiegelungsgrad einzustufen. Demnach ist hier Feld AI mit Faktorenspanne 0,3 – 0,6 und hierbei in Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde konkret Faktor 0,4 anzusetzen.

Die erforderliche Ausgleichsmaßnahme wird konkret auf der Ebene der Satzung festgesetzt und zwar in räumlicher Angrenzung an die gepl. baul. Erweiterung am Ortsrand in Angrenzung an die Biotopfläche und die Obstwiese auf der Nachbarfläche im Bereich der „gliedernden, rahmenden Grünflächen“, die dadurch qualitativ aufgewertet werden, womit sowohl dem Ausgleichserfordernis, als auch der Ortsrandgestaltung und einem Verbund an Grünflächen in Nähe zum Bachtälchen/ kartiertem Biotop Rechnung getragen wird.

Die Planung greift nicht in Schutzgebiete/ geschützte Bereiche nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. Bayer. Naturschutzgesetz o.ä. ein. Vorkommen besonders geschützter Arten nach § 44 BNatSchG liegen nicht vor im Bereich des geplanten ergänzenden Dorfgebiets. Es sind keine Verbotstatbestände entsprechend § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, zumal keine spez. Lebensräume bzw. besonders schützenswerte, ältere Bäume mit Habitaten durch die Planung direkt betroffen sind und die Fläche auch ohne Bedeutung für Feldbrüter ist (aufgrund der Nähe der Gehölzstrukturen und der Bebauung).

Planlich wird hier eine bisher in den Biotopkartierung Bayern erfasste Biotopfläche reduziert. Allerdings handelt es sich hier nicht um eine reale Reduzierung der Biotopfläche 7344-0013-001, die sich auf das Bächlein und den begleitenden Saum und Erlen als Ufergehölzen beschränkt (laut Beschreibung und der Artenlisten). Insofern ist hier auch keine Ausnahmegenehmigung erforderlich, sondern lediglich die planliche Anpassung an die reale Nutzungsgrenze.

7. Hinweise zur Bodendenkmalpflege

Wegen des bekannten Bodendenkmals in der Umgebung (D-2-7344-0396 „Verebnete Grabhügel der Bronzezeit“) sind laut Äußerung des Landesamtes für Denkmalpflege im Geltungsbereich der Änderung auch weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzungserweiterung ist damit laut Äußerung des Landesamtes für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

8. Umweltbericht

Der laut § 2a BauGB erforderliche Umweltbericht ist als Teil II der Begründung angefügt. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass mit der geplanten Entwicklung einer kleinflächigen Erweiterung des bestehenden Ortsteils unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandszone zum Biotop (in der tatsächlichen Abgrenzung laut Nutzungsgrenze der digitalen Flurkarte) keine erheblichen nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden sind.

aufgestellt

Wallersdorf, den 12.04.2023/25.07.2023
21.11.2023

Gemeinde Hofkirchen, den 12.04.2023/
25.07.2023/ 21.11.2023



Planungsbüro Inge Haberl
Landschaftsarchitektin, Wallersdorf

1.Bgm. Josef Kufner
Markt Hofkirchen



DECKBLATT NR. 15

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 3. Erweiterung/Änderung der bisherigen Ortsabrundungssatzung „Leithen II“, auf die verwiesen wird.

1. Einleitung

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

Um eine kleinflächige Ergänzung im Bereich Leithen zu ermöglichen, soll das bisherige Dorfgebiet nach § 5 BauGB um ca. 0,06 ha Fläche bedarfsorientiert und geringfügig erweitert werden. Der Bereich ist bisher als gliedernde Grünfläche im Flächennutzungsplan m. integr. Landschaftsplan dargestellt und damit derzeit „Außenbereich“. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierten Landschaftsplan und der Erweiterung der Satzung Leithen II sollen eine kleinräumige bauliche Ergänzung für den örtlichen Bedarf (Verwandter des Ortsansässigen) geschaffen werden.

1b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entsprechend § 1 a Abs. 3 BauGB wird im Zuge der vorliegenden Planung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft- ergänzte Fassung 2003“ angewendet. Die konkrete Bilanzierung erfolgt auf der Ebene der Ortsabrundungssatzung.

Das Landesentwicklungsprogramm gibt bezüglich des Bauens als Ziele insbesondere Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Vermeidung von Zersiedelung u. Flächensparen an. Da aktuell keine freien Bauplätze zur Verfügung stehen, soll hier eine kleinflächige Ergänzung in direkter Angrenzung an den Bestand bedarfsorientiert und mit der Ausgleichsfläche als zusammenhängender Ortsrand abgerundet, erfolgen.

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 Biotope nach Biotopkartierung Bayern sind in Realität ebenfalls nicht betroffen/ beeinträchtigt durch die Planung durch den berücksichtigten Abstand.

Im Regionalplan sind auch keine der Planung widersprechenden Aussagen eingetragen.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Passau sind hier keine spezifischen Planungsaussagen enthalten, das unterliegende Gewässer/ Bachtälchen und die Biotopflächen werden nicht beeinträchtigt. Es sind hier keine der Planung grundsätzlich widersprechenden Aussagen/ Ziele im Landschaftsplan der Gemeinde enthalten. Die gliedernde Grünfläche wird zwar etwas reduziert, dafür wird sie in der östlich an die Dorfgebietsfläche anschließenden Teilfläche aufgewertet. Es sind in räumlicher Nähe keine Bau- oder Bodendenkmäler eingetragen.

Es sind aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und der bisherigen Nutzung –landwirtschaftlich als Grünland im Anschluss an die best. Gartenfläche- keine wertvollen, geschützten Lebensräume und auch keine besonders geschützten Pflanzen- oder Tierarten erfasst, so dass auch keine Konflikte mit artenschutzrechtlichen Belangen zu erwarten sind. Im Hinblick auf Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie 92/43/EWG den europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL, die den Vorschriften laut Bundesnaturschutzgesetz § 44 BNatSchG unterliegen, sind durch die geplante Ausweisung als Dorfgebiet keine Verbotstatbestände entsprechend § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten. Es werden keine wertvollen Habitatstrukturen/ Lebensräume zerstört, die besonders geschützten Arten

als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen. Für das Vorliegen eines Verbotstatbestands müsste entsprechend § 44 Abs. 1 (2) BNatSchG zudem eine erhebliche Störung vorliegen, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Änderungsbereich umfasst den Ortsteil Leithen in der Marktgemeinde Hofkirchen im räumlichen Anschluss an den bestehenden Ortsteil Leithen in einer bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzten Teilfläche.

Arten und Lebensräume: Es sind hier im Geltungsbereich der Änderung keine besonderen, wertvollen bzw. seltenen Lebensräume vorhanden und keine Artvorkommen erfasst in der ASK, welche ggfs. durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Die Umgrenzung des kartierten Biotops laut FinView bzw. Bayernatlas entsprechend der Kartierung von 1985 entspricht nicht der tatsächlichen Bestandsabgrenzung (laut Beschreibung und Ortseinsicht durch Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde). Zur Gehölz-/Biotopfläche an der Böschung zum Bach wird in der Satzung ein Schutzabstand berücksichtigt.

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, Bau-/ Bodendenkmäler o.ä. im Planungsgebiet bzw. näherem Umgriff ausgewiesen.

Boden/ Fläche:

Es handelt sich um Böden mittlerer Ertragsfähigkeit. Das Gebiet ist in der Bodenkarte v. Bayern angegeben als „744 Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Lehm (Lösslehm, Granit oder Gneis)“. Der Bereich ist geologisch dem „Moldanubikum s. str., Gneis oder Diatexit, wechsellagernd“ zugeordnet. Es sind keine Altlasten bekannt.

Das Gebiet ist leicht nach Norden geneigt in Richtung des unterhalb der Böschung anschließenden Bachtälchens. Die Fläche, die ergänzend zum Bestand für eine weitere bauliche Entwicklung eingeplant ist, wird bisher als Grünland genutzt. Der Bereich zwischen der Bestandsbebauung und der neuen Baufläche ist und bleibt als Garten/ Grünfläche genutzt. Zusätzlich als Dorfgebiet ausgewiesen wird eine Fläche von ca. 0,06 ha.

Gewässer/ Wasserhaushalt: Im Geltungsbereich der Erweiterung befinden sich keine Oberflächengewässer. Allerdings schließt ca. mind. 1, 5 bis 3 m tiefer gelegen unterhalb der Böschung ein kleiner namenloser Bach an. In den Gärten, Grünflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. den anschließenden Gehölzflächen kann Niederschlagswasser in der Fläche versickern/ verdunsten. Grundwasser ist hier nicht hochanstehend.

Klima: Der geplante Bereich ist ohne besondere Bedeutung bezüglich des Klimas (kein Kaltluftabflussgebiet o.ä.). Der Bereich liegt in einer Ortsrandlage mit guter Durchlüftung.

Landschaftsbild u. Erholung

Der geplante Bereich umfasst eine kleine Fläche im räumlichen Anschluss an den bisher bebauten Ortsteil „Leithen“ des Marktes Hofkirchen mit bestehenden Anwesen, Gärten und Gehölzen. Der hier überplante Bereich bei Leithen ist nur wenig und örtlich wirksam auf das Orts- und Landschaftsbild. Der Ortsteil ist ohne besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung, lediglich von örtlicher Bedeutung zum Spazierengehen u.ä..

Kultur- und Sachgüter/ Denkmäler

Im räumlichen Umfeld zur Erweiterung sind keine Baudenkmäler in der Bayer. Denkmalliste aufgenommen. Es sind hier keine Bodendenkmäler erfasst. Das nächste ist beim „Wohngebiet Leithen“ in der Lage „Leithener Feld“ ausgewiesen und zwar D-2-7344-0396 Verebnete Grabhügel der Bronzezeit.

Zusammenfassung

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 eine geringe Wirksamkeit auf das Landschafts- und Ortsbild.

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 eingeplante Fläche bliebe landwirtschaftlich als Grünland. Allerdings wäre die kleinflächige Ergänzung der Wohnbebauung, wie hier vom Antragsteller in räumlichem Anschluss zur Familie gewünscht und seitens des Landratsamtes und des Gemeinderats als vertretbar für eine kleinflächige bedarfsgerechte Ergänzung eingestuft. Lage.

2b Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Erweiterung des Dorfgebiets im Flächennutzungsplan bereitet den Schritt zu einer Veränderung zwar vor, allerdings wird er erst mit der nächsten Planungsebene der Erweiterung der Satzung konkreter planerisch festgelegt und später umgesetzt.

Durch die geplante, über den Bestand hinausreichende Nutzung als Dorfgebiet, wird eine bisherige Wiese/ Grünlandfläche im Anschluss an einen bestehenden Garten neu beansprucht für eine mögliche ergänzende Bebauung und damit auch Teilflächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Im Hinblick auf das Schutzgut **Tiere und Pflanzen** bzw. Biotopvernetzung, ergeben sich durch die Ausweisung als Dorfgebiet direkt keine spezifischen Veränderungen oder Verschlechterungen. Geschützte Gebiete und wertvolle Lebensräume werden nicht betroffen bzw. beeinträchtigt. Die neu zu einer möglichen Bebauung eingeplanten Bereiche sind bezüglich Arten und Lebensräume ohne besondere Wertigkeit. Die Biotopfläche bleibt als Bestand erhalten. Durch den eingeplanten Ausgleich auf der an die gepl. Bebauung anschließenden Teilfläche als extensive Obstwiese wird der Biotopverbund gestärkt.

Die Auswirkungen der Planung/ die Veränderungen auf das Schutzgut **Boden** sind als nicht gravierend einzustufen. Die Zufahrt ist über die bestehende private, schon befestigte Zufahrt vorgesehen, insofern wird nur für die Verlängerung (des rechtl. gesicherten Fahrtrechts) Boden neu versiegelt und auf Flurnr. 2572 durch die neu geplante Bebauung mit restlicher Zufahrt und Stellplatzflächen. Hierfür wird eine bisherige als Grünland genutzte Teilfläche beansprucht. Es gehen nur in geringem Teil landwirtschaftliche Nutzflächen und insbesondere auch keine hochwertigen Ackerflächen verloren.

Bezüglich Schutzgut **Fläche** wird durch die teilweise Erweiterung/ Ergänzung des Ortsteils im Zuge der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung mit den gepl. ergänzenden Baufläche neu beansprucht, allerdings nur in einer geringen Größenordnung von ca. 0,06 ha. Dies dient insbesondere den Familienangehörigen der dort bereits ansässigen Familie für eine mögliche Wohnbebauung. Die Ausgleichsfläche wird gleich in räumlichen Anschluss/ räumlicher Nähe in der Übergangszone zur Biotop- bzw. Gehölzfläche auf der entsprechenden Teilfläche des Grundstücks eingeplant. Damit wird sowohl der Ortsrandeingrünung und der Zielsetzung als gliedernde und rahmende Grünfläche Rechnung getragen, die hier gestärkt wird. Diese konkurriert dort auch nicht mit der landwirtschaftl. Nutzung, welche hier ohnehin von der Größe und Form ungünstig ist (Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange).

Bezüglich Schutzgut **Wasser** ergeben sich durch die Planung keine gravierenden Veränderungen. Gewässer sind nicht betroffen von der Ausweisung des Dorfgebiets. 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 ergänzende Möglichkeit der Bebauung, erhöht sich der Versiegelungsgrad. Allerdings sind keine neuen Straßen o.ä. dazu erforderlich bzw. beschränkt die Versiegelung sich überwiegend auf die neu eingeplanten Gebäude mit zugehörigen Belagsflächen. Ansonsten bleiben darüber hinaus Garten – und Grünflächen. Hier kann das Wasser weiterhin versickern und verdunsten kann wie auch in der bleibenden Gehölzfläche bzw. der Ausgleichsfläche. Insofern sind auch bezüglich des Wasserhaushalts keine gravierenden Veränderungen zu erwarten.

Die Auswirkungen auf Schutzgut **Klima/ Luft** sind sehr gering durch die kleinflächige Ergänzung der Bebauung und nur lokal auf das Kleinklima. Wichtige Luftaustauschgebiete/ Kaltluftabflüsse usw. werden nicht berührt.

Bezüglich Wirkung auf Schutzgut **Mensch** sind keine gravierenden Veränderungen, insbesondere auch keine negativen zu erwarten. Es ist mit der gepl. Ergänzung durch ein weiteres Wohnhaus 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. der Bereich nicht zugänglich ist über öffentliche Wege.

Die Maßnahme wirkt sich auf das **Landschaftsbild** kaum und insbesondere zur freien Landschaft im Osten überhaupt nicht aus, da dieser nicht von Wegen usw. einsehbar ist. Die Erweiterung erfolgt nur kleinräumig weiter nach Außen. Die bestehenden Biotop-/Gehölzflächen und die im Rahmen der Konkretisierung in der Satzung eingeplante Ausgleichsmaßnahme im Anschluss dazu runden den Erweiterungsbereich ab zusammen mit der südlich anschließenden Obstwiese, so dass hier eine zusammenhängende rahmende Grünfläche im Übergang zur freien Landschaft bleibt und ergänzt wird.

Kultur- und Sachgüter/ Denkmäler

Bau- oder Bodendenkmäler sind nicht betroffen. Wegen des bekannten Bodendenkmals in der Umgebung (D-2-7344-0396 „Verebnete Grabhügel der Bronzezeit“ sind laut Äußerung des Landesamtes für Denkmalpflege im Geltungsbereich der Änderung auch weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Betrachtung der Bauphase

Die Bauphase für die ergänzende Bebauung mit einer Parzelle ist relativ kurz. Es handelt sich hier nur um eine kleine Erweiterung der Dorfgebietsfläche und eine geplante ergänzende Wohnbebauung. In der Bauphase 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 in den anschließenden Dorfgebietsflächen.

Betrieb und evtl. Emissionen, Abfälle o.ä.

Es sind mit der gepl. Entwicklung zum Dorfgebiet mit einer im moderaten Rahmen möglichen baulichen Erweiterung 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 Wohnbebauung.

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 neben der bereits bestehenden Bebauung von Leithen und dem Leithener Feld geprägt durch land- und forstwirtschaftliche Nutzungen. Insofern sind durch das hier ergänzend eingeplante Dorfgebiet 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 - ausgehend von der Bestandssituation und einer moderaten, bedarfsgerechten Erweiterung - bringt insbesondere unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Eingriffsminimierung auch 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) unter anderem beim Sprechtag am 18.10.2022 statt. Es sind mit der geplanten kleinflächigen Erweiterung des Dorfgebiets in Leithen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden, zumal bereits im Vorfeld entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich getroffen werden:

- keine Beeinträchtigung naturschutzfachlich sensibler Bereiche durch eingeplante Flächen zur baulichen Erweiterung, ein entsprechender Abstand zur Biotop- und Gehölzfläche wird berücksichtigt im Rahmen der Konkretisierung in der Satzung
- Nutzung der bisherigen öffentlichen Erschließung; Ergänzungen sind lediglich in Form von „überlangen Hausanschlüssen“ und einer Fortsetzung der privaten Zufahrt erforderlich
- Beschränkung der Ausweitung nach außen auf eine moderate Erweiterung und auf direkt an die Bestandsbebauung anschließende Teilfläche, die im Hinblick auf das Ortsbild und städtebaulich bzw. naturschutzfachlich möglich bzw. geeignet ist
- weiterhin mögliche Versickerung und Verdunstung des Regenwassers und Nutzung zur Gartenbewässerung o.ä. auch in Verbindung m. baulicher Erweiterung
- Berücksichtigung weiterer eingriffsminimierender Maßnahmen (Beschränkung der zusätzlichen Baufläche und des Versiegelungsgrads, Berücksichtigung Abstand zu Biotop)
- Einplanung der erforderlichen Ausgleichsfläche am Rand zur freien Landschaft zur Ergänzung der Ortsrandzone mit Obstwiese in räumlicher Ergänzung/ Verbund zu bestehenden Grünstrukturen

2d anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ein Belassen des bisher. Stands als „Außenbereich“ entspricht nicht der Zielsetzung des Antragsstellers, welche auch von Seiten der Gemeinde mitgetragen wird, zumal hier keine neue öffentliche Erschließung erforderlich ist und es sich nur um eine geringfügige, bedarfsgerechte Ergänzung handelt. Die übrigen Möglichkeiten für eine bauliche Ergänzung in Leithen im Rahmen des bisher. Satzungsgebiets sind im Wesentlichen bereits ausgeschöpft (oder nicht verfügbar).

Die Erweiterung des Dorfgebiets (MD) nach § 5 BauNVO ermöglicht eine moderate Weiterentwicklung/ bauliche Ergänzung. Im Zuge der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung wurde die Planung weiter konkretisiert sowohl bez. der baulichen Entwicklung als auch der Ausgleichsmaßnahmen bzw. sonst. Festsetzungen/Hinweise.

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

Es sind mit der „kleinflächigen Erweiterung eines Dorfgebiets“ 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. Parallel mit Deckblatt Nr. 15 zum Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan der Gemeinde Hofkirchen wird die Ortsabrundungssatzung Leithen II erweitert, wo die konkrete Bilanzierung erfolgt. Spezielle Gutachten liegen nicht vor. Allerdings sind u.a. 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 im Flächennutzungsplan (in Verbindung mit der parallel durchgeführten konkretisierenden Planung durch Erweiterung der Ortsabrundungssatzung) 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 Satzung inkl. der grünordnerischen Maßnahmen/ Maßnahmen zum Ausgleich zu legen

3c allgemein verständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Planung im Deckblatt Nr.15 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Hofkirchen trägt dazu bei, die gepl. Entwicklung des Ortsteils Leithen - mit maßvoller ergänzender baulicher Entwicklung - abzustimmen und in den Einklang mit dem entsprechenden rechtlichen Planungsrahmen zu bringen.

Für die zusätzliche, mögliche Baufläche wurden Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und der erforderliche Ausgleich bei der Auswahl in Vorabstimmung mit dem Landratsamt Passau berücksichtigt, was im Rahmen der Ortsabrundungssatzung konkretisiert 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. Februar 2023,

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 artenschutzrechtlichen 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 bzw. 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

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

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

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)

aufgestellt
Wallersdorf, 12.04.2023/ 25.07.2023
21.11.2023

Gemeinde Hofkirchen, 12.04.2023/ 25.07.2023
21.11.2023



Planungsbüro Inge Haberl
Landschaftsarchitektin, Wallersdorf

1.Bgm. Josef Kufner
Markt Hofkirchen