

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN MARKT HOFKIRCHEN

Änderung durch Deckblatt Nr. 15

(i. S. Änderung/ Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Leithen II)

Gemeinde	Markt Hofkirchen
Landkreis	Passau
Reg.-Bezirk	Niederbayern

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 a Abs. 1 BauGB

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

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

Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen, der am 12.01.2017 rechtswirksam wurde, ist der überplante Bereich bisher als gliedernde Grünfläche eingetragen. 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 in Form einer geringfügigen Erweiterung des Dorfgebiets, um eine ergänzende Bebauung auf einer Teilfläche von Flurnr. 2572 Gemarkung Hilgartsberg zu ermöglichen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierten Landschaftsplan und der Erweiterung der Satzung Leithen II soll 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 und auch keine zusätzliche öffentliche Erschließung erforderlich ist.

Der Umgriff der Erweiterung beträgt ca. 0,06 ha. 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 in der Darstellung des Deckblatts 15 zum Flächen-nutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan auf den aktuellen Stand, von dem sich auch die Untere Naturschutzbehörde vor Ort überzeugt hat, zurückgezogen.

Dazu 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 auf eine ergänzende Wohnbebauung gleich im Anschluss an Flurnr. 2571 Gemarkung Hilgartsberg begrenzt 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. Sie 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: Einerseits, um das Gebiet nicht über den aktuellen Bedarf hinaus auszudehnen in einer Lage, die über keine öffentliche oder notariell gesicherte Erschließung verfügt und andererseits um zwischenliegende wertvolle Grünflächen mit Obstwiesen in dieser Ortsrandlage/ Übergangszone erhalten zu können (vgl. dazu auch Ausführungen unter 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 durch Entwicklung einer extensiven Obstwiese in der verbleibenden Fläche zum Biotop/Feldgehölz geschaffen werden.

Hinweise auf parallel erfolgende Planungen:

Die Änderung der Ortsabrundungssatzung Leithen II erfolgte im Parallelverfahren zu dieser Änderung. Hier wurden die erforderlichen detaillierteren Regelungen und Festsetzungen für das Gebiet getroffen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde im Rahmen der Bauleitplanung angewendet. Im Zuge der Konkretisierung in der Ortsabrundungssatzung wurde der erforderliche Ausgleich eingeplant in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde an geeigneter Stelle als extensive Obstwiese zur Aufwertung des Ortsrands und der im Flächennutzungs- und Landschaftsplan festgelegten, rahmenden Grünfläche im Anschluss an das Biotop/Feldgehölz und eine best. Obstwiese.

Nachfolgend werden die Ergebnisse des Umweltberichts im Bezug auf Betroffenheit und Berücksichtigung kurz zusammengefasst:

Belange der Umwelt	Betroffenheit und Berücksichtigung
Schutzgut Mensch und Gesundheit	Kein Verlust an wertvollem Erholungsraum, ergänzende Möglichkeit zur Wohnbebauung im Ort wird geschaffen, keine gravierenden Belastungen durch Lärm oder sonst. Emissionen, keine gravierenden Beeinträchtigungen gegeben gegenüber der Ausgangssituation;
Schutzgut Tiere und Pflanzen	Keine artenschutzrechtlichen Konflikte/ Verbotstatbestände oder Eingriffe in Biotop oder sonst. geschützte Bereiche, ergänzend eingeplante Teilfläche zur Bebauung ist bezüglich Arten und Lebensräume ohne besondere Wertigkeit; Berücksichtigung von Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich direkt in räumlicher Nähe zum Eingriff und als Aufwertung der gliedernden, rahmenden Grünflächen- hier zur Ortsrandein-grünung mit extensiver Obstwiese auf der Ebene der Satzung. Keine wesentl. Veränderung gegenüber Ausgangssituation.
Schutzgut Boden	Teilweise Beanspruchung von bisher. landwirtschaftl. Nutzfläche (Wiese); Neuversiegelung von Boden in geringem Umfang (für ergänzende Bebauung und teils für Erschließung, Teil der Erschließung auf Nachbarfläche wird gemeinsam genutzt; restliche Flächen bleiben private Grünflächen, keine gravierenden Belastungen durch Änderung
Schutzgut Fläche	Zusätzliche Beanspruchung von Fläche zur Bebauung bzw. Versiegelung, jedoch möglichst gering gehalten unter Ausnutzung der bereits vorhandenen befestigten Zufahrt mit Verlängerung entsprechend des rechtl. gesicherten Fahrrechts. Die Ausgleichsfläche wird auf der Ebene der Satzung gleich in räumlichen Anschluss in der Übergangszone zur Biotop- bzw. Gehölzfläche auf der entsprechenden Teilfläche des Grundstücks eingeplant. Damit wird der Ortsrandeingrünung und der Zielsetzung als gliedernde bzw. rahmende Grünfläche Rechnung getragen, die hier gestärkt wird. Diese kon-

	kurriert dort auch nicht mit der landwirtschaftl. Nutzung, welche hier ohnehin von der Größe, Form und Erschließung weniger günstig ist (Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange).
Schutzgut Wasser	Kein direkter Eingriff in Gewässer oder Grundwasser, Oberflächenwasser soll wie bisher soweit möglich auf dem Grundstück versickern; keine wesentl. Veränderung durch Änderung
Schutzgut Luft und Klima	Lockere Ortslage, gut durchlüftete Lage mit Gehölzen im räumlichen Umgriff, keine wesentliche Auswirkung auf das Klima/Kleinklima
Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	Gebiet bereits geprägt durch bestehende Bebauung, eingeplante Fläche ist hinterliegend; Lokalisation der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme zum Ortsrand und als Aufwertung der hier festgelegten gliedernden Grünfläche; der beplante Bereich ist nur wenig und örtlich wirksam auf das Orts- und Landschaftsbild, keine gravierende Veränderung/ Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbilds durch die Änderung
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine ausgewiesenen Baudenkmäler betroffen. In der Lage „Leithener Feld“ ist ein Bodendenkmal ausgewiesen m. Bezeichnung D-2-7344-0396 Verebnete Grabhügel der Bronzezeit, insofern gilt der Bereich als Vermutungsfläche, wozu für Bodeneingriffe eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen ist. Keine gavierende Beeinträchtigung im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter gegeben durch die Änderungsplanung.

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

3. Planungsalternativen

Aufgrund 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 eine Abklärung 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. 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 und auch den Zielen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans entspricht. 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. 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. Ablauf des Verfahrens

31.01.2023	Änderungsbeschluss (ortsüblich bekannt gemacht am 10.05.2023)
17.05.2023 bis 19.06.2023	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Behörden u sonst. Träger öffentl. Belange nach § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf vom 12.04.2023 (Bekanntmachung v. 10.05.2023)
25.07.2023	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss
02.08.2023 bis 04.09.2023	Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange nach § 4 (2) BauGB zum Entwurf vom 25.07.2023
08.03.2023 bis 11.04.2023	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB zum Entwurf vom 25.07.2023 (Bekanntmachung v. 27.09.2023)
21.11.2023	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

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

Der Großteil der eingegangenen Stellungnahmen war ohne Einwendungen bzw. ohne Hinweise.

Die Regierung von Niederbayern wies auf die Ziele des LEP hin und bewertete die Planung aufgrund der Geringfügigkeit der Erweiterung im direkten Anschluss an den Bestand als noch mit den Erfordernisse der Raumordnung in Einklang zu bringen ist und weist auf die Übermittlung der Bauleitplanungsunterlagen an die Regierung in der Endfertigung (in Papierform und digital) hin, was entsprechend beachtet wird.

Vom Landratsamt Passau – Sachgebiet 61 wurde darauf hingewiesen, dass im Zuge der wenn auch kleinflächigen Erweiterung des Dorfgebiets geprüft werden sollte, ob der Gebietstyp hier noch zutreffend ist, was berücksichtigt wurde. Das Landratsamt Sg 53 Wasserrecht machte Hinweise zu den Gesichtspunkten Wasserschutzgebiete, Grundwasser und zur Trinkwasserversorgung, die zur Kenntnis genommen wurden. Seitens des Landratsamtes SG 53 Wasserrecht/ Altlasten wurde auch darauf hingewiesen, dass keine Altlasten bekannt sind und machte Hinweise bezüglich etwaiger Aufschüttungen, die zur Kenntnis genommen und an die Bauwerber weiter gegeben werden. Der

Kreisbrandrat wies bezüglich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung auf die DVGW-Arbeitsblätter W 405 sowie W 331 hin, die zu beachten sind.

Seitens der Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege wurde darauf hingewiesen, dass wegen der bekannten Bodendenkmäler (hier D-2-7344-0396 „Verebnete Grabhügel der Bronzezeit in der Umgebung auch im Geltungsbereich weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind und dass im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG bedürfen. Die hierzu gewünschten Ergänzungen/ Anpassungen wurden in der Planung entsprechend berücksichtigt. Zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens wird den Bauherren aufgegeben, die weitere Abklärung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Passau vor Baubeginn vorzunehmen.

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

Die Bayernwerk AG Vilshofen wies auf bestehende Versorgungseinrichtungen hin und auf die zu beachtenden Schutzzonen und Merkblätter bzw. Richtlinien hin, die als Hinweis auch mit aufgenommen wurden in den Ausführungen zur Erschließung.

Der Bauernverband machte Hinweise bezüglich von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, der Einhaltung von Pflanzabständen, zur Wasserrückhaltung bzw. Versickerung, welche soweit noch nicht enthalten ergänzend aufgenommen wurden.

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

6. Hinweis auf die weiteren Unterlagen/ Ausführungen

Weitere Ausführungen siehe in den Unterlagen zu Änderung des Flächennutzungsplans mit integr. Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen durch Deckblatt Nr. 15
Stand Feststellungsbeschluss v. 21.11.2023

- Verfahrensvermerke und Übersicht
- Plan bisher. rechtskr. Stand und Darstellung Änderung durch Deckblatt 15 mit Legende/ plan. Festsetzungen
- Begründung und Umweltbericht nach § 2 Abs.4 und §§ 2a und 4c BauGB

bzw. darüber hinaus auch Unterlagen zur 3. Erweiterung/ Änderung der Ortsabrundungssatzung Leithen II.

Markt Hofkirchen, den



Inge Haberl

.....
Planungsbüro Inge Haberl
Wallersdorf

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