

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

DECKBLATT NR. 17

MARKT HOFKIRCHEN
LANDKREIS PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN
Datum: 22.07.2025



BREINL. ■ ■ ■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396
Mobil: 0151 - 108 198 24
Mail: info@breinl-planung.de

Datum: 22.07.2025
Stand: Genehmigungsfassung

Bearbeitung:
Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner, Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

1.	Begründung	4
1.1	Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung	4
1.2	Beschreibung des Planungsgebietes	4
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen	5
1.3.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	5
1.3.1.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)	5
1.3.1.2	Aussagen des Regionalplans	5
1.3.1.3	Weitere Fachplanungen	6
1.3.1.4	Verfahrensart	6
1.3.2	Örtliche Rahmenbedingungen	6
1.3.2.1	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	6
1.3.2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung	7
1.3.2.3	Gutachten und Untersuchungen	7
1.4	Angaben zum Planungsgebiet	7
1.4.1	Räumliche Lage und Begrenzung	7
1.4.2	Verkehrsanbindung	8
1.4.3	Infrastruktur	8
1.5	Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB	8
2.	Umweltbericht	12
2.1	Einleitung	12
2.1.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	12
2.1.1.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (s. Kap. 1.3.1.1)	12
2.1.1.2	Aussagen des Regionalplans (s. Kap. 1.3.1.2)	12
2.1.1.3	Weitere Fachplanungen (s. Kap. 1.3.1.3)	12
2.1.1.4	Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung	13
2.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt	13
2.2.1	Beschreibung der Umweltprüfung	13
2.2.1.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	13
2.2.1.2	Angewandte Untersuchungsmethoden	13
2.2.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung	13
2.2.2	Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG	14
2.2.2.1	Schutzgut Fläche	14
2.2.2.2	Schutzgut Mensch / Immissionen	16
2.2.2.3	Schutzgut Arten und Lebensräume	16
2.2.2.4	Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten	18
2.2.2.5	Schutzgut Wasser	19
2.2.2.6	Schutzgut Klima/Luft	20
2.2.2.7	Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild	21
2.2.2.8	Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter	21
2.2.2.9	Wechselwirkungen	22
2.2.3	Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB	23
2.2.4	Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)	23
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung	24
2.3.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	24
2.3.2	Prognose bei Durchführung der Planung	24
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	24
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	24
2.4.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	24
2.4.3	Eingriffsregelung	25
2.4.3.1	Art des Eingriffs und Faktorenwahl	25

2.4.3.2	Ausgleichsfläche	25
2.4.3.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	25
2.5	Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring	25
2.5.1	Standortwahl	25
2.5.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	26
2.5.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring	26
2.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26

1. Begründung

1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Der Marktgemeinderat Hofkirchen hat den Erlass der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Oberneustift“ beschlossen, um neues Baurecht zu schaffen.

Der Markt Hofkirchen versucht seit jeher die Hauptorte (Hofkirchen und Garham) vorrangig zu entwickeln. Hier sollen überwiegend neue Siedlungsgebiete und Nachverdichtungen geschaffen werden. Im Rahmen einer sozialgerechten Siedlungsentwicklung sollen jedoch auch in den kleineren Orten (wie z.B. Oberneustift) vor allem den ortsansässigen Familienverbänden die Möglichkeiten eingeräumt werden, an Ort und Stelle zu verbleiben und dort weiterhin zu wohnen. Dies ist aus Sicht des Marktes Hofkirchen von erheblicher Bedeutung um eine generationenübergreifende Fürsorge oder Pflege aber auch das Gemeinschafts- und Vereinsleben aktiv zu erhalten. Aus diesem Grund hat der Markt Hofkirchen die Satzung aufgestellt.

Die 17. Flächennutzungsplanänderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO von Oberneustift schaffen und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung führen. Die Planung sieht vor, das bereits bestehende Siedlungsgebiet im Westen von Oberneustift in Richtung Südwesten und Nordwesten sowie im Nordosten zu erweitern.

Die 17. Flächennutzungsplanänderung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Marktgemeinde Hofkirchen nicht entgegen. Die Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Oberneustift“ zum vorliegenden Vorhaben wird im Parallelverfahren aufgestellt.

1.2 Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Oberneustift, Gemarkung Hilgartsberg und Gemarkung Garham, ca. 4km östlich des Hauptortes Hofkirchen. Hofkirchen gehört zur Region 12 Donau-Wald und liegt im Landkreis Passau, Regierungsbezirk Niederbayern. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und ist gemäß ABSP der Naturraum-Untereinheit „Nördliche Donaurandhöhen“ zugeordnet. Im Geltungsbereich und auf angrenzenden Flächen befinden sich keine Schutzgebiete. Nördlich von Oberneustift befindet sich das Biotop Nummer 7345-0200-001 „Mehrere gehölzbegleitete Bachabschnitte nördlich von Oberneustift“.

In der Umgebung, außerhalb der Planung, liegen mehrere Flächen der Biotopkartierung vor. Die Landschaft ist geprägt von den – teilweise naturnahen – Bachsystemen zur Donau. Schutzgebiete liegen weiter entfernt, südlich nahe der Donau (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet) sowie nördlich im Bereich des Bayerischen Walds (Naturpark, Landschaftsschutzgebiet).

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

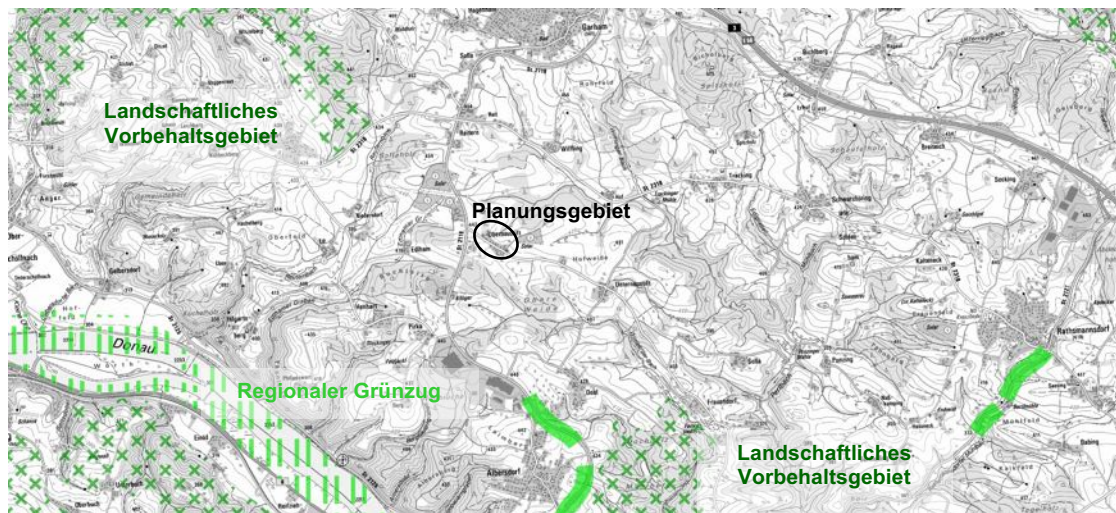
(Stand 01.01.2020)

Das Planungsgebiet liegt gemäß der Strukturkarte (Stand 01.03.2018) in der Region 12 (Donau-Wald) im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ (Kreisregion). Nächste zentrale Orte sind die Mittelzentren Vilshofen a.d.Donau, Osterhofen und Tittling. Karten und Texte können unter www.landesentwicklung-bayern.de eingesehen werden.

1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Regionalplan Region 12 Donau-Wald)

Gemäß der Karte „Nah- und Mittelbereiche“ (Stand 08.04.2008) des Regionalplanes liegt Hofkirchen im Mittelbereich mit dem Mittelzentrum Vilshofen a.d.Donau und Windorf. Gemäß der Karte „Raumstruktur“ (Stand 08.04.2008) liegt Hofkirchen im „Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“.



Regionalplan bei Oberneustift aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

In der näheren Umgebung des Planungsgebiets liegen gemäß den Daten aus dem Regionalplan keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete vor.

Weitere Karten und Texte können unter www.region-donau-wald.de eingesehen werden.

1.3.1.3 Weitere Fachplanungen

Arten und Biotopschutzprogramm (ABSP) Passau

Das Planungsgebiet liegt im ABSP-Naturraum „275-408-E Nördliche Donaurandhöhen“ mit den entsprechenden Naturraumzielen. Unter anderen sind darin folgende übergeordnete Ziele und Maßnahmen enthalten (ABSP Kapitel 4.9, Teil B):

Unter 1. Erhaltung und Mehrung kleinräumiger Landschaftsstrukturen: Verstärkung des Nutzungsmosaiks; Wiederaufbau eines Netzes an naturbetonten bzw. zu entwickelnden Lebensräumen und Sukzessionsflächen, wobei der Anteil naturnaher bzw. extensiv genutzter Flächen auf mindestens 5 % der Kulturlandschaft erhöht werden soll.

Unter 4. Aufrechterhaltung einer extensiven Nutzung (Mahd oder Beweidung) auf allen mageren Grünlandstandorten, insbesondere auf den o. g. noch artenreichen Kernflächen;

Unter 7. Neuschaffung von Gehölzstrukturen (v. a. Hecken) in weitgehend ausgeräumten Lagen.

1.3.1.4 Verfahrensart

Die vorliegende 17. Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die im Parallelverfahren aufgestellte Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Oberneustift“.

1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Markts Hofkirchen ist das Planungsgebiet derzeit als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Nördlich von Oberneustift verläuft eine Stromleitung, nordöstlich liegt ein Sondergebiet mit Photovoltaikanlage. Nordwestlich der Planung ist eine Fläche mit Christbaumkultur dargestellt. In der Umgebung sind zu erhaltende Gehölze dargestellt. Südöstlich befinden sich Wohnhäuser. Ein Baudenkmal (Ortskappelle) ist im Osten von Oberneustift, ein weiteres Baudenkmal (Wegkappelle) westlich von Oberneustift nahe der Staatsstraße 2119 verzeichnet. Das Siedlungsgebiet von Oberneustift ist umgeben von Landwirtschafts- und Forstwirtschaftsflächen. Nördlich von Oberneustift liegt eine Fläche der amtlichen Biotopkartierung. Im Geltungsbereich verläuft ein Radweg. Aufgrund der Lage außerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsgebiets ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, welche die Flächen im Planungsgebiet als Bauflächen darstellt.

Die vorliegende 17. Flächennutzungsplanänderung schafft durch Ausweisung eines Dorfgebiets gemäß § 5 BauNVO die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erlass der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Oberneustift“.

1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Erweiterung nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im Rahmen der Planung Rechnung getragen. Die erforderliche Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt nachfolgend in der vorliegenden Unterlage.

1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es wurden bisher keine weiteren Gutachten oder Untersuchungen erstellt.

1.4 Angaben zum Planungsgebiet

1.4.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet umfasst die Flurnummern 422/10 Teil, 420/5, 420/4 Teil, 412 Teil, 412/3 Teil, 412/1, 412/2, 422 Teil, 422/7 Teil Gemarkung Hilgartsberg sowie 3343, 3342/1, 3342 Teil, 3342/2 Teil, 3340 Teil, 3410/1 Teil, 3340/2 Teil, 3410/2 Teil, 3338 Teil Gemarkung Garham, schließt eine Fläche von 2,83 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden Straße/Siedlungsgebiet und Landwirtschaftsflächen,
- im Osten, im Westen und im Süden durch Landwirtschaftsflächen.



Luftbildausschnitt von Oberneustift mit Biotopkartierung (rote Flächen) aus FIS-Natur Online des LfU mit Planungsgebiet (blau), Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.4.2 Verkehrsanbindung

Die Anbindung erfolgt über die bestehende Ortsstraße im Planungsgebiet.

1.4.3 Infrastruktur

Der Markt Hofkirchen hält zahlreiche soziale Infrastruktureinrichtungen wie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, Einrichtungen im Gesundheitsbereich und kirchliche Einrichtungen vor. Hofkirchen verfügt über ein intaktes Vereinsleben und kann zahlreiche Sport- und Freizeitangebote vorweisen.

Das Planungsgebiet liegt ca. 2,5km südlich der Autobahn A3, ca. 150m östlich der Staatsstraße ST2119.

1.5 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB

Nach §1 Abs. 6 BauGB sind die im Folgenden ausgeführten, öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen.

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
Siehe Kapitel Mensch /Immissionen
- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, [...] Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Durch die Planung werden zusätzliche Gebäude im Gemeindegebiet von Hofkirchen geschaffen. Damit wird dem bestehenden Bedarf an Wohn- und land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen Rechnung getragen.

- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Über die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer, sowie junge, alte und behinderte Menschen können auf der vorliegenden Planungsebene keine Aussagen getroffen werden. Es sind hierauf jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es sind keine Auswirkungen auf die Belange des Bildungswesens zu erwarten. Bei einer entsprechenden Eingrünung (siehe grünordnerische Maßnahmen Satzung) sind keine nachteiligen Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung zu erwarten.

- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die vorliegende Planung schließt an das bestehende Siedlungsgebiet am südwestlichen, nordwestlichen und nordöstlichen Ortsrand von Oberneustift an. Das bestehende Angebot an Wohnraum wird somit in Oberneustift, Marktgemeinde Hofkirchen, erhöht.

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Gemäß den Daten des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet und auf benachbarten Flächen bzw. im näheren Umfeld vor (siehe auch Kapitel Schutzgut Kultur- und Sachgüter). Es liegen Sichtbeziehungen zu Baudenkmalen westlich (Wegkapelle) sowie östlich (Ortskapelle) der Planung vor. Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt durch die Grünordnung auf Satzungsebene.

- Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Siehe Kapitel 2. Umweltbericht in vorliegender Unterlage

- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Bei einem Großteil des Planungsgebiets (mit neu geplanten Gebäuden) handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland). Durch die vorliegende Planung entstehenden Flächen bzw. werden Flächen gesichert auf denen land- und forstwirtschaftliche Nutzungen zulässig und möglich sind. Im Planungsgebiet ist auch weiterhin mit ortsüblichem Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung durch die angrenzenden Landwirtschaftsflächen und Betrieben im Geltungsbereich zu rechnen.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die vorliegende Planung entstehen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Oberneustift“, die das Ziel hat, Wohnraum, aber auch Flächen für die Land- und Forstwirtschaft sowie Flächen für sonstiges Gewerbe zu schaffen. Von einem Ausbau des Angebots profitieren sowohl Arbeitnehmer als auch ansässige Betriebe in Hofkirchen.

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Versorgung, insbesondere Energie und Wasser. Genaue Angaben zur Versorgung können der im Parallelverfahren aufgestellten Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung (Begründung, Kapitel „Versorgung/Entsorgung“) entnommen werden.

- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen. Es liegen keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete im untersuchten Bereich.

- Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Allgemein kann durch die Planung in der Umgebung von einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch eine erhöhte Anzahl von Anwohnern sowie von Liefer-/Entsorgungsverkehr, jedoch in verträglichem Rahmen, gerechnet werden. Siehe auch Kapitel Mensch /Immissionen. Die nächstgelegenen Bahnstationen befinden sich in Vilshofen a.d.Donau und Osterhofen. Viele Orte sind von Oberneustift aus mit Bus bzw. einer Kombination von Bus und Bahn erreichbar. Durch Oberneustift ist eine Radstrecke des lokalen Netzes Passau mit Verbindung zu den Radwegen Donauradweg, Ohetal-Radweg und Donauplanetenweg (Vilshofen- Hofkirchen-Winzer) verzeichnet (Quelle www.radlland-bayern.de).

- Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Ergebnisse eines von der Marktgemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt in der Marktgemeinde nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung von Hofkirchen jedoch miteinbezogen.

- Die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Im unmittelbaren Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. Die Bäche in der Umgebung liegen außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung. Eine Beeinträchtigung durch Hochwasser ist nicht zu erwarten.

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Nach derzeitigem Wissensstand für die vorliegende Planung nicht relevant. Sollte es Auswirkungen geben, wären diese durch die Planung voraussichtlich positiv da das Wohnraumangebot im Gemeindegebiet erhöht werden soll.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgt im Rahmen der Grünordnung auf Satzungsebene.

2. Umweltbericht

2.1 Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Durch die vorliegende Planung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen auf Bebauungsplanebene überprüft und durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

In der vorliegenden 17. Flächennutzungsplanänderung werden nur die wesentlichen Aussagen dargestellt und es erfolgt eine Abwägung der Schutzgüter. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen der parallel aufgestellten Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Oberneustift“. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben werden.

2.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

2.1.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (s. Kap. 1.3.1.1)

2.1.1.2 Aussagen des Regionalplans (s. Kap. 1.3.1.2)

2.1.1.3 Weitere Fachplanungen (s. Kap. 1.3.1.3)

2.1.1.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Erhebliche Auswirkungen
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein,
geschützte Biotope	Nein	Nein
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bau-/Bodendenkmäler	Ja, Sicht- beziehungen	Durch vorgesehene Eingrünung nicht zu erwarten
Immissionsschutz	Nein	Nein

2.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

2.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

2.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

2.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Region 12, Donau-Wald) und einer Ortsbegehung im Dezember 2022.

2.2.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten. Kenntnislücken sind aus derzeitiger Sicht nicht vorhanden.

2.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG

2.2.2.1 Schutzgut Fläche

Bestand:

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer Umweltbelang eingeführt: Gemäß Baugesetzbuch soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sind vorrangig umzusetzen. Folgende Aspekte sind bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche zu betrachten:

1. Erhaltung unzerschnittener Freiräume
2. Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung
3. Ziel der Bundesregierung von einem Flächenverbrauch von 30 ha/Tag im Zuge der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie bzw. Verbrauch von max. 5 ha pro Tag in Bayern (angestrebtes Ziel, geplante Verankerung im Landesplanungsgesetz)

Bewertung / Planung:

Zu 1.: Das Planungsgebiet umfasst die bestehende Siedlung der Ortschaft Oberneustift bzw. schließt im Bereich neu geplanter Bebauungen im Südwesten, Nordwesten und Osten daran an. Es gehen bisher unbebaute Freiräume verloren. Die Zerschneidungswirkung auf die Landschaft ist durch bereits bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen bereits vorhanden.

Zu 2.: In Hofkirchen besteht seit Jahren steigender Bedarf an Flächen für Wohnraum, die Marktgemeinde trägt mit der vorliegenden Planung den Anfragen Rechnung. Die Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre belegt einen kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahlen in der Marktgemeinde Hofkirchen. Der Anstieg der Einwohnerzahl zwischen den Jahren 1988 mit 3167 und 2018 mit 3691 Einwohnern betrug ca. 17 %. Die Einwohnerzahl zum Stichtag 31.12.2021 betrug 3759 (Quelle: [https://de.wikipedia.org/wiki/Hofkirchen_\(Donau\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Hofkirchen_(Donau)))).

Zu 3.: Bayern bekennt sich zum Ziel der Bundesregierung bis 2030 den Flächenverbrauch auf bundesweit unter 30 ha pro Tag zu reduzieren und strebt daher an, eine Richtgröße für den Flächenverbrauch (in Bayern) von 5 Hektar pro Tag im Landesplanungsgesetz zu verankern. Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie (2017): Langfristig deutliche Reduzierung des Flächenverbrauchs bis hin zu einer Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch.

Derzeit leben 83,2 Mio. Menschen in Deutschland. Demnach würde sich der Pro-Kopf-Verbrauch im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie auf ca. 36,1 cm²/Tag belaufen.

In der Marktgemeinde Hofkirchen leben 3759 Menschen (Stand 31. Dezember 2021). Es ergibt sich daher eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 13,6 m²/Tag bzw. 0,5 ha/Jahr und 9,9 ha in 20 Jahren. Der Pro-Kopf-Verbrauch wurde vom Bundeskabinett 2017 festgelegt. Unter Einhaltung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie darf die Marktgemeinde somit bis 2037 9,9 ha an Fläche verbrauchen.

Nicht zu verwechseln mit dem Flächenverbrauch ist die Versiegelung. Diese macht Böden undurchlässig für Niederschläge und zerstört die natürlichen Bodenfunktionen. Siedlungsflächen und Verkehrsflächen umfassen jedoch auch unbebaute und nicht versiegelte Böden [...] wie Stadtparks und Sportplätze (BMU 2020).

Flächenpotenziale

Die wesentlichen Gründe für die Auswahl des Planungsgebietes werden nachfolgend aufgeführt:

- An diesem Standort stehen dem Markt Hofkirchen kurzfristig geeignete Grundstücke zur Verfügung. Andere potenziell geeignete Grundstücke können seit Jahren nicht erworben werden und stehen damit nicht zur Verfügung. Die Flächen befinden sich im Besitz der Bauwerber.
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.
- Anbindung der geplanten Bebauungen an bestehendes Siedlungsgebiet, Einhaltung des Trennungsgrundsatzes zwischen Wohnnutzung und Gewerbe.
- Lage außerhalb von (wasser-)sensiblen Bereichen wie Schutzgebieten, festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Biotopkomplexen.

Ebenso wurden Ausschlusskriterien für innerörtliche Flächen betrachtet. Sie scheiden aus den folgenden Gründen für die vorliegende Entwicklung aus:

- Flächen sind seit Jahren nicht verfügbar durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse
- Flächen mit Lage in (wasser-)sensiblen Bereichen (innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, Schutzgebiete oder Vorrang-/Vorbehaltsgebiete)
- Fehlende bzw. schlechte Verkehrsanbindung und Erschließung (Strom, Wasser, etc.)
- Aus städtebaulicher Sicht zu erhaltende innerörtliche Grün- und Freiflächen, die zur Erhaltung der Freiraumqualität von Bebauung freibleiben sollen

Aus den aufgeführten Gründen für die Planung sowie den Ausschlusskriterien wird das Planungsgebiet als sinnvolle Fläche für die vorliegende Planung erachtet. Ausschlaggebend ist hierbei, dass der Gemeinde keine geeigneten Flächen der Innenentwicklung zur Verfügung stehen und sich ein Teil der Flächen im Besitz eines Bauwerbers befinden.

Die Ausweisung des Dorfgebiets hat einen Flächenverbrauch von 2,83 ha, (davon 2,45 ha Dorfgebiet) zur Folge, wobei die Neuinanspruchnahme von Flächen lediglich 0,45 ha beträgt. Durch die vorliegende Planung (Neubebauung) werden 4,5% des nach der Nachhaltigkeitsstrategie vorgesehenen Wertes verbraucht. Diese Wirkung wird als **gering** erheblich eingestuft.

Innerhalb des Planungsgebiets tragen die Festsetzung zur Grundfläche sowie sonstige Festsetzungen zur Verminderung der Bodenversiegelung und zur Anlage von Grünflächen dazu bei, die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Da andere Potenzialflächen nicht für die vorliegende Planung zur Verfügung stehen, werden in Bezug auf die Nutzbarmachung von Potenzialflächen **keine** erheblichen Wirkungen durch die Ausweisung erwartet. Aus diesen Gründen und vor dem Hintergrund des zulässigen Pro-Kopf-Verbrauchs im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als **gering** erheblich bewertet.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

2.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:

Im Planungsgebiet gibt es mehrere bestehende Quellen von Emissionen wie Lärm, Licht, Staub, Abgasen und Gerüchen. Diese gehen überwiegend von der landwirtschaftlichen Nutzung der umgebenden Flächen sowie von den landwirtschaftlichen Hofstellen und Gewerbebetrieben in der näheren Umgebung aus. Im bereits bestehenden Siedlungsgebiet mit angrenzenden Gartenflächen und Wohnbebauungen ist der Hauptfaktor für Lärm der Anliegerverkehr. Die bestehenden Nutzungen sind im Bestand konfliktfrei möglich. Die Fläche hat keine Erholungsfunktion.

Bewertung / Planung:

- Es ist im Planungsgebiet weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie landwirtschaftlicher Lärm-, Staub- und Geruchbelästigung zu rechnen, dies gilt auch für die künftige Bebauung. Für Baugebiete in Ortsrandlage sind generell höhere landwirtschaftliche Immissionen zu dulden.
- Es liegen auch kleinere Gewerbebetriebe im Umfeld der Planung.
- Durch die Neuplanung erhöht sich das Verkehrsaufkommen, auch bei den vorhandenen Erschließungsstraßen in der Umgebung, jedoch in relativ geringem Ausmaß.
- Während Bauphasen ist mit verstärkter Belastung durch Lärm, Staub und Abgasen zu rechnen.
- Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen sind einzuhalten. Ein Lärmgutachten liegt nicht vor.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Mensch/ Immissionen	Gering/Mittel	Gering	Gering	Gering

2.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand:

Im vorliegenden Planungsgebiet mit neu geplanten Bauungen liegen Landwirtschaftsflächen (intensiv genutztes Grünland und mäßig extensiv genutztes Grünland artenarm) sowie strukturarme Gartenflächen. Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotop innerhalb des Planungsgebiets. Nördlich von Oberneustift, außerhalb des beplanten Bereiches, befindet sich das Biotop Nummer 7345-0200-001 „Mehrere gehölzbegleitete Bachabschnitte nördlich von Oberneustift“.

In der Umgebung, außerhalb der Planung, liegen mehrere Flächen der Biotopkartierung vor. Die Landschaft ist geprägt von den – teilweise naturnahen – Bachsystemen zur Donau. Schutzgebiete liegen weiter entfernt, südlich nahe der Donau (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet) sowie nördlich im Bayerischen Wald (Naturpark, Landschaftsschutzgebiet).

Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt Vorkommen einiger, wertgebender und zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten in der weiteren Umgebung von Oberneustift. Im Umkreis von ca. 500m wurden folgende Sichtungen in die Artenschutzkartierung aufgenommen: Westlich von Oberneustift, an einer Straßenböschung bei Edlham, konnten im Jahr 2007 die Acker-Schmalbiene, die Gelbfleckige Wespenbiene und die Glänzende Zwerg-Blutbiene erfasst werden. Südwestlich von Oberneustift, nördlich von Pirka, wurde im Jahr 2001 an einer offengelassenen Sandgrube mit Waldtümpel das Vorkommen des Grasfrosches nachgewiesen. Weitere Artennachweise geschützter Tier und Pflanzenarten, im nahen und im unmittelbaren Wirkraum, sind nicht bekannt.

Bewertung / Planung:

- Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Verlust von Lebensraum sowie zu Neuinanspruchnahme von unbebauten Flächen. Insbesondere durch geplante Bebauung versiegelte Flächen stehen nicht mehr als (Teil-)Habitat zur Verfügung.
- Dabei handelt es sich um intensiv genutztes Grünland, mäßig extensiv genutztes Grünland artenarm sowie Gartenflächen strukturarm.
- Im Nordwesten sind voraussichtlich kleinflächige Rodungen auf Gartenflächen erforderlich.
- Es sind keine amtlich kartierten Biotope von der Planung betroffen.
- Durch das erweiterte Siedlungsgebiet und dessen Nutzung kommt es auf den Flächen und deren Umgebung zu vermehrten Störungen von Tieren durch erhöhten Lärm, Bewegung, Licht und Verkehr, jedoch im bereits vorbelasteten Raum.
- Durch die Nutzung als Dorfgebiet ist weiterhin mit Stoffeinträgen (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) zu rechnen.
- Durch Festsetzungen auf Satzungsebene sind siedlungsnah, ökologisch wertvolle Lebensräume zu schaffen, z.B. durch Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher, Anlage von Grünflächen und Vorgaben für Privatgärten (siehe Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Oberneustift“).
- Besonders schützenswerte Bereiche, z.B. Magerstandorte oder Lebensräume der Gewässer mit wertgebenden, zum Teil gefährdeten Tier- und Pflanzenarten liegen außerhalb des Planungsgebiets.
- Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG): Die erforderlichen Eingriffe aufgrund des vorliegenden Vorhabens betreffen intensiv sowie mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland und strukturarme Gartenflächen. Die Größe der genannten Landwirtschaftsflächen wird dadurch im siedlungsnahen Bereich verringert. Dies erfolgt in einer durch Land- und Forstwirtschaft geprägten Umgebung. Potenziell betroffene Arten (insbesondere Artengruppen Fledermäuse, Vögel) können während der Bauphase auf benachbarte Flächen im Sinne eines Jagdhabitats ausweichen. Durch die Planung entstehen Eingrünungen, die als (Teil-) Lebensraum für die Tierwelt dienen können. Rodungen erfolgen nur im erforderlichen Mindestmaß. Es erfolgen keine Eingriffe in wertgebende Trocken-, Mager- oder Feuchtfächen durch das Vorhaben.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

2.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten

Bestand:

Die Böden im Bereich neu geplanter Bebauungen wurden zum Großteil bisher landwirtschaftlich intensiv bzw. mäßig extensiv als Grünland genutzt, die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur ist hier noch intakt. Die Gartenflächen wurden bereits verändert.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) im Maßstab 1:25.000 befindet sich das Planungsgebiet auf den nachfolgend beschriebenen Legendeneinheiten.

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit (Kurzname)	Legendentext
15	15: Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Kryolehm bis -schuffton (Lösslehm mit sandiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft)
745	745 Fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem Kryolehm (Tertiärton oder Lösslehm, Granit oder Gneis)

Zudem wurde geprüft ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: Gemäß der digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayerischer Denkmaltatlas“ zur Verfügung stehen, liegen keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet oder auf benachbarten Flächen vor (siehe auch Kapitel Kultur- und Sachgüter).

Gemäß den Angaben der Bodenschätzungskarte 1:25.000 liegen die Flächen des Planungsgebietes überwiegend auf den Einheiten L4V, sL4D, SL4V, L4D und sL3V (Wertzahlen im Ackerschätzungsrahmen 64-56, 59-53, 51-44, 65-58 und 67-59). Die Daten zu den Bodenfunktionen zeigen im Planungsgebiet eine mittlere natürliche Ertragsfähigkeit. (Klasse 3, Spanne Bodenschätzung 41-60). (Quelle: Umweltatlas des Bayerischen Landesamt für Umwelt).

Bewertung / Planung:

Das Standortpotenzial der vorliegenden Böden für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) ist als gering bis mittel einzustufen, da es sich weder um wertvolle Feucht- noch Magerstandorte handelt. Die Retentions- und die Ertragsfähigkeit des Bodens bewegen sich im mittleren Bereich.

Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese sollen in den nachfolgenden Planungen auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die natürliche Ertragsfunktion wird aufgrund von Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sollen getroffen werden:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzungen auf Ebene Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Oberneustift“
- Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen sollen durch die Festsetzungen der Satzung auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert werden.
- Festsetzungen zum Geländeauftrag bzw. -abtrag sollen weitere Bodeneingriffe auf den Freiflächen verhindern.
- Die bevorzugte Verwendung wasserdurchlässiger Beläge soll einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens leisten.

Darüber hinaus soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten zu können ist DIN 19731, welche in Kapitel 7.2 den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Boden/ Geologie	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

2.2.2.5 Schutzgut Wasser

Bestand:

Im unmittelbaren Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. Vorrang-/Vorbehaltsgebiete oder Wasserschutzgebiete liegen nicht im Umfeld der Planung.

Die Böden sind sickerfähig und tragen zur Grundwasserneubildung bei. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen Bodeninformationssystems reicht die Filterwirkung von gering bis mäßig (je nach Lehnteil), Deckschicht hoch. Die detaillierten Angaben sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Hydrogeologische Karte M 1:100.000 des LfU		
Hydromorphe Merkmale der Legendeneinheit	Klassifikation/Gesteinsausbildung	Schutzfunktionseigenschaften / Hydrogeologische Eigenschaften
Deckschicht Löss und Lösslehm	Schluff, feinsandig bis Feinsand, schluffig, unterschiedlicher Karbonatgehalt; Mächtigkeiten i.d.R. bis 5 m, in geschützten Tallagen bis zu 8 m, im kristallinen Grundgebirge i.d.R. 1 - 2 m	Deckschicht aus Lockergestein mit sehr geringer bis geringer Porendurchlässigkeit; vorwiegend hohes bis sehr hohes Filtervermögen
Ultrametamorphe granitischen Gefüges (Diatexite)/	Migmatite und Diatexite mit überwiegend homogener Textur unter sandig-lehmiger Zersatzdecke	Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Porendurchlässigkeiten und reliktscher Kluftdurchlässigkeit (Zersatz) über primär isotropem Kluft-Grundwasserleiter/Grundwassergeringleiter mit sehr geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten in Zersatzzone in Abhängigkeit vom Lehnteil geringes bis mäßiges Filtervermögen; tiefere Bereiche mit sehr geringem Filtervermögen

Bewertung / Planung:

- Vorrang-/Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung und Wasserschutzgebiete liegen im Umfeld der Planung nicht vor.
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Hochwasserrisikogebiete liegen im Umfeld der Planung nicht vor.

- Mit Festsetzungen/Hinweisen auf Satzungsebene zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. sickerrfähige Beläge), Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe soll die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten werden. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens werden dadurch in geringerem Ausmaß reduziert.
- Auf Satzungsebene sind Festsetzungen zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser zu treffen.
- In den Grundwasserkörper soll nach derzeitigem Kenntnisstand nicht eingegriffen werden.
- Die Verdunstung (Evaporation) soll durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert werden.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Wasser	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

2.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Der Landkreis Passau wird durch die Donau in zwei Klimabezirke getrennt: „Bayerischer Wald“ im Norden des Landkreises und „Niederbayerisches Hügelland“ im Süden des Landkreises. Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit "Nördliche Donau-Randhöhen" und umfasst den donauwärtigen Rand des sogenannten Passauer Abteiles. Das Klima ist hier deutlich kontinental getönt, die Niederschläge betragen 800 bis knapp über 900 mm (Quelle: ABSP Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Passau).

Oberneustift hat aufgrund seiner Siedlungsstruktur und Topographie eine günstige Durchlüftungssituation. Das Planungsgebiet fällt von Nordwest in Richtung Südost ab und weist hierbei einen Höhenunterschied von ca. 4m auf. Von der Ortsstraße ausgehend in Richtung Nordost nach Südwest fällt das Gelände ebenfalls ab mit einem Höhenunterschied von ca. 1m. Die Grünflächen leisten einen Beitrag zur Klimaregulierung als Kaltluftentstehungsflächen.

Bewertung / Planung:

- Es ist von erhöhten Emissionsbelastungen und Staubentwicklung baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge während Bauphasen auszugehen.
- Der Reduzierung landwirtschaftlicher Emissionen steht eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Anwohner, Anlieger, Liefer- und Entsorgungsverkehr) gegenüber.
- Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung sollen Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern erfolgen.
- Zum Erhalt des Mikroklimas sollen bei nachfolgenden Planungen die Gebäudestellung und Pflanzungen beitragen. Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) sollen erhalten bleiben.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Klima/Luft	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering

2.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild

Bestand:

Das Planungsgebiet ist umgeben von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen, von Wiesen, Feldern und Wäldern. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete und Regionale Grünzüge liegen weiter entfernt.

Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage (Ortsrandlage), Topographie und umgebender Bebauung eine mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Durch die bewegte Topographie und die umgebenden Wälder, die bestehenden Gehölze in der Landschaft (um die Grundstücke Edlham 20 ½ und Edlham 20 1/3) sowie des Siedlungsbestands in Oberneustift nördlich und südlich des Planungsgebiets ist der beplante Bereich wenig einsehbar.

Bewertung / Planung:

- Durch die Planung geht unbebaute Landschaft verloren und es findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert und ausgeglichen werden muss. Die erforderlichen Maßnahmen werden in der Ortsabrundungssatzung im Parallelverfahren festgesetzt.
- Mit Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude auf Satzungsebene sollen Eingriffe in die Topographie minimiert werden. Das Landschaftsrelief soll erhalten bleiben.
- Die auf Satzungsebene festgesetzten Baugrenzen und die großzügigen Grünflächen sollen die Durchlässigkeit des Gebietes sichern.
- Die Planung soll durch kompakte Bauweise und günstige Erschließung einen unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle verhindern und dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung tragen.
- Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen und zum planungsrechtlichen Außenbereich sollen die Einbindung des Planungsgebiets in die Landschaft sichern.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Landschaftsbild	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering

2.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Bestand:

Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt, da nicht vorhanden, siehe auch unter Kapitel 2.1.1.4.

Amtlich kartierte Biotope werden im Kapitel Schutzgut Arten und Lebensräume behandelt und liegen ebenfalls außerhalb des Planungsgebiets.

Im Planungsgebiet und auf angrenzenden Flächen sind keine Baudenkmäler verzeichnet. Im Osten von Oberneustift, etwa 140m entfernt, befindet sich die Ortskappelle (D-2-75-127-33, Ortskappelle, Adresse Mittelfeld, Dorfkappelle, giebelständiger Satteldachbau mit stichbogigem Eingang, 19. Jh.; mit Ausstattung; Verfahrensstand: Bauen hergestellt, nachqualifiziert.). Hier besteht eine Sichtbeziehung über die Ortsstraße. Etwa 85m entfernt in westlicher Richtung liegt eine Wegkappelle (D-2-75-127-32, Wegkappelle, Nähe St 2119, Wegkappelle, Anfang 19.

Jh.; westlich an der Hauptstraße., Verfahrensstand: BENEHMEN hergestellt, nachqualifiziert.), östlich der Staatsstraße 2119.

Bodendenkmäler liegen im Planungsgebiet sowie der näheren Umgebung nicht vor.

Bewertung / Planung:

- Baudenkmäler: Die Sichtbeziehung zur Ortskapelle ist bei der Planung zu berücksichtigen. Die Wegkapelle liegt erhöht und es bestehen Sichtbeziehungen zwischen dem Baudenkmal und dem Planungsgebiet, welche ebenso zu berücksichtigen sind. Diese bestehen auch schon zum derzeitigen Ortsrand.
- Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering

2.2.2.9 Wechselwirkungen

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser) und in das Landschaftsbild. Auswirkungen auf Boden und Wasser z.B. durch Versiegelung und Überbauung betreffen i.d.R. auch die vorhandenen Arten mit den entsprechenden Lebensräumen. Eine Zunahme von Verkehr und Lärmbelastungen betreffen den Menschen ebenso wie lärm-, immissions- oder störungsempfindliche Arten. Eine Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung kann je nach erfolgter Bewirtschaftungsweise eine Abnahme von Stoffeinträgen (z.B. verursacht durch Düngemittel) in Boden und Wasser bewirken, was gleichzeitig einen positiven Effekt auf zuvor betroffene Gewässer bzw. Grundwasser (Schutzgut Wasser, Schutzgut Arten und Lebensräume) durch eine Minderung der stofflichen Belastung bewirkt. Gleichzeitig gehen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie unbebaute Flächen verloren. Als Wechselwirkungen sind auch die vorzunehmenden Maßnahmen der Grünordnung zu nennen. Nur bei fachgerechter Anlage und Pflege der Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Einbindung des Dorfgebiets in die Landschaft bzw. der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich gegeben.

Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Die Festlegung von konkreten Gestaltungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Zuge der Ortsabrundungssatzung „Oberneustift“ im Parallelverfahren.

2.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB

Im Folgenden wird auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf sonstige Umweltbelange gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eingegangen. Zur Vermeidung von Überschneidungen und Wiederholungen wird auf die bereits betrachteten Schutzgüter bzw. Inhalte an dieser Stelle nicht erneut eingegangen, es werden nur noch nicht in der vorliegenden Unterlage enthaltene Punkte aufgeführt.

Die sonstigen zu berücksichtigenden Belange des §1 Abs. 6 BauGB werden unter Kap. 1.5 behandelt. Auch hier wird teilweise zur Vermeidung von inhaltlichen Überschneidungen und im Interesse eines „schlanken“ Umweltberichts mit Verweisen gearbeitet.

Noch nicht an anderer Stelle der vorliegenden Unterlage bearbeitete sonstige Umweltauswirkungen der Planung auf Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB:

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
→ wird auf Satzungsebene (Plan bzw. Textteil) behandelt
- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien
→ wird auf Satzungsebene (Plan bzw. Textteil) behandelt
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete
→ nicht relevant da keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten, daher keine negativen Auswirkungen möglich

- Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Die zugelassenen Nutzungen im Planungsgebiet (Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO) lässt keine besonderen Risiken oder Gefahrenpotenziale erwarten.

Die Lage des beplanten Bereichs außerhalb sensibler Bereiche und die Entfernung zu den Bächen der Umgebung trägt ebenso zur Minimierung potenzieller Unfallgefahren oder Katastrophen bei. Ein erhöhtes Risiko für beispielsweise die Verschmutzung des Grundwassers oder Überflutung des Bereichs ist nicht zu erwarten.

Auf potenzielle Gefahren durch Unwetter beispielsweise bei Starkregenereignissen, Sturm etc. und die Möglichkeit für Bauherren/Investoren eine Elementarschadensversicherung abzuschließen, wird dennoch verwiesen (siehe auch Ortsabrundungssatzung „Oberneustift“, Kapitel 5. Erschließung/Niederschlagswasserbeseitigung und 8 Wasserwirtschaft sowie Planteil „Oberflächenwasserbeseitigung“).

2.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)

Nach Prüfung der Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange und Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §2 Abs. 1 UVPG verbleibt die Prüfung der Planung hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (vgl. Anlage 1 Abs. 2b. lit. ff) BauGB).

Derzeit sind der Marktgemeinde keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt, welche eine Kumulierung solcher Auswirkungen verursachen könnten.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

2.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.

Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher. Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild würden in diesem Gebiet unterbleiben. Der Bedarf an dorfgebietstypischer Nutzung müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der auf Bebauungsplanebene getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und Entwicklung der Ausgleichsfläche einstellen. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden in der vorliegenden Unterlage im **Kapitel 2.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung** beschrieben. Auf Satzungsebene sollen diese weiter konkretisiert werden.

2.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Die hierfür erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in das Bodengefüge müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Durch die Anlage von Ausgleichsflächen sollen die unvermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung und die weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zusätzlich verringert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden in der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Oberneustift“ festgelegt und sollen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten schaffen und gleichzeitig die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter minimieren.

2.4.3 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb des Geltungsbereiches minimiert und geleistet wird.

Die Eingriffsermittlung erfolgt im Rahmen der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Oberneustift“. Hierzu werden die konkreten Eingriffe herangezogen bilanziert.

2.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Siehe Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Oberneustift“

2.4.3.2 Ausgleichsfläche

Beim Planungsgebiet handelt es sich überwiegend um intensiv, zum Teil auch mäßig extensiv genutzte Grünlandflächen sowie um strukturarme Gartenflächen. Die Kompensationsfaktoren sind entsprechend dem Leitfaden auf Satzungsebene anzuwenden. Der Kompensationsbedarf soll innerhalb des Geltungsbereiches gedeckt werden. Siehe Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Oberneustift“

2.4.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Siehe Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Oberneustift“

2.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

2.5.1 Standortwahl

Die Marktgemeinde hat im Vorfeld der Planung Standorte bzw. Varianten für eine mögliche Erweiterung der Bebauung eruiert. Potentielle Bauflächen im Innenbereich bzw. „Ortskernnähe“ stehen der Gemeinde aufgrund der örtlichen Besitzverhältnisse und eingeschränkten Erwerbsmöglichkeiten seit Jahren nicht zur Verfügung. Die neu ausgewiesenen Flächen sind im Besitz der Bauwerber.

Die Marktgemeinde erachtet den Standort des geplanten Dorfgebiets als den verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl des Standortes spricht außerdem:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition
- Anschluss an bestehendes Siedlungsgebiet
- Anschluss an bestehende Ortsstraße, gute Verkehrsanbindung
- Lage außerhalb von festgesetztem Überschwemmungsgebiet, Schutzgebieten sowie Vorrang-/Vorbehaltsgebieten
- Weitgehendes Fehlen von naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetations-/Lebensraumstrukturen

Eine weitere Abwägung wird im Rahmen der Begründung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Oberneustift“ dargelegt.

2.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante Dorfgebiet von vorne herein ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

2.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen nach derzeitigem Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten.

Bei jeder baulichen Maßnahme soll die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Marktgemeinde Hofkirchen und / oder dem Planfertiger überprüft werden.

2.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Erweiterung des Siedlungsgebietes am südwestlichen, nordwestlichen sowie nordöstlichen Ortsrand von Oberneustift erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland. Innerhalb des Planungsgebiets liegen, ausgenommen bereits bebauter Siedlungsbereiche, derzeit intensiv sowie mäßig extensiv genutzte landwirtschaftliche Grünlandflächen und strukturarme Gartenflächen. In der vorliegenden Unterlage werden bereits Aussagen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zur Grünordnung getroffen die auf Satzungsebene noch konkretisiert werden sollen. Die Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Oberneustift“ wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Es sollen neue Lebensräume geschaffen, schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna minimiert und das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft eingebunden werden. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen sollen ausgeglichen werden. Nach derzeitigem Planungsstand werden die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch/Lärm: Ein Lärmschutzgutachten liegt derzeit nicht vor.

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Mensch / Immissionen	Gering/Mittel	Gering	Gering	Gering
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Boden / Geologie	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

Wasser	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
Klima/Luft	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering
Landschaftsbild	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering
Schutzgebiete/ Kultur- / Sachgüter	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering

F. Breinl

.....
Erster Bürgermeister
Josef Kufner

.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.