

TEIL B) BEGRÜNDUNG

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

DECKBLATT NR. 7

MARKT HOFKIRCHEN

LANDKREIS PASSAU

BREINL. 

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur
Industriestraße 1 94419 Reisbach/Obermünchsdorf

telefon. 08734 - 93 91 396

mobil. 0151 - 108 198 24

mail: info@breinl-planung.de

Datum Planstand: 25.01.2022

Genehmigungsfassung

1.	Rahmenbedingungen	3
1.1	Lage und Anbindung	3
1.2	Infrastruktur.....	3
1.3	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung.....	4
1.3.1	Aussagen des LEP (vom 01.03.2018)	4
1.3	Klimawandel.....	5
1.3.2	Aussagen des Regionalplanes Region 12 Donau-Wald (Stand 30.04.2016).....	7
1.4	Örtliche Rahmenbedingungen	9
2.	Angaben zum Planungsgebiet.....	9
2.1	Räumliche Lage und Begrenzung	9
2.2	Verkehrsanbindung	10
2.3	Stromversorgung	10
2.4	Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbeseitigung	10
2.5	Fernmeldewesen	10
2.6	Löschwasserversorgung	11
2.7	Spartengespräche.....	11
3.	Ziel und Zweck der Planung	11
4.	Städtebauliche Begründung/Entwurf	11
5.	Begründung zur Neuinanspruchnahme von Flächen / Flächenverbrauch.....	12
6.	Naturschutz und Landschaftspflege	12
7.	Umweltprüfung	12
8.	Belange der Forstwirtschaft	12
9.	Denkmalschutz	13
10.	Flächenbilanz.....	13

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage und Anbindung

Das Planungsgebiet der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung behandelt die Erweiterung des Wohngebiets „HOFKIRCHEN - OST“ in Richtung Norden. Diese schließt an ein am nordöstlichen Ortsrand von Hofkirchen gelegenes, bestehendes Wohngebiet an und liegt in der Gemarkung Hofkirchen sowie ein Teil in der Gemarkung Hilgartsberg, Markt Hofkirchen. Der Markt Hofkirchen liegt im Landkreis Passau, zwischen Osterhofen und Vilshofen a.d. Donau, auf einer Höhe von ca. 309m ü. NHN.

Hofkirchen liegt in der Region Donau-Wald an der Donau. Die nächstgelegene Bundesstraße ist die B8, in einer Entfernung von wenigen Kilometern gibt es eine Zufahrt bei Iggenbach oder Garham zur Autobahn A3.



Luftbildausschnitt bei Hofkirchen aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.2 Infrastruktur

In Hofkirchen bzw. den zugehörigen Ortsteilen gibt es einige Infrastruktureinrichtungen. Folgende Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sind im Gemeindegebiet vorhanden: Grundschule Hofkirchen mit Angebot der Mittagsbetreuung, Grundschule Garham, Kindergarten „Sancta Maria“ mit Kinderkrippe und Kindergarten „St. Nikolaus“ ebenfalls mit Kinderkrippe, Gemeindebücherei Hofkirchen. Zum Bereich Gesundheitswesen zählt ein Allgemeinarzt, eine Zahnärztin, eine Tierärztin, zwei Pflegedienste und verschiedene Physiotherapieangebote im Zollhaus. Folgende Einrichtungen der katholischen Kirche sind vorhanden: Pfarramt und Kirche in Hofkirchen, Pfarrei und Kirche in Garham. Hofkirchen verfügt über ein intaktes Vereinsleben, Freiwillige Feuerwehren sowie einige Sport- und Freizeitangebote wie die Freibäder in Hofkirchen und Garham.

Hofkirchen bietet neben Sehenswürdigkeiten wie den Kirchen, der Kreuzbergkappelle, Kriegsgräberstätte, Burgruine in Hilgartsberg und dem Bootshafen verschiedene Möglichkeiten zum Wandern (u.a. Bienenlehrpfad), Radfahren und vieles mehr. Es gibt eine Bau- und einen Recyclinghof im Gemeindegebiet. In Hofkirchen und Garham gibt es zwei Gewerbegebiete und einen Gewerbepark. Es sind einige klein- und mittelständische Firmen und Betriebe in den Bereichen Handwerk, Handel und Dienstleistung ansässig.

1.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1 Aussagen des LEP (vom 01.03.2018)

Das Planungsgebiet liegt in der Region 12 (Donau-Wald) im „Allgemeinem ländlichem Raum“ und ist zudem als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ (Kreisregion) gekennzeichnet (Quelle: LEP „Anhang 2 - Strukturkarte“).

Dieser Teilraum ist durch wirtschaftsstrukturelle oder sozioökonomische Nachteile gekennzeichnet bzw. ist hier eine nachteilige Entwicklung zu befürchten. Nach dem Vorrangprinzip sind die Teilräume vorrangig zu entwickeln, z.B. bezüglich des Leitziels gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen. Nächste zentrale Orte sind das Mittelzentrum Vilshofen an der Donau im Osten und das mögliche Mittelzentrum Osterhofen im Westen.

Auszug aus dem LEP:

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(G) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie
- den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

2.2 Gebietskategorien

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2 (Strukturkarte).

2.2.4 Vorrangprinzip

(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

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. Ausnahmen sind u.U. (s. LEP) möglich.

4. Verkehr

4.2 Straßeninfrastruktur

(G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.

4.4 Radverkehr

(G) Das Radwegnetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

5. Wirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

6. Energieversorgung

6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

(G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Weitere Inhalte sind dem Umweltbericht zur FNP-Änderung zu entnehmen.

1.3.2 Aussagen des Regionalplanes Region 12 Donau-Wald (Stand 30.04.2016)

Gemäß der Karte „Nah- und Mittelbereiche“ des Regionalplanes liegt Hofkirchen, zusammen mit Windorf, im Nahbereich und Mittelbereich des Mittelzentrums Vilshofen a.d. Donau. Gemäß der Karte „Raumstruktur“ liegt Hofkirchen im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung im besonderem Maße gestärkt werden soll, nahe der Entwicklungsachse zwischen Vilshofen a.d. Donau und Osterhofen. Es bestehen keine Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete für Windkraft und Bodenschätze im Planungsbereich und dessen Umgebung.

Teil A Überfachliche Ziele

I Leitbild

(Z 1) Die Region soll zur Sicherung der Lebens-und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donaauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.

(G 2) Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen ist anzustreben.

(G 4) Es ist von besonderer Bedeutung, dass die landschaftliche Attraktivität der Region und die gewachsene Kulturlandschaft, die durch eine bäuerlich betriebene Land-und Forstwirtschaft entstanden ist, erhalten und weiterentwickelt wird.

II Raumstruktur

(G 1.4) Im Raum nördlich der Donau sind die Entwicklungsmöglichkeiten, die in der Schönheit und Vielfalt der Landschaft, dem Reichtum der natürlichen Ressourcen und den Stärken der industriellen und handwerklichen Tradition begründet liegen, zu nutzen.

(Z 2) Die ökologisch empfindlichen Bereiche der Region im Bayerischen Wald, im Donaauraum, am unteren Inn und an der Isarmündung sollen als großflächige

ökologische Ausgleichsräume bewahrt werden.

III Zentrale Orte

(Z 3) Die Nahbereiche der zentralen Orte ergeben sich auf Gemeindebasis aus der Begründungskarte „Nah-und Mittelbereiche“.

Teil B – Fachliche Ziele

II Siedlungswesen

(G 1.1) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

(G 1.2) Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.

(G 1.3) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts-und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

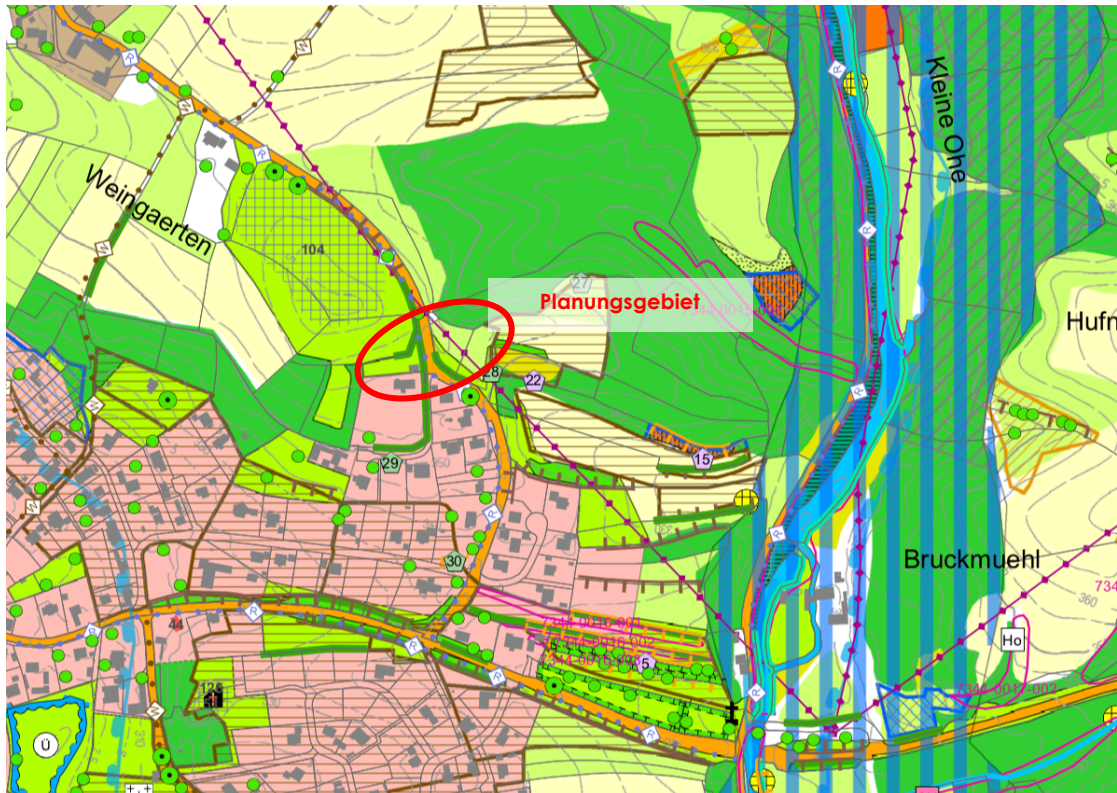
VI Energie

(G 1) Zur Sicherung einer wirtschaftlichen, sicheren, klima-und umweltfreundlichen Energieversorgung soll in der Region eine nach Energieträgern diversifizierte Energieversorgung angestrebt und auf einen sparsamen und rationellen Umgang mit Energie hingewirkt werden. Die in der Region vorhandenen Potenziale für erneuerbare Energieträger sollen erschlossen werden, soweit dies mit anderen fachlichen Belangen vereinbar ist.

Weitere Inhalte sind dem Umweltbericht bzw. FNP-Änderung mit Deckblatt Nr. 7 zu entnehmen.

1.4 Örtliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Stand 08.12.2015)

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan i. d. F. vom 08.12.2015 ist das Planungsgebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche und Grünland und Teilbereiche als Hecken ausgewiesen. Die oberirdische Stromleitung welche noch im Flächennutzungsplan verzeichnet ist, besteht aktuell nicht mehr. Im Umfeld sind einige ASK-Punkte verzeichnet. Weitere Aussagen sind für das Gebiet nicht getroffen.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan „Hofkirchen-Ost Deckblatt Nr. 66“ schaffen.

1.4.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im vorliegenden Bebauungsplan bzw. Umweltbericht zum Bebauungsplan Rechnung getragen. Die erforderliche Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt gesondert und ist nicht Bestandteil dieser Begründung.

2. Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Markts Hofkirchen,

Gemarkung Hofkirchen. Hofkirchen gehört zur Region Donau-Wald (Region 12) und liegt im Landkreis Passau, Regierungsbezirk Niederbayern.

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 281 282/2 (TF), 307/2 (TF) und 2541/2 (TF) schließt eine Fläche von ca. 3.000 qm ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Hecken,
- im Süden durch die Ortsstraße „Krehwinkel“, Straßenbegleitgehölz / Hecken und Wohnbauflächen,
- im Westen durch die Ortsstraße „Krehwinkel“, Straßenbegleitgehölz / Hecken und landwirtschaftliche Grünlandflächen
- im Norden durch Waldflächen und landwirtschaftliche Grünlandflächen.

2.2 Verkehrsanbindung

Die Anbindung der geplanten Bebauungen erfolgt direkt über die bestehende Erschließungsstraße „Krehwinkel“.

2.3 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Bayernwerke. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz kann der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig werden. Damit eine Beeinträchtigung der Verkehrsflächen unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit den Grundstücksgrenzen bzw. Zaunflucht übereinstimmt und die Anlage ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die genaue Lage dieser Anlagen ergibt sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung.

2.4 Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbeseitigung

Wasserversorgung:

Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Trinkwasserversorgung des Marktes Hofkirchen angeschlossen.

Schmutzwasserbeseitigung:

Das Schmutzwasser wird über den gemeindlichen Schmutzwasserkanal entsorgt.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Das Niederschlagswasser soll vorrangig breitflächig versickert werden, die Voraussetzungen liegen vor.

2.5 Fernmeldewesen

Alle Kabelleitungen sind mit ausreichenden Dienstbarkeiten zu sichern. Die Verlegung kann oberirdisch und unterirdisch erfolgen. Eine rechtzeitige Koordinierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.

2.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz des Marktes sichergestellt.

2.7 Spartengespräche

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen. (Abwasserzweckverband, Bayernwerke, Deutsche Telekom, usw.).

3. Ziel und Zweck der Planung

Die Flächennutzungsplanänderung Dechblatt Nr. 7 soll Wohnbauflächen am nördlichen Ortsrand von Hofkirchen moderat in Richtung Norden erweitern. Es soll damit baurechtlicher Bestand (Garage im westlichen Teil) gesichert und der Rahmen für zwei zusätzliche Wohngebäude (im östlichen Teil) geschaffen werden. Er wird aufgestellt um den Bedarf an Wohnraum in Hofkirchen zu decken und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung zu führen.

Das Wohngebiet soll am nördlichen Ortsrand von Hofkirchen, Gemarkung Hofkirchen und Hilgartsberg, entstehen und einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung Rechnung tragen. Andere Flächen stehen dem Markt im Moment nicht zur Verfügung. Die Flächennutzungsplanänderung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Markts nicht entgegen.

4. Städtebauliche Begründung/Entwurf

Der städtebauliche Entwurf geht von einer Erweiterung der Bebauung in Richtung Norden aus. Das Gebiet wird mit direktem Anschluss an die Ortsstraße „Krehwinkel“ erschlossen.

Das Planungsgebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 8m auf. Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Hecken, hauptsächlich im Bereich der Straßenböschungen. Dabei handelt es sich um naturnahe Hecken und Gebüsche, die entlang der Ortsstraße „Krehwinkel“ verlaufen. Die Hecken werden weiterhin gesichert.

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und Grünflächen/gliedernde Grünflächen festgesetzt. Dies trägt auch der gewünschten Nutzung Rechnung.

Eine Eingrünung des Plangebietes ist nach Norden durch die bestehende Waldfläche und nach Westen, Süden und Osten durch die bestehenden und zu erhaltenden Heckenstrukturen gewährleistet. Zur Sicherung der Einbindung sind Festsetzungen zum Erhalt der Hecken auf Bebauungsplanebene zu treffen.

5. Begründung zur Neuinanspruchnahme von Flächen / Flächenverbrauch

Es sind im Gemeindegebiet insgesamt noch 56 Parzellen für eine wohnbauliche Entwicklung vorhanden, diese befinden sich jedoch ausnahmslos im Privatbesitz und ohne Bauzwang, weitere 18 mögliche Parzellen können mittelfristig aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen nicht erschlossen werden. Die vorhandenen Grundstücke sind daher nicht verfügbar, so dass in einem gewissen Umfang weiterer Bedarf nach realisierbaren, attraktiven Bauflächen besteht. Entsprechend dem Anraten der Regierung von Niederbayern soll eine nachhaltige Siedlungsentwicklung für neue Baugebiete z. B. mit Aufnahme einer Bauverpflichtung erfolgen. Aufgrund der zahlreichen Leerstände liegt ein spezifisches Erfordernis der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB vor. Die jeweilige Aufgabe der planerischen Ordnung der Bodennutzung ist – wie die Leerstände unstrittig zeigen – mit einer Befristung besser zu lösen als ohne eine solche Bindung.

Der Markt Hofkirchen will weder ein weiteres Spekulationsobjekt generieren, sondern Bauland für tatsächliche zeitnahe Bebauung ausweisen.

Im vorliegenden Fall wird der Markt Hofkirchen dennoch auf eine Bauverpflichtung verzichten, da es sich ausschließlich um zwei private Bauparzellen mit überschaubarem Umgriff handelt, welche nach Aussage des Eigentümers zeitnah bebaut werden sollen. Zudem entstehen keine Baulücken, wie etwa innerhalb von Baugebieten, da sich die Fläche am wenig einsehbaren Ortsrand befindet.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die vorliegende Planung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt.

7. Umweltprüfung

Die UP – Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes ist nachfolgender Teil der Begründung.

8. Belange der Forstwirtschaft

Im Hinblick auf die Baumfallgefahr werden folgende Feststellungen getroffen:

Im Norden des westlichen Baufensters beginnt der Wald in einem Abstand von etwa 20 m (Fl.-Nr. 283). Der Waldrand besteht in diesem Bereich aus bis zu 20 m hohen Eichen, deren Kronenschwerpunkte in Richtung des geplanten Wohnhauses geneigt sind.

Im Osten (auf den Fl.-Nrn. 289 u.288) reicht der Wald jenseits des Hohlweges bis auf ca. 15 bis 20 m an das östliche Baufenster heran. Der Waldrand besteht hier aus bis zu 20 m hohen Linden und Eichen.

In beiden Fällen vermittelt der beschriebene Waldrand einen stabilen Eindruck. Somit kann aktuell noch von einer geringen Baumfallgefahr ausgegangen werden. Da die beschriebenen Bäume aber noch relativ jung sind und die Baumdimensionen noch deutlich zunehmen werden (in den nächsten Jahrzehnten muss mit einer Verdoppelung der Stammdurchmesser und einem weiteren Höhenwachstum von ca. 5 m gerechnet werden), muss das Baumwurfrisiko für die Zukunft als mittel bewertet werden.

Für die Errichtung der beiden Wohnhäuser ist jeweils ein entsprechender statischer Sicherheitsnachweis erforderlich.

9. Denkmalschutz

Aussagen zum Denkmalschutz werden im Umweltbericht getroffen.

10. Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich	ca.	3.000 qm
davon Wohnbauland	ca.	2.155 qm
davon Grünland	ca.	560 qm
davon Straßen/Straßennebenflächen	ca.	285 qm



.....
Josef Kufner
1. Bürgermeister

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