

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER GEMEINDE BUCHHOFEN MITTELS DECKBLATT NR. 41

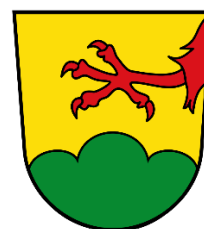
BEGRÜNDUNG - ENTWURF

Fortschreibung = blau

TRÄGER DER PLANUNGSHOHEIT:

Gemeinde Buchhofen
Graf-Ulrich-Philipp-Platz 1
94554 Moos

Tel.: 09938 / 9502 - 0
Fax: 09938 / 9502 - 26



www.gemeinde-buchhofen.de
Email: poststelle@vgem-moos.bayern.de

Moos, den 15.05.2025

Josef Friedberger (Erster Bürgermeister)

BEARBEITUNG:

SO+ LAND
SCHAFTS
ARCHITEKTUR

VORSTADT 25
94486 OSTERHOFEN
TELEFON 09932.9084585
MAIL office@seidl-ortner.de

ANDREAS **ORTNER**
LANDSCHAFTSARCHITEKT
TELEFON 09932.9099752
MAIL ao@seidl-ortner.de

Osterhofen, den 15.05.2025

Andreas Ortner (Landschaftsarchitekt)

Inhalt

1	Anlass und Begründung.....	3
1.1	Anlass der Planung.....	3
1.2	Ziel und Zweck der Planung.....	4
2	Beschreibung des Plangebiets.....	5
3	Kultur- und Sachgüter	5
4	Übergeordnete Planungen	8
4.1	Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungskonzept Bayern.....	8
4.2	Regionalplan Region Donau-Wald (auszugsweise)	9
5	Bestehende Flächenpotentiale in der Gemeinde.....	9
6	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (Umweltbericht).....	11
6.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	12
6.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	12
6.3	Schutzgut Boden	12
6.4	Schutzgut Fläche	13
6.5	Schutzgut Klima und Luft.....	14
6.6	Schutzgut Wasser.....	14
6.7	Schutzgut Arten und Lebensräume	15
6.8	Schutzgut Mensch – Erholung und Lärm	16
6.9	Schutzgut Landschaft	16
6.10	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
6.11	Wechselwirkungen	18
6.12	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	18
6.13	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	18
6.14	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	18
6.15	Angewandte Untersuchungsmethoden	19
6.16	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	19
7	Abhandlung der Eingriffsregelung.....	19

1 Anlass und Begründung

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Buchhofen hat am 06.03.2025 die Änderung des derzeit gültigen Flächennutzungsplans mittels Deckblatt Nr. 41 zur Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in Flächen für Gemeinbedarf beschlossen.

Die Gemeinde Buchhofen plant ein neues Feuerwehrhaus für die Freiwilligen Feuerwehren Buchhofen und Ottmaring. Beim Kreisverkehr Manndorf soll ein gemeinsames Haus für die beiden Wehren entstehen. Da beide Wehren selbstständig bleiben, wird es für jede Kommandantur ein eigenes Büro geben. Zudem sind drei Stellplätze vorgesehen. Der Standort des neuen Feuerwehrgerätehauses befindet sich zentral von beiden Ortsteilen auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 1044 in der Gemarkung Ottmaring.

Neben dem Neubau des Feuerwehrgerätehauses werden hier auch Flächen für einen möglichen Neubau eines dringend erforderlichen Kindergartens ausgewiesen.

Der Änderungsbereich des Deckblatts Nr. 41 umfasst eine Fläche von 0,67 ha.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes gelten einheitlich die Grundsätze der §§ 1, 1a und 2 BauGB sowie die Vorschriften über Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3-4a BauGB). Die Genehmigung des Deckblattes wird mit § 6 BauGB und das Wirksamwerden mit § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB geregelt.

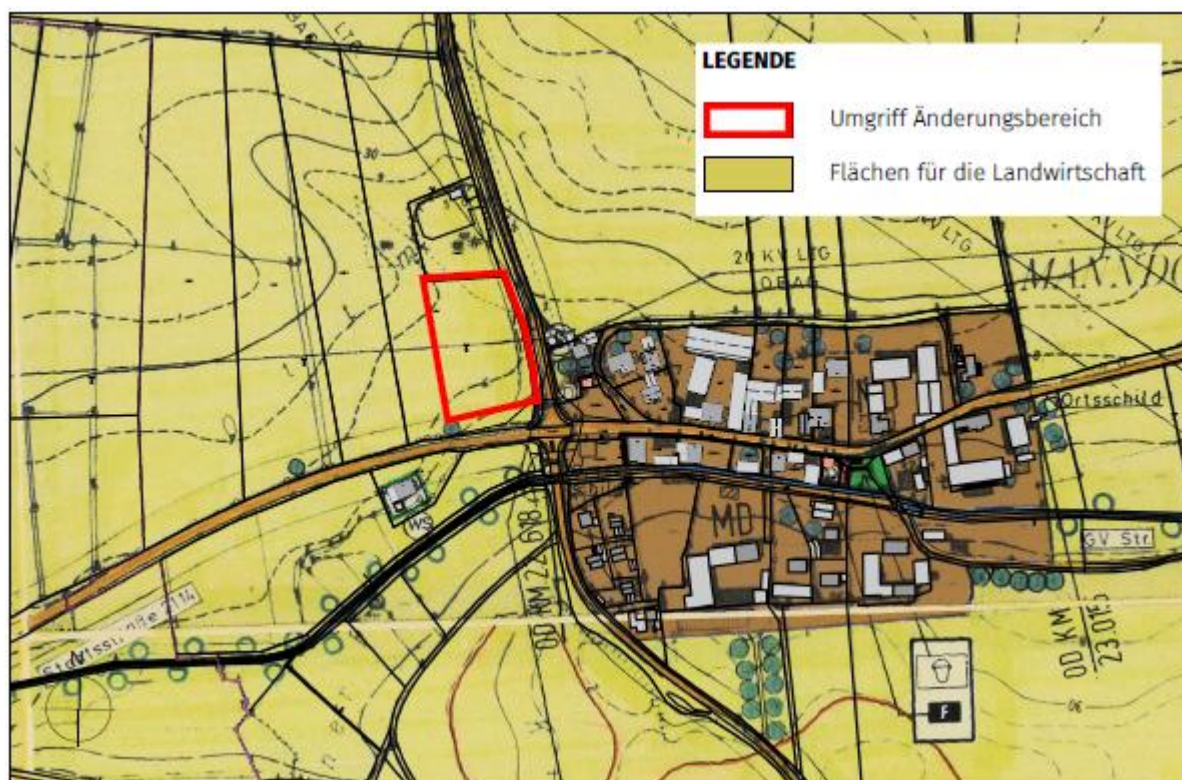


Abbildung 1: Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan

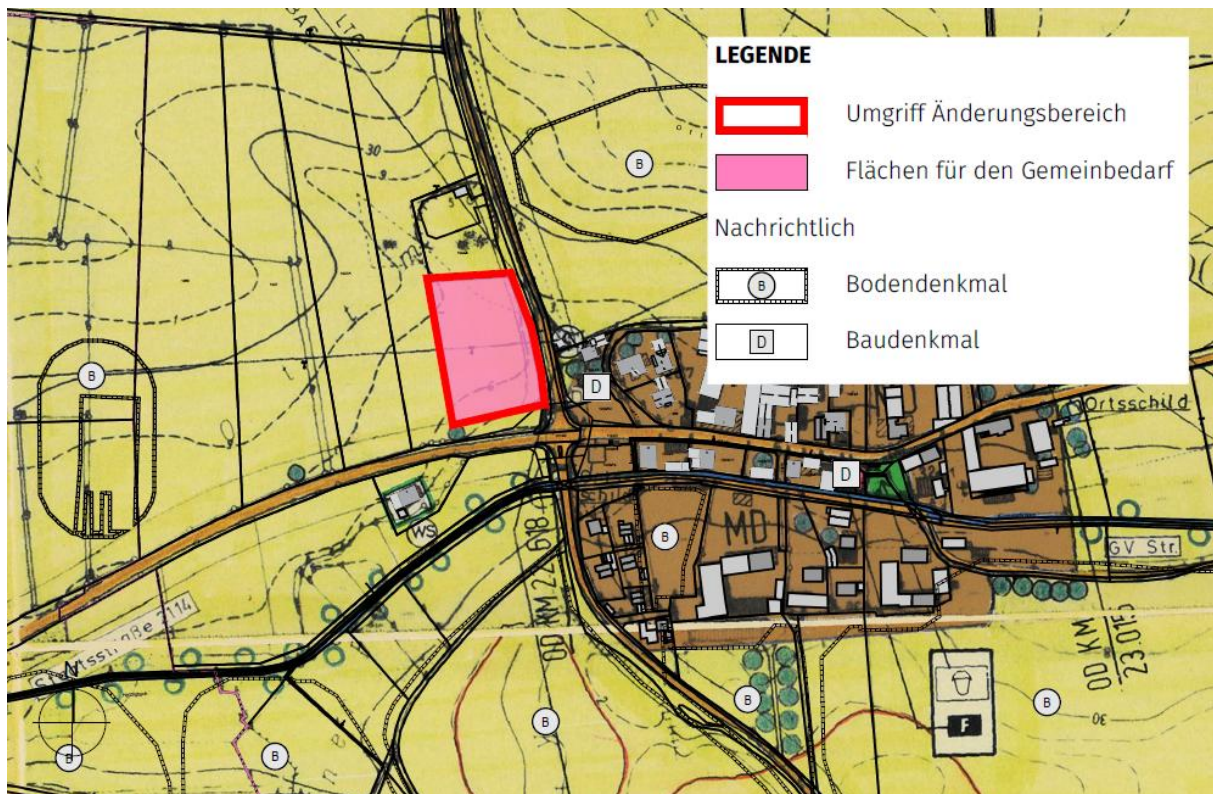


Abbildung 2: Deckblatt Nr. 41 FNP

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Für den beabsichtigte Neubau eines Feuerwehrgerätehauses und möglichen Neubau eines Kindergartens müssen mit der Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

2 Beschreibung des Plangebiets

Der Änderungsbereich liegt rund 1,4 km Luftlinie östlich des Ortszentrums von Buchhofen sowie rund 1,8 km Luftlinie südlich des Ortskerns von Ottmaring entfernt. Die Fläche wird über die Kreisstraße DEG 31 und die Staatsstraße St 2114 angebunden und aktuell intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet.

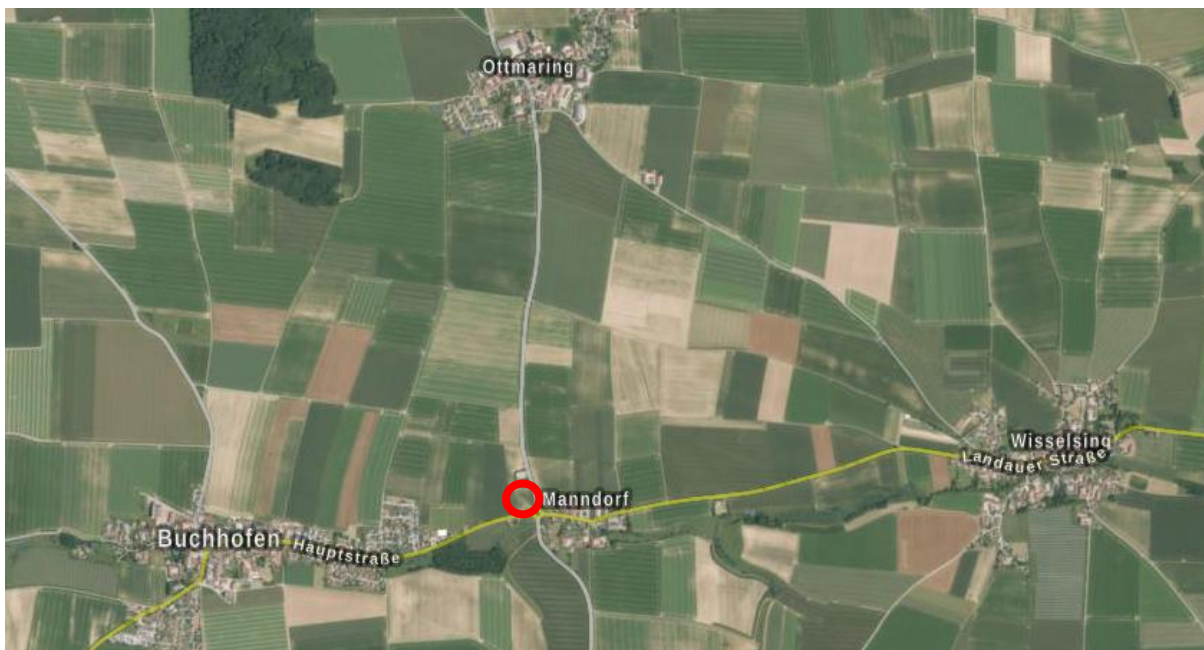


Abbildung 3: Ausschnitt Luftbild, Quelle = BayernAtlas, rotumrandet = Änderungsbereich

Der gesamte Änderungsbereich wird zu Flächen für den Gemeinbedarf gewidmet. Flächen für den Gemeinbedarf sind von zentraler Bedeutung für die Infrastruktur, die Daseinsvorsorge und die Lebensqualität einer Gemeinde. Flächen für den Gemeinbedarf werden nach § 5 Abs. 2 Nr 2 sowie §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB definiert.

3 Kultur- und Sachgüter



Abbildung 4: Ausschnitt Bayernatlas – Denkmaldaten, blau umrandet = Änderungsbereich

Im Änderungsbereich finden sich gemäß Bayern-Viewer Denkmal keine Hinweise auf Boden- oder Baudenkmäler wieder. Im Nähebereich zur Flächennutzungsplanänderung befindet sich ein Einzelbaudenkmal gemäß Art. 1, Abs. 2 BayDSchG:

- **D-2-71-118-4 Buchhofen, In Manndorf:** „Ortskapelle, kleiner Satteldachbau mit Lisenengliederung, noch 18. Jh.; mit Ausstattung.“

Eine direkte Blick- und Sichtbeziehungen auf das Baudenkmal ist am Standort der Flächennutzungsplan-Änderung zwar gegeben, jedoch sind durch die Flächennutzungsplan-Änderung oder durch die zukünftigen Bauvorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Wesen, das überlieferte Erscheinungsbild und die künstlerische Wirkung des Denkmalbestandes erkennbar oder ersichtlich.

Das genannte Baudenkmal wird weder verändert oder beseitigt. Auch werden keine Anlagen in der Nähe dieser Baudenkmäler errichtet, die sich auf den Bestand oder das Erscheinungsbild auswirken. Auf eine ortsgerechte Bauweise der zukünftigen Gebäude innerhalb des Änderungsbereiches wird soweit möglich geachtet.

Auf die geltenden Schutzbestimmungen der Art. 4- 6 BayDSchG wird hingewiesen:

Art. 4 Erhaltung von Baudenkmalern

(1) ¹Die Eigentümer und die sonst dinglich Verfügungsberechtigten von Baudenkmalern haben ihre Baudenkmäler instandzuhalten, instandzusetzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit ihnen das zuzumuten ist. ²Ist der Eigentümer oder der sonst dinglich Verfügungsberechtigte nicht der unmittelbare Besitzer, so gilt Satz 1 auch für den unmittelbaren Besitzer, soweit dieser die Möglichkeit hat, entsprechend zu verfahren.

(2) ¹Die in Absatz 1 genannten Personen können verpflichtet werden, bestimmte Erhaltungsmaßnahmen ganz oder zum Teil durchzuführen, soweit ihnen das insbesondere unter Berücksichtigung ihrer sonstigen Aufgaben und Verpflichtungen zumutbar ist; soweit sie die Maßnahmen nicht selbst durchzuführen haben, können sie zur Duldung der Maßnahmen verpflichtet werden. ²Entscheidungen, durch die der Bund oder die Länder verpflichtet werden sollen, bedürfen der vorherigen Zustimmung der Obersten Denkmalschutzbehörde.

(3) ¹Macht der Zustand eines Baudenkmals Maßnahmen zu seiner Instandhaltung, Instandsetzung oder zu seinem Schutz erforderlich, ohne daß eine vollstreckbare Entscheidung nach Absatz 2 vorliegt, so kann die zuständige Denkmalschutzbehörde die Maßnahmen durchführen oder durchführen lassen. ²Die dinglich und obligatorisch Berechtigten können zur Duldung der Maßnahmen verpflichtet werden. ³Die Kosten der Maßnahmen tragen die in Absatz 1 genannten Personen, soweit sie nach Absatz 2 zur Durchführung der Maßnahmen verpflichtet wurden oder hätten verpflichtet werden können, im Übrigen der Entschädigungsfonds (Art. 21 Abs. 2).

(4) Handlungen, die ein Baudenkmal schädigen oder gefährden, können untersagt werden.

Art. 5 Nutzung von Baudenkmalern

¹Baudenkmäler sollen möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden. ²Werden Baudenkmäler nicht mehr entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt, so sollen die Eigentümer und die sonst dinglich oder obligatorisch zur Nutzung Berechtigten eine der ursprünglichen gleiche oder gleichwertige Nutzung anstreben. ³Soweit dies nicht möglich ist, soll eine Nutzung gewählt werden, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet. ⁴Sind verschiedene Nutzungen möglich, so soll diejenige Nutzung gewählt werden, die das Baudenkmal und

sein Zubehör am wenigsten beeinträchtigt. ⁵Staat, Gemeinden und sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechts sollen Eigentümer und Besitzer unterstützen. ⁶Die Eigentümer und die sonst dinglich oder obligatorisch zur Nutzung Berechtigten können bei Vorliegen der Voraussetzungen des Art. 4 Abs. 2 verpflichtet werden, eine bestimmte Nutzungsart durchzuführen; soweit sie nicht zur Durchführung verpflichtet werden, können sie zur Duldung einer bestimmten Nutzungsart verpflichtet werden.

Art. 6 Maßnahmen an Baudenkmalern

(1) ¹Wer

1. Baudenkmalere beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder
2. geschützte Ausstattungsteile beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen

will, bedarf der Erlaubnis. ²Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalere auswirken kann. ³Wer ein Ensemble verändern will, bedarf der Erlaubnis nur, wenn die Veränderung eine bauliche Anlage betrifft, die für sich genommen ein Baudenkmal ist, oder wenn sie sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann.

(2) ¹Die Erlaubnis kann im Fall des Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 versagt werden, soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen. ²Im Fall des Absatzes 1 Satz 2 kann die Erlaubnis versagt werden, soweit das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmalere führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen.

(3) ¹Ist eine Baugenehmigung oder an ihrer Stelle eine bauaufsichtliche Zustimmung oder abgrabungsaufsichtliche Genehmigung erforderlich, entfällt die Erlaubnis. ²Für denkmaltypische Bauprodukte, die in Baudenkmalern verwendet werden sollen, erteilt die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde die Zustimmung im Einzelfall nach Art. 20 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). ³Ist in den Fällen des Satzes 2 keine Baugenehmigung oder bauaufsichtliche Zustimmung, jedoch eine durch die Denkmaleigenschaft bedingte Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO erforderlich, schließt die Erlaubnis nach diesem Gesetz die Zustimmung im Einzelfall nach Art. 20 BayBO und die Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO mit ein.

(4) Bei Entscheidungen nach den Abs. 1 bis 3 sind auch die Belange von Menschen mit Behinderung und von Menschen mit sonstigen Mobilitätsbeeinträchtigungen zu berücksichtigen.

Ferner befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich wie in der Abbildung 4 ersichtlich folgende Bodendenkmäler:

- D-2-7243-0339, Siedlung der Urnenfelderzeit.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Die vorhandenen Bodendenkmäler sowie die Baudenkmäler im Umfeld der Flächennutzungsplan-Änderung werden nachrichtlich in der Entwurfsfassung dargestellt.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungskonzept Bayern

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Gemeinde Buchhofen im allgemeinen ländlichen Raum und wird als Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft.

Für den Änderungsbereich gelten entsprechende Grundsätze (G) und Ziele (Z) des Landesentwicklungskonzepts:

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nach LEP 1.1.1 (Ziel) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

Nach LEP 1.1.1 (G) sollen hierfür insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums (vgl. LEP, Kap. 2.2.5)

- (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
 - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
 - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums (vgl. LEP, Kap. 2.2.5)

- (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,

- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

4.2 Regionalplan Region Donau-Wald (auszugsweise)

Für den Planungsbereich gelten folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) des Regionalplans „Donau-Wald“:

Leitbild (vgl. Regionalplan, Teil A I, Kap. 1)

- (Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden.
- (G) Eine verbesserte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen in räumlich und zeitlich zumutbarer Entfernung.

Raumstruktur (vgl. Regionalplan, Teil A II, Kap.1)

- (G) Es ist anzustreben, die Stadt- und Umlandbereiche Deggendorf/Plattling, Passau und Straubing als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte der ländlichen Region zu entwickeln. Dabei ist eine ausgewogene Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung zwischen den Kernstädten und den Umlandgemeinden und die Berücksichtigung der jeweiligen räumlichen Beziehungen von besonderer Bedeutung.

5 Bestehende Flächenpotentiale in der Gemeinde

Die Gemeinde Buchhofen weist im Flächennutzungsplan noch bisher unbebaute Flächen auf. Vordringlich wird bei der Standortsuche für ein gemeinsames Feuerwehrgerätehaus für die beiden Wehren auf eine zentrale Lage zwischen den Ortsteilen Ottmaring und Buchhofen geachtet.

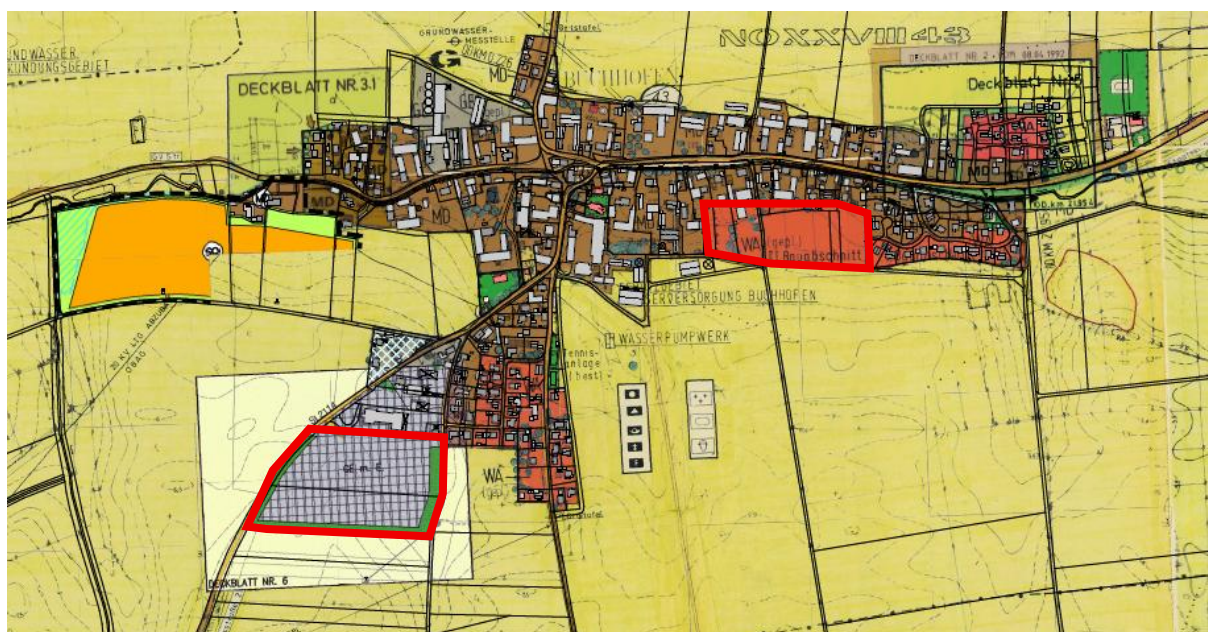


Abbildung 5: Ausschnitt FNP Ortsteil Buchhofen, rotumrandet = unbebaute Flächen

Die beiden derzeit verfügbaren Grundstücke im Bereich des Ortsteils Buchhofen befinden sich aktuell nicht im Eigentum der Gemeinde und können auch nicht von dieser erworben werden. Diese Flächen sind mittel- bis langfristig sowohl für die Entwicklung von Wohnbauflächen als auch für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben bzw. die Weiterentwicklung ansässiger Betriebe vorgesehen. Zudem liegen beide Flächen nicht zentral zwischen den Ortsteilen Ottmaring und Buchhofen, wodurch die festgelegte Vorgabe für die Planung eines gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses nicht erfüllt wird.

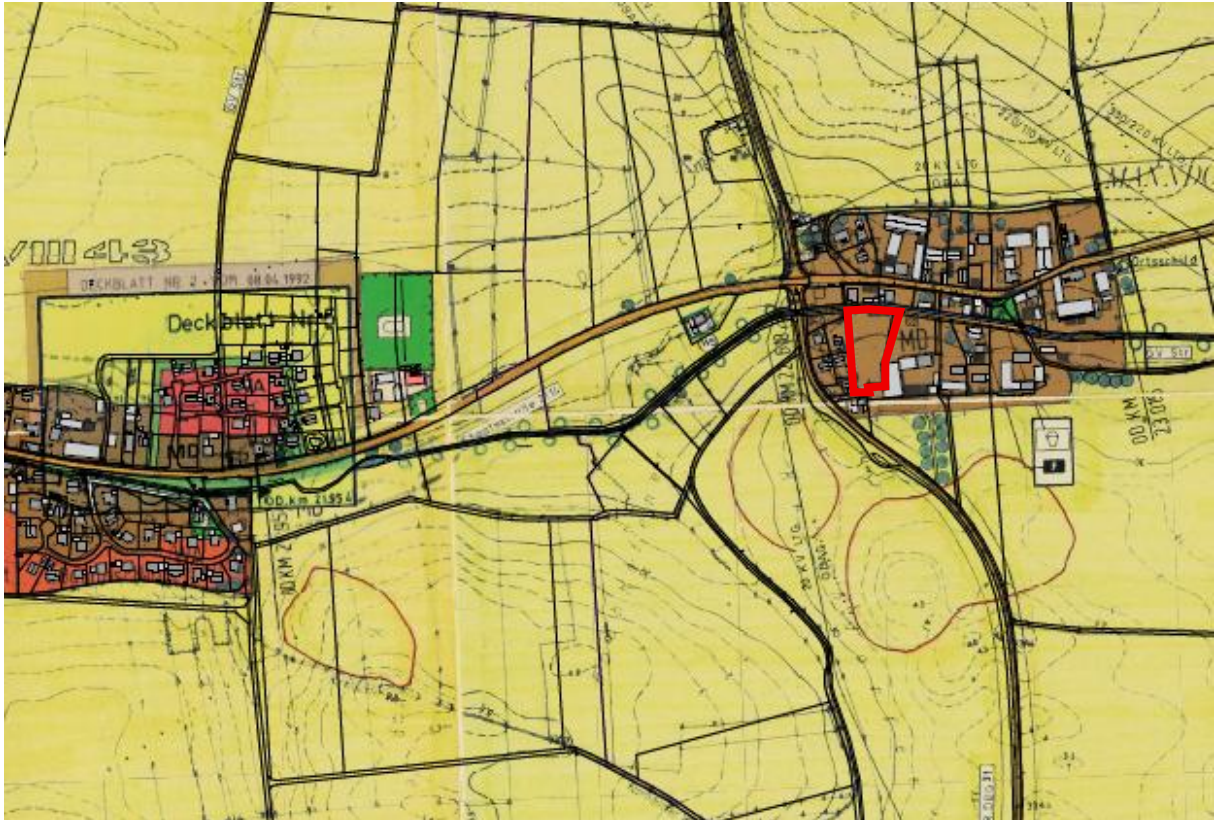


Abbildung 6: Ausschnitt FNP Ortsteil Manndorf, rotumrandet = unbebaute Flächen

Die unbebaute Fläche im Ortsteil Manndorf befindet sich im Privateigentum und steht daher nicht für den Bau eines Feuerwehrgerätehauses zur Verfügung. Der Eigentümer hat zudem keine Bereitschaft zum Verkauf oder Tausch der Fläche signalisiert.

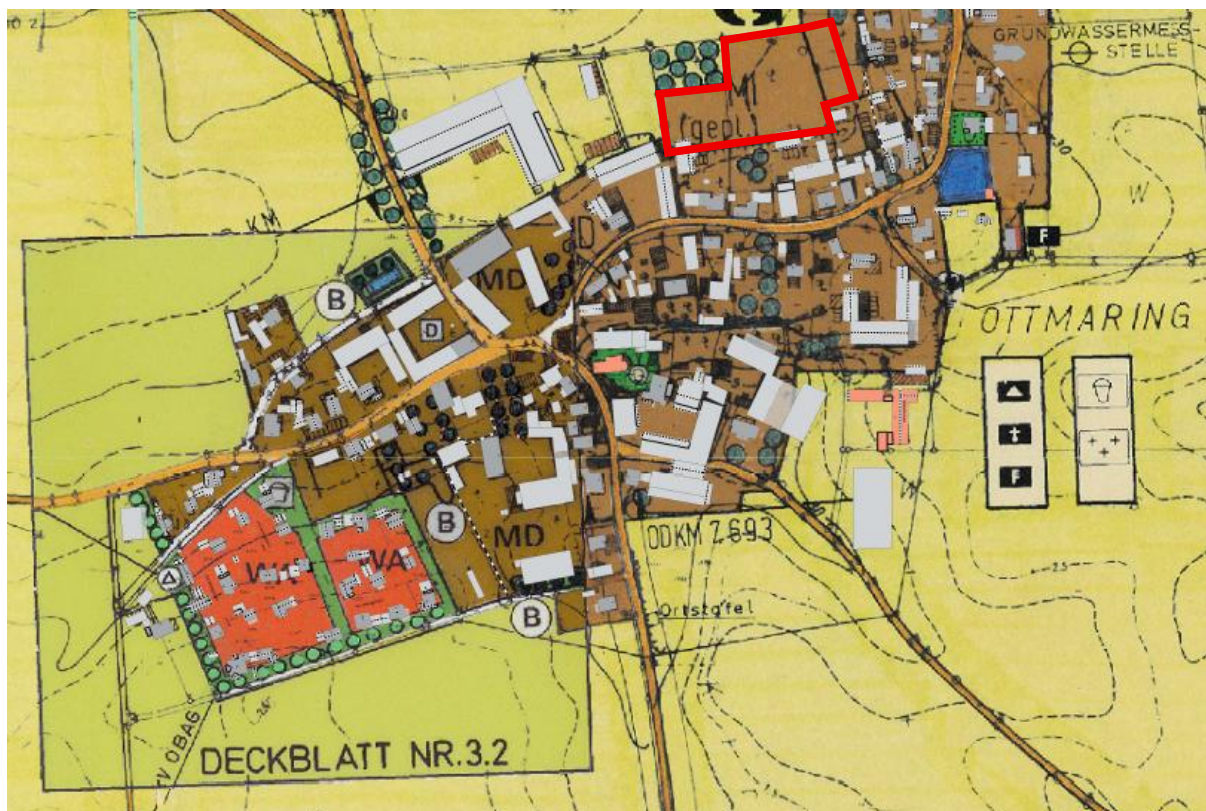


Abbildung 7: Ausschnitt FNP Bereich Ottmaring, rotumrandet = unbebaute Fläche

Auch im Ortsteil Ottmaring sind unbebaute Flächen vorhanden. Jedoch befinden sich auch diese im Privateigentum und können durch die Gemeinde Buchhofen nicht erworben werden. Hinzu kommt zudem die Lage der unbebauten Fläche. Eine zentrale Lage zwischen den beiden Ortsteilen Buchhofen und Ottmaring ist auch hier nicht gegeben.

In ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf des Deckblattes zum Flächennutzungsplan hat die Regierung von Niederbayern korrekt festgestellt, dass unbebaute Flächen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Buchhofen dargestellt und ausgewiesen sind. Es ist jedoch zu beachten, dass alle angesprochenen Grundstücke nicht im Eigentum der Gemeinde stehen und auch nicht erworben werden können.

Die Flächen des Änderungsbereiches befinden sich im Eigentum der Gemeinde und liegen zentral zwischen den beiden Ortsteilen. Diese Flächen grenzen nördlich an den bestehenden Recyclinghof an. Östlich der Kreisstraße DEG 31 befinden sich Siedlungsgebiete des Ortsteils Manndorf. Eine Anbindung an bestehende Siedlungsflächen ist hier in gewissem Maße vorhanden.

6 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (Umweltbericht)

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs.4 und 2a BauGB erstellt.

Der Umweltbericht ist im Rahmen des Planverfahrens - entsprechend dem Stand der Planung – fortzuschreiben. Das Ergebnis der UP ist bei der Abwägung gemäß § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.

6.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der damit verbundenen Umwidmung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Flächen für den Gemeinbedarf“ möchte die Gemeinde Buchhofen den Neubau eines gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses für die Wehren aus Buchhofen und Ottmaring ermöglichen. Vorausschauend soll am selben Standort auch der Bau eines dringend benötigten Kindergartens ermöglicht werden. Flächen für den Gemeinbedarf sind von zentraler Bedeutung für die Infrastruktur, die Daseinsvorsorge und die Lebensqualität der Gemeinde Buchhofen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, muss der Flächennutzungsplan mittels des vorliegenden Deckblatts ändern.

6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die umweltbezogenen Auswirkungen, für die von der Aufstellung des Bebauungsplans bzw. Änderung des Flächennutzungsplans berührten Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden fünf Stufen unterschieden: keine Beeinträchtigungen, geringe Beeinträchtigungen, mittlere Beeinträchtigungen und erhebliche / starke Beeinträchtigungen.

Maßgeblich für die Beschreibung des Umweltzustandes im Rahmen der Umweltprüfung ist der derzeitige Zustand¹.

Das Plangebiet befindet sich auf bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen.

6.3 Schutzgut Boden

Schutzgut	Boden
Beschreibung (Bestand):	Innerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplans kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1:25.000): - überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) vor.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	Baubedingt: Die geplanten Baumaßnahmen betreffen innerhalb des Änderungsbereiches vor allem intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auf den Bauflächen wird der anstehende Mutter- und Oberboden beseitigt. Die natürliche Bodenstruktur geht hierdurch verloren. Lokal können auch Eingriffe in tiefere Bodenschichten möglich sein. In Folge des Maschineneinsatzes und der Lagerung von

¹ vgl. CDROM des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Fallbeispiele Wohnen, Nachverdichtung in bestehendem Wohngebiet, Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Erweiterte 2.Auflage Januar 2003

Schutzgut	Boden
	Material können Belastungen durch Verdichtungen entstehen. Im Zuge der Baumaßnahme können Auffüllungen und Abgrabungen erforderlich werden. Die baubedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene der Eingabeplanung / Abhandlung der Eingriffsregelung als mittel eingestuft werden. ▪ Anlagebedingt: Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind vom zu erwartenden Versiegelungsgrad abhängig. Je nach Versiegelungsgrad der einzelnen Parzellen innerhalb der ausgewiesenen Flächen für den Gemeinbedarf wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt, was Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung hat. Der tatsächliche Versiegelungsgrad kann erst mit der Genehmigungsplanung für die einzelnen Bauvorhaben definiert werden. Die anlagebedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Abhandlung der Eingriffsregelung zur Genehmigungsplanung voraussichtlich als mittel eingestuft werden. ▪ Betriebsbedingt: Aufgrund der geplanten Nutzungen sind grundsätzlich betriebsbedingte Auswirkungen durch die verursachte Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie eine Störung des natürlichen Bodengefüges zu erwarten. Im Winter kann es entlang der Verkehrswege ggf. zu Stoffeinträgen durch den Winterdienst kommen. Die betriebsbedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als mittel eingestuft werden.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Im Rahmen der entsprechenden Genehmigungsplanungen für die einzelnen Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und unvermeidbare Befestigungen möglichst wasserdurchlässig und offenporigen ausgeführt werden. Hierdurch lassen sich die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden entsprechend vermindern. Gesamthaft sind jedoch mittlere Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

6.4 Schutzgut Fläche

Schutzgut	Fläche
Beschreibung (Bestand):	▪ Der Änderungsbereich des Deckblatts umfasst eine Fläche von 0,67 ha. Aktuell wird diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	▪ Bau-, anlage- und betriebsbedingt: Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden 0,67 ha Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Auf den Bauflächen werden die Überbauung und Versiegelung von Boden und Fläche zulässig. Es sind gesamthaft mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten. Die umliegende landwirtschaftliche Nutzung / umliegenden Betriebe werden durch die Flächeninanspruchnahme sowie durch die Ausweisung der

Schutzgut	Fläche
	Gemeinbedarfsflächen nicht behindert oder eingeschränkt. An der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt keine Änderung. Die Flächen sind wie gewohnt anfahrbar.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Gesamthaft sind mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

6.5 Schutzgut Klima und Luft

Schutzgut	Klima und Luft
Beschreibung (Bestand):	- Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen vor. - Im Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan für das Schutzgut Luft und Klima die Kaltluftproduktion für dieses Gebiet als hoch eingestuft. Hier werden Flächen mit vorhandener Kaltluftproduktion in Anspruch genommen.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	- Baubedingt: Durch den nachfolgenden Bau eines Feuerwehrgerätehauses sowie den möglichen Bau eines Kindergartens und der erforderlichen Erschließung entstehen durch An- und Abtransport von Material als auch durch Staumentwicklung temporäre Belastungen. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie für die Lufthygiene eine zeitlich begrenzte, geringe Belastung für die angrenzenden Anlieger dar. - Anlagebedingt: Durch die Eingrünung und Gestaltung der Freianlagen des Feuerwehrgerätehauses und des Kindergartens entstehen sicherlich kleinklimatisch wirksame Strukturen für die Frischluftproduktion, die zudem für Abkühlung sorgen und sich hierdurch positiv auf das Kleinklima auswirken. Die anlagebedingten Auswirkungen können als gering eingestuft werden. - Betriebsbedingt: Betriebsbedingt sind durch die zukünftige Veränderung des Verkehrsaufkommens Auswirkungen auf die Lufthygiene zu erwarten. Der Änderungsbereich beinhaltet ein Feuerwehrgerätehaus und ggf. einen Kindergarten. Hier ist mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen zu rechnen, dass jedoch gering eingestuft werden kann. Insgesamt entstehen maximal geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Gesamthaft sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

6.6 Schutzgut Wasser

Schutzgut	Wasser
Beschreibung (Bestand):	- Das Gebiet weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf. - Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Schutzgut	Wasser
	Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	- Baubedingt: Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist nicht zu erwarten. Derzeit sind baubedingt nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. - Anlagebedingt: Gegenüber dem derzeitigen Bestand wird sich der Versiegelungsgrad zukünftig deutlich erhöhen. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich dadurch reduzieren; die großräumige Grundwasserneubildung wird sich dadurch aber nur unerheblich ändern. - Betriebsbedingt: Bei einer ordnungsgemäßen Nutzung sind derzeit keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Geringfügige Belastungen können ggf. durch den Winterdienst im Bereich der Erschließungsstraße und deren Randbereiche auftreten. Insgesamt entstehen maximal geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Insgesamt kann sicherlich aufgrund der im Rahmen der Abhandlung der Eingriffsregelung zu definierenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

6.7 Schutzgut Arten und Lebensräume

Schutzgut	Arten und Lebensräume
Beschreibung (Bestand):	- Bestand = landwirtschaftliche Nutzfläche - Aus der vorliegenden Lebensraumausstattung innerhalb des Änderungsbereiches ergeben sich keine Hinweise auf das Vorkommen naturschutzfachlich bedeutsamer Tier- und Pflanzenarten. - Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	- Baubedingt: Baubedingt sind (vorübergehende) Lebensraumverluste oder indirekte Wirkungen durch Ablagerung von Baumaterial und vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen möglich. Außerdem kommt es während der Bauzeit zu Störungen insbesondere von Tierarten durch Lärmimmissionen (z.B. Baulärm), durch Erschütterungen (z.B. Rüttel- und Verdichtungsarbeiten) und visuelle Störungen (z.B. Bewegung der Baumaschinen, Lichtreflexe u.ä.). Derzeit sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten. - Anlagebedingt: Durch das geplante Feuerwehrgerätehaus und weiterer Baumaßnahmen gehen anlagebedingt Acker mit einer gewissen, jedoch reduzierten Lebensraumfunktion verloren. Aufgrund der benachbarten Siedlungsfläche (OT Manndorf) ist die Habitatfunktion der Feldflur bzw. die Eignung als Habitat für naturschutzrelevante Arten jedoch eingeschränkt und somit sind geringe Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Rahmen der einzelnen geplanten Baumaßnahmen werden Maßnahmen zur Eingrünung durchgeführt. - Betriebsbedingt: Als betriebsbedingte Wirkungen sind geringe Störungen im Zuge der Nutzung der Gebäude und deren Umfeld denkbar. Es bestehen jedoch auch hier „Vorbelastungen“ durch die bereits vorhandenen Siedlungsfläche im Osten sowie der bestehenden Verkehrswege im Osten und Süden.

Schutzgut	Arten und Lebensräume
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Insgesamt kann aufgrund der zuerwartenden Maßnahmen zur Eingrünung der einzelnen Bauvorhaben von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume ausgegangen werden.

6.8 Schutzgut Mensch – Erholung und Lärm

Schutzgut	Mensch – Erholung und Lärm
Beschreibung (Bestand):	- Landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen (Lärmemissionen durch Maschineneinsatz, Geruchsbelästigung durch Gülleausbringung) - Flächen ohne Erholungsfunktion; die freie Feldflur ist jedoch gut durch Forst- und Feldwege erschlossen.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	- Baubedingt: Mit bauzeitlichen Lärm- und Staubbelastungen durch den Baustellenbetrieb ist zu rechnen. Diese beschränken sich jedoch nur auf das Baufeld und die Bauzeit. Zwischenzeitlich ist mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen. - Betriebs- und anlagebedingt: Der Änderungsbereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. In Bezug auf Erholung sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplans zu erwarten. <i>Im Zuge der weiterführenden Planungen wird darauf geachtet, die Stellplätze, Tore des Feuerwehrgebäudes sowie die erforderlichen Parkplätze soweit möglich auf der dem Wohnbereich gegenüberliegenden Seite anzuordnen. Dies dient dazu, einen umfassenden Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sicherzustellen und mögliche Beeinträchtigungen auf ein Minimum zu reduzieren. Wobei es sich bei den beiden Wehren um dörfliche Feuerwehren handelt, die Einsatzzeiten und erforderlichen Übungen beschränken sich voraussichtlich auf wenige Male im Monat.</i>
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Auf das Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm) sind gesamthaft geringe Auswirkungen zu erwarten.

6.9 Schutzgut Landschaft

Schutzgut	Landschaft
Beschreibung (Bestand):	Der Geltungsbereich stellt intensiv landwirtschaftliche genutzte Flächen dar.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	- Baubedingt: Durch die Umwidmung von landwirtschaftlichen Nutzflächen in ein Wohngebiet wird das Schutzgut Landschaft entsprechend verändert. Baubedingt sind Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. - Anlagebedingt: Auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche entsteht zukünftig ein Wohngebiet mit Wandhöhen entsprechend den Festsetzungen. Eine visuelle Veränderung des Landschaftsbildes ist zu erwarten. Die Beeinträchtigungen werden durch die Festsetzung eines Ortsrandes mit Hecken und Bäumen als Ebene des Bebauungsplans

Schutzgut	Landschaft
	vermindert. Zudem erfolgt eine Durchgrünung der Wohnbauflächen durch entsprechende Pflanzgebote auf Ebene des Bebauungsplans. Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft können als gering erheblich eingestuft werden. ▪ Betriebsbedingt: In Folge der Ausweisung des geplanten Geltungsgebietes bzw. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit einer Steigerung des ruhenden und fließenden Verkehrs zu rechnen, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild als gering erheblich eingestuft werden können.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Vermeidungs- und Eingrünungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans können die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft reduzieren. Hierzu dienen diverse grünordnerische Festsetzungen und eine entsprechende Integration der Baukörper in das Landschaftsbild. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft sind als gering zu bewerten.

6.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgut	Kultur- und Sachgüter
Beschreibung (Bestand):	▪ Keine Bau- / Bodendenkmäler und Ensembles innerhalb des Änderungsbereiches vorhanden, jedoch kommen im Umfeld Bodendenkmäler sowie im näheren Umfeld ein Baudenkmal vor.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	▪ Bau- / anlage- und betriebsbedingt: Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. ▪ Zur Klärung der bodendenkmalpflegerischen Situation sind ggf. bauvorgreifende Sondagen erforderlich. ▪ Eine direkte Blick- und Sichtbeziehungen auf das Baudenkmal ist am Standort der Flächennutzungsplan-Änderung zwar gegeben, jedoch sind durch die Flächennutzungsplan-Änderung oder durch die zukünftigen Bauvorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Wesen, das überlieferte Erscheinungsbild und die künstlerische Wirkung des Denkmalbestandes erkennbar oder ersichtlich. Das genannte Baudenkmal wird weder verändert oder beseitigt. Auch werden keine Anlagen in der Nähe errichtet, die sich auf den Bestand oder das Erscheinungsbild auswirken. Auf eine ortsgerechte Bauweise der zukünftigen Gebäude innerhalb des Änderungsbereiches wird soweit möglich geachtet. ▪ Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden vorerst als gering bis unerheblich eingestuft.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind als gering bis unerheblich zu bewerten.

6.11 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, da der anlagenbedingte Versiegelungsgrad die Sickerfähigkeit des Bodens beeinflusst, was wiederum Auswirkungen auf das Bodenwasser sowie die Grundwasserneubildung hat.

Jedoch sind keine erheblichen und negativen Auswirkungen durch diese Wechselwirkungen zu erwarten. Es entstehen somit keine zusätzlichen Belastungen aus Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern für die Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereiches.

6.12 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplans würden im Änderungsbereich weiterhin landwirtschaftliche Nutzflächen vorherrschen. Es würde keine Versiegelung von Flächen stattfinden. Eine Durchgrünung der Flächen für den Gemeinbedarf und somit eine Erhöhung der Lebensraumausstattung wäre hinfällig.

6.13 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c Satz 1 BauGB müssen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3.

Mögliche Maßnahmen zur Überwachung von möglichen erheblichen Umweltauswirkungen

Erheblich betroffene Schutzgüter	Maßnahme zur Überwachung	Zeitpunkt und Abfolge
Boden	Überwachung des Versiegelungsgrades	beim Baugenehmigungsverfahren, bei der Bauabnahme
Arten und Lebensräume	Überwachung der ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Eingrünung	beim Baugenehmigungsverfahren und nach Bauende

Neben der Überwachung des erheblich betroffenen Schutzguts Boden, sollte auch die Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Umsetzung der Pflanzgebote kontrolliert werden. Dies kann auf Ebene des Eingabeplanung erfolgen.

6.14 Alternative Planungsmöglichkeiten

In den Ortsteilen Buchhofen und Ottmaring sind jeweils ein Feuerwehrgerätehaus vorhanden. Hier sind jedoch keine Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden. Da beide Wehren ein neues Feuerwehrgerätehaus benötigen möchte die Gemeinde Buchhofen Synergieeffekte nutzen und ein gemeinsames Haus für beide Wehren errichten. Voraussetzung hier ist ein zentraler gelegener Standort, der für beide Wehren schnell erreichbar ist.

Weitere Standorte / Planungsmöglichkeiten sind zudem aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht gegeben.

6.15 Angewandte Untersuchungsmethoden

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertungen wurden allgemein zugängliche Unterlagen wie der Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz) verwendet.

6.16 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Gemeinde Buchhofen die Schaffung von Flächen für den Gemeinbedarf um den Bau eines gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses für die Wehren Buchhofen und Ottmaring zu ermöglichen. Zudem werden weitere Flächen für einen möglichen Neubau eines Kindergartens ausgewiesen. Die Flächen für den Gemeinbedarf sind von zentraler Bedeutung für die Infrastruktur, die Daseinsvorsorge und die Lebensqualität der Gemeinde Buchhofen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sind keine wertvollen Lebensräume betroffen. Eine im Rahmen nachfolgender Baumaßnahmen erforderliche Ein- und Durchgrünung gewährleistet einen schonenden Umgang mit den Schutzgütern.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtbewertung
Boden	mittel	mittel	mittel	mittel
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	unerheblich	gering	gering
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering	gering
Mensch	mittel	keine	keine	gering
Landschaftsbild	mittel	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	keine	keine bis gering

7 Abhandlung der Eingriffsregelung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung wird im Rahmen nachfolgender Genehmigungsplanungen der Einzelbauvorhaben durchgeführt und geeignete Maßnahmen zur Kompensation werden hier festgelegt.