

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT OSTERHOFEN DURCH DECKBLATT NR. 71

BEGRÜNDUNG

TRÄGER DER PLANUNGSHOHEIT:

Stadt Osterhofen
Stadtplatz 13
94486 Osterhofen

Tel. 09932 / 403-0
Fax 09932 / 403-175



www.osterhofen.de
info@osterhofen.de

Osterhofen, den 26.02.2026

Thomas Etschmann, Erster Bürgermeister

BEARBEITUNG:



**LAND
SCHAFTS
ARCHITEKTUR**

ANDREAS **ORTNER** LANDSCHAFTSARCHITEKT
PETER-GRIESBACHER-GASSE 4 | 94486 OSTERHOFEN
TEL 09932.9099752 | **MOBIL** 0160.4410635
MAIL aortner@soplus.de | www.soplus.de

Osterhofen, den 26.02.2026

Andreas Ortner (Landschaftsarchitekt)

1	Anlass und Begründung.....	3
2	Ausgangssituation.....	4
2.1	Regionale Lage und Gemeindestruktur.....	5
2.2	Derzeitige Nutzung.....	6
2.3	Kultur- und Sachgüter.....	6
2.4	Altlasten und Schadensfälle.....	7
3	Regionalplan.....	7
4	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (Umweltbericht)	8
4.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	8
4.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	9
4.3	Schutzgut Boden	9
4.4	Schutzgut Fläche	10
4.5	Schutzgut Klima und Luft.....	10
4.6	Schutzgut Wasser.....	11
4.7	Schutzgut Arten und Lebensräume	12
4.8	Schutzgut Mensch – Erholung und Lärm	13
4.9	Schutzgut Landschaft.....	13
4.10	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	14
4.11	Wechselwirkungen	15
4.12	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	15
4.13	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	15
4.14	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	15
4.15	Angewandte Untersuchungsmethoden	15
4.16	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	16
5	Abhandlung der Eingriffsregelung.....	16

1 Anlass und Begründung

Der Stadtrat Osterhofen hat am 16.09.2021 die Änderung des derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 71 zur Umwidmung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ beschlossen. Inzwischen konnten durch den Vorhabensträger (Fa. Wolf) weitere Grundstücke erworben werden, so dass sich gegenüber des Vorentwurfes der Änderungsbereich vergrößerte.

Der Bauausschuss bzw. der Stadtrat der Stadt Osterhofen haben sich in ihren Sitzungen vom 16.04. bis 16.05.2024 mit den geänderten Plänen befasst.

Das nun vorliegende Deckblatt Nr. 71 wird nochmals mit einem geänderten Flächenumgriff dargestellt, da sich im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplans „SO Wohnquartier Fa. Wolf“ (das hierfür erforderliche Bauleitplanverfahren erfolgt parallel) Änderungen ergeben haben.

Das Deckblatt Nr. 71 verfolgt nun das Ziel, die Flächen des Änderungsbereiches als Sondergebiet Wohnen zu widmen. Die Ausweisung eines Sondergebiets ergab sich durch die Berücksichtigung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange.

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.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Für den Änderungsbereich wird im Parallelverfahren ein Bebauungsplan für ein Sondergebiet aufgestellt. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird mittels Deckblatt Nr. 71 der Änderungsbereich in ein Sondergebiet Wohnen nach § 11 BauNVO gewidmet. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,5 ha.

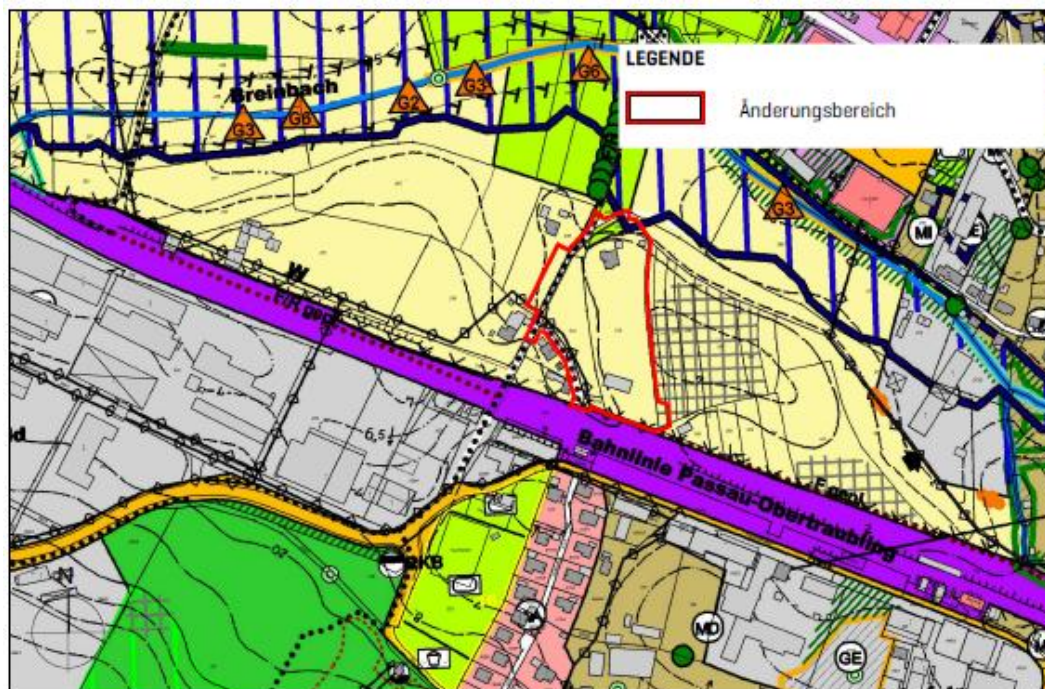


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan, rotumrandet = Änderungsbereich

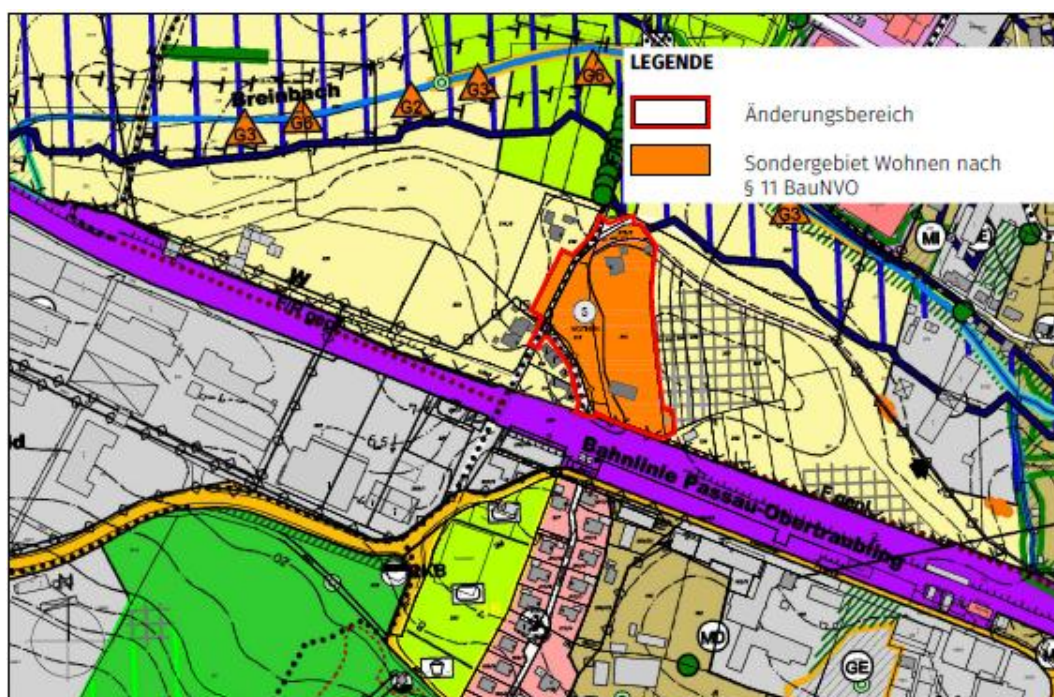


Abbildung 2: Ausschnitt FNP Deckblatt Nr. 71 -Änderung

2 Ausgangssituation

Die Änderungsfläche befindet sich nördlich der bestehenden Bahnlinie Passau-München und südlich des Stadtparks und des Stadtzentrums. Die Entfernung zur

Firma Wolf beträgt ca. 600 m, zum Stadtpark ca. 400 m und in das Stadtzentrum und zum Bahnhof ca. 700 m. Das geplante Sondergebiet liegt somit sehr zentral und bietet eine ideale Wohnlage, vor allem für Mitarbeiter der Firma Wolf: Der Stadtpark und verschiedene Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, sowie die Firma Wolf sind fußläufig oder per Rad zu erreichen.

2.1 Regionale Lage und Gemeindestruktur

Osterhofen wird umgeben von den Gemeinden Niederalteich, Hengersberg und Winzer (alle nördlich der Donau), Künzing, Aldersbach (Landkreis Passau), Roßbach (Landkreis Rottal-Inn), Eichendorf (Landkreis Dingolfing-Landau), Wallerfing, Buchhofen und Moos.



Abbildung 3: Angrenzende Nachbargemeinden, Quelle Wikipedia

2.2 Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet wird als landwirtschaftliche Fläche bzw. als Grünfläche genutzt. Zudem beinhaltet der Änderungsbereich bereits bebaute Flächen und einen Hausgarten, die zukünftig ebenfalls als Sondergebiet Wohnen gewidmet werden.

2.3 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich gemäß Bayern-Viewer Denkmal ein Bodendenkmal.



Abbildung 4: Ausschnitt Denkmalviewer Bayern

- D-2-7344-0163: Verebnetes Grabenwerk des Jungneolithikums, Siedlung der Gruppe Oberlauterbach, des Jung- und Spätneolithikums, der Hallstattzeit sowie allgemein vorgeschichtlicher Zeitstellung und Reihengräber des frühen Mittelalters

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Änderungsbereich ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis gern. Art. 7.1 BayDSchG zu stellen.

Mittlerweile erfolgten für die Flurstücke 212 und 213 in der Gemarkung Altenmarkt Sondierungen.

2.4 Altlasten und Schadensfälle

Über Altlasten und Schadensfälle liegen für den Änderungsbereich keine Erkenntnisse vor. Hinsichtlich etwaig vorhandener weiterer Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird der Vorhabensträger einen Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises durchführen.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

3 Regionalplan



Abbildung 5: Ausschnitt Karte Raumstruktur Regionalplan Donau-Wald

Die Stadt Osterhofen wird in der Karte Raumstruktur des Regionalplans Donau-Wald als mögliches Mittelzentrum dargestellt. Darüber hinaus werden im Regionalplan keine besonderen Vorgaben für den Planungsbereich vorgegeben.

Das geplante Wohngebiet wird als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

4 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.

4.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Osterhofen beabsichtigt die Ausweisung eines Sondergebiets um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilien- und Reihenhäusern sowie von zwei Einfamilienhäusern und eines Doppelhauses zu schaffen. Zudem soll ein bereits bestehendes Wohnhaus in das Konzept integriert werden. Zulässig sind Wohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Durch die vorliegende Planung wird eine Baulücke (Potential zur Innenentwicklung) zur Nachverdichtung aktiviert.

Darstellung umweltrelevanter Ziele in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Zu berücksichtigen sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch und das Naturschutzgesetz.

Die Zielaussagen der Landes- und Regionalplanung zur Siedlungsentwicklung lassen sich zusammenfassen in einer flächensparenden, nachhaltigen Siedlungsplanung unter besonderer Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten und des demographischen Wandels (vgl. LEP 3.1 G).

Des Weiteren sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z).

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Daher sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).

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

Im Folgenden werden die umweltbezogenen Auswirkungen für die von der Flächennutzungsplan-Änderung und aufgrund des Bebauungsplans (Parallelverfahren zur Flächennutzungsplan-Änderung) bereits bekannten Vorhabens betroffenen Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Dies bedeutet, dass bereits auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung die Auswirkungen auf die Schutzgüter in einem gewissen Maß vertieft beurteilt werden können.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden fünf Stufen unterschieden: erhebliche Verbesserung, geringe Verbesserung, keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, erhebliche Auswirkungen. Maßgeblich für die Beschreibung des Umweltzustandes im Rahmen der Umweltprüfung ist der derzeitige Zustand¹.

4.3 Schutzgut Boden

Schutzgut	Boden
Beschreibung (Bestand):	Innerhalb des Änderungsbereiches kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte (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: Im Bereich der geplanten Bebauung und Erschließung 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 Material können Belastungen durch Verdichtungen entstehen. Im Rahmen der Festsetzungen zu Auffüllungen und Abgrabungen sind Geländeänderungen möglich. Die baubedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als mittel eingestuft werden. - Anlagebedingt: Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind vom geplanten Vorhaben abhängig. Diese beschränken sich auf das Gebäude und den Erschließungsflächen. Die anlagebedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans als mittel eingestuft werden.

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

	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 der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als mittel eingestuft werden.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Durch die textliche Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung auf Ebene des Bebauungsplans wird der Anteil der versiegelten und überbauten Flächen auf ein bestimmtes Höchstmaß begrenzt. Durch die Festsetzung von offenporigen Belägen für Stellplätze, Zufahrten u.ä. können die Auswirkungen der Versiegelung gemindert werden. Gesamthaft sind jedoch mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten.

4.4 Schutzgut Fläche

Schutzgut	Fläche
Beschreibung (Bestand):	Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 1,5 ha.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	Bau-, anlage- und betriebsbedingt: Durch die Änderung des Flächennutzungsplans mit Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet wird eine Überbauung und Versiegelung von Flächen ermöglicht. Es sind mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Gesamthaft sind mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

4.5 Schutzgut Klima und Luft

Schutzgut	Klima und Luft
Beschreibung (Bestand):	Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir größtenteils Flächen mit geringer Kaltluftproduktion vor.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	Baubedingt: Durch den geplanten Bau der Wohngebäude und der erforderlichen Erschließung entstehen durch An- und Abtransport von Material als auch durch Staubentwicklung 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 Begrenzung des Versiegelungsgrades und den Pflanzgeboten auf Ebene des Bebauungsplans entstehen innerhalb des Änderungsbereiches kleinklimatisch wirksame Strukturen für die Frischluftproduktion, die zudem für Abkühlung sorgen und sich hierdurch positiv auf das Kleinklima auswirken. Die anlage-bedingten Auswirkungen können als gering eingestuft werden. - Betriebsbedingt: Betriebsbedingt sind durch die Veränderung des Verkehrsaufkommens Auswirkungen auf die Lufthygiene zu erwarten. Der Änderungsbereich wird als Sondergebiet gewidmet. Es ist mit einem eher geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen. 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.

4.6 Schutzgut Wasser

Schutzgut	Wasser
Beschreibung (Bestand):	- Das Gebiet weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf. - Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. - Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	- Baubedingt: Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist nicht zu erwarten. Derzeit sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. - Anlagebedingt: Gegenüber dem derzeitigen Bestand wird sich der Versiegelungsgrad erhöhen. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich zwar 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 Erschließung und deren Randbereiche auftreten. Insgesamt entstehen maximal geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, die durch die vorgesehene Niederschlagswasserbeseitigung vermindert werden können.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der textlichen Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung auf Ebene des Bebauungsplans von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut

Schutzgut	Wasser
	Wasser innerhalb des Änderungsbereiches ausgegangen werden.

4.7 Schutzgut Arten und Lebensräume

Schutzgut	Arten und Lebensräume
Beschreibung (Bestand):	- Das unmittelbar betroffene Gebiet ist geprägt von Rasenflächen, Gehölzbeständen und versiegelten Flächen. Zudem werden Teilflächen des Änderungsbereiches aktuell als Acker und Grünland genutzt. Biotopkartierte Flächen und sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen. - Aus der vorliegenden Lebensraumausstattung innerhalb des Änderungsbereiches ergeben sich keine Hinweise auf das Vorkommen naturschutzfachlich bedeutsamer Tier- und Pflanzenarten.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	- Baubedingt: Baubedingt sind 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 Sondergebiet gehen Rasenflächen, Gehölzbestände, Acker und Grünland mit einer gewissen Lebensraumfunktion verloren. Zeichnerisch wird der Aufbau eines mind. 5 m breiten Ortsrandes im Bebauungsplan festgesetzt. Jedoch müssen im Bereich der Hausgärten auch umfangreiche Gehölzbeseitigungen durchgeführt werden. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Pflanzgebote auf Ebene des Bebauungsplans sind trotzdem mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten. - 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 Siedlungsflächen. Betriebsbedingt sind allenfalls geringe Auswirkungen zu erwarten.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans auch für den Änderungsbereich von geringen bis mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume ausgegangen werden.

4.8 Schutzgut Mensch – Erholung und Lärm

Schutzgut	Mensch – Erholung und Lärm
Beschreibung (Bestand):	- Acker, Grünland, Hausgarten - Lärmrelevante Quellen im Umfeld zum Baugebiet: Bahnstrecke 5830 und Ladehofstr. Stadtpark und städtische Grünflächen im näheren Umfeld vorhanden.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	- Baubedingt: Mit bauzeitlichen Lärm- und Staubbelastrungen durch den Baustellenbetrieb ist im Rahmen zukünftiger Bebauung innerhalb des Änderungsbereiches 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 Sondergebiet gewidmet. Bezüglich Lärm sind bereits Vorbelastungen durch die oben genannte Bahnstrecke sowie der Ladehofstr. süd-östlich zum Änderungsbereich vorhanden. Zur Entwurfsplanung des Bebauungsplans wurde eine schallschutztechnische Stellungnahme durch das IB Geoplan erstellt und die Auswirkungen durch die genannten Lärmquellen auf die Wohnnutzung untersucht. Bereits im Vorfeld wurde durch die einzelnen Gebäudestellungen und Kubaturen der geplanten Gebäude auf Ebene des Bebauungsplans versucht, den Lärm der Bahnstrecke abzuschirmen und lärmabgewandte Bereiche zu definieren. Zusätzlich wurden in der schallschutztechnischen Stellungnahme textliche Festsetzungen definiert, die für einen ausreichenden Schallschutz der zukünftigen Bewohner sichern. Somit sind bezüglich Lärm nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Hinsichtlich Erholung sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplans oder durch die Ausweisung des Sondergebiets zu erwarten, da im Umfeld zum geplanten Wohngebiets ein ausreichendes und vielfältiges Angebot für die Erholung vorhanden ist.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Auf das Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm) sind auf Ebene des Flächennutzungsplans geringe Auswirkungen zu erwarten.

4.9 Schutzgut Landschaft

Schutzgut	Landschaft
Beschreibung (Bestand):	- Acker, Grünland, Hausgarten - Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.

Schutzgut	Landschaft
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	- Baubedingt: Durch die Umwidmung des Änderungsbereiches in ein Sondergebiet wird das Schutzgut Landschaft entsprechend verändert. Baubedingt sind Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. - Anlagebedingt: Auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche entsteht zukünftig ein Sondergebiet Wohnen. Eine visuelle Veränderung des Landschaftsbildes ist zu erwarten. Die Beeinträchtigungen werden durch die Festsetzung eines Ortsrandes mit Hecken und Bäumen auf Ebene des Bebauungsplans vermindert. Zudem erfolgt eine Durchgrünung der Wohnbauflächen durch entsprechende Pflanzgebote. Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft können als gering erheblich eingestuft werden. - Betriebsbedingt: In Folge der Ausweisung des geplanten Sondergebiets 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. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen sind als gering zu bewerten.

4.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgut	Kultur- und Sachgüter
Beschreibung (Bestand):	- Keine Baudenkmäler und Ensembles innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. - Ein Bodendenkmal kommt innerhalb des Änderungsbereiches vor und zudem befinden sich div. Bodendenkmäler im näheren Umgriff.
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. - Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden vorerst als gering eingestuft.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen sind als gering zu bewerten.

4.11 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 Änderungsbereiches.

4.12 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplans würden im Änderungsbereich weiterhin landwirtschaftliche Nutzflächen vorherrschen. Zudem blieben die Siedlungsbereiche mit der entsprechenden Bebauung und den Hausgartenbereichen bestehen. Eine Überbauung und Versiegelung von Grund und Boden im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans würden nicht erfolgen.

4.13 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.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind jedoch keine Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen erforderlich.

4.14 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht relevant, da es sich hier um eine Flächennutzungsplan-Änderung für ein konkretes Bauvorhaben innerhalb des Änderungsbereiches handelt. Die Flächen zur Bebauung befinden sich im Eigentum des Vorhabensträgers.

4.15 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.

4.16 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Änderungsbereich soll als „Sondergebiet Wohnen“ gewidmet werden, um innerhalb des Änderungsbereiches ein geplantes Bauvorhaben verwirklichen zu können.

In der Gesamtbetrachtung aller Schutzgüter ist festzustellen, dass die Änderung des Flächennutzungsplans in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wegen der zusätzlichen Bodenversiegelung mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hat. Beeinträchtigung anderer Schutzgüter erreichen allenfalls ein **geringes bis mittleres** Ausmaß.

5 Abhandlung der Eingriffsregelung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans. Auf das Parallelverfahren zum Bebauungsplan wird verwiesen.