

# BEGRÜNDUNG

## ZUR FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN- ÄNDERUNG DURCH DIE DECKBLÄTT NR. 39 UND NR. 22

VORENTWURF VOM 17.01.2022

VORHABENSTRÄGER

Markt Windorf  
Marktplatz 23  
94575 Windorf



Tel.: 08541 / 96 26 2  
Fax: 08541 / 96 26 96

[www.markt-windorf.de](http://www.markt-windorf.de)  
Email: [info@markt-windorf.de](mailto:info@markt-windorf.de)

Windorf, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

---

Franz Langer [Erster Bürgermeister]

[Siegel]

BEARBEITUNG

SEIDL & ORTNER  
Vorstadt 25  
94486 Osterhofen

Tel. 09932 / 9099752  
Mail: [ao@seidl-ortner.de](mailto:ao@seidl-ortner.de)

Osterhofen, den \_\_:\_\_:\_\_\_\_\_

---

Andreas Ortner, Landschaftsarchitekt

[Stempel]

## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rechtsgrundlage .....	3
2	Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans / Landschaftsplans .....	3
3	Ausgangssituation .....	6
3.1	Lage .....	6
3.2	Kultur- und Sachgüter .....	7
3.3	Altlasten und Schadensfällen .....	7
4	Regionalplan.....	8
5	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (Umweltbericht) .....	8
5.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	8
5.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	9
5.3	Schutzgut Boden .....	10
5.4	Schutzgut Klima und Luft.....	10
5.5	Schutzgut Wasser .....	11
5.6	Schutzgut Arten und Lebensräume .....	12
5.7	Schutzgut Mensch – Erholung und Lärm .....	12
5.8	Schutzgut Landschaft .....	13
5.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	14
5.10	Wechselwirkungen .....	14
5.11	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	14
5.12	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	14
5.13	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	15
5.14	Angewandte Untersuchungsmethoden.....	15
5.15	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	15
6	Abhandlung der Eingriffsregelung.....	16

## **1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rechtsgrundlage**

Der Marktgemeinde Windorf hat am \_\_\_\_\_. die Änderung des derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. 39 im Bereich des Ortsteils Gaishofen zur Umwidmung von „Flächen für die Landwirtschaft“ und Grünflächen in ein „Dorfgebiet“ beschlossen. Außerdem wird hier der Landschaftsplan mittels Deckblatt Nr. 22 entsprechend geändert.

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.

## **2 Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans / Landschaftsplans**

Der Marktgemeinderat Windorf hat am 23.02.2021 die zweite Änderung der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Gaishofen / Donau beschlossen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen werden mit der Änderung des Flächennutzungsplans „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Grünflächen“ in ein „Dorfgebiet“ (vgl. nachfolgende Abbildungen) gewidmet. Im Landschaftsplan werden die Änderungsbereiche zukünftig als bebaute Fläche (vgl. nachfolgende Abbildungen) dargestellt.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans mittels Deckblatt Nr. 39 wird zudem der Änderungsbereich der ersten Änderung der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Gaishofen / Donau zukünftig ebenfalls als Dorfgebiet dargestellt.

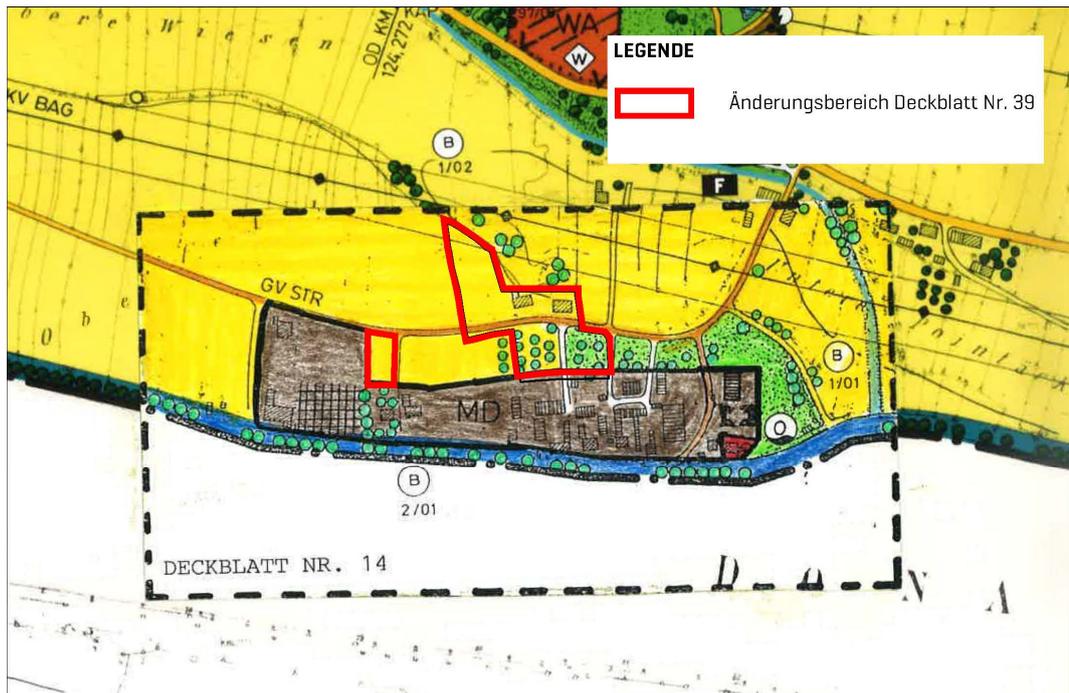


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan, rotumrandet = Änderungsbereich

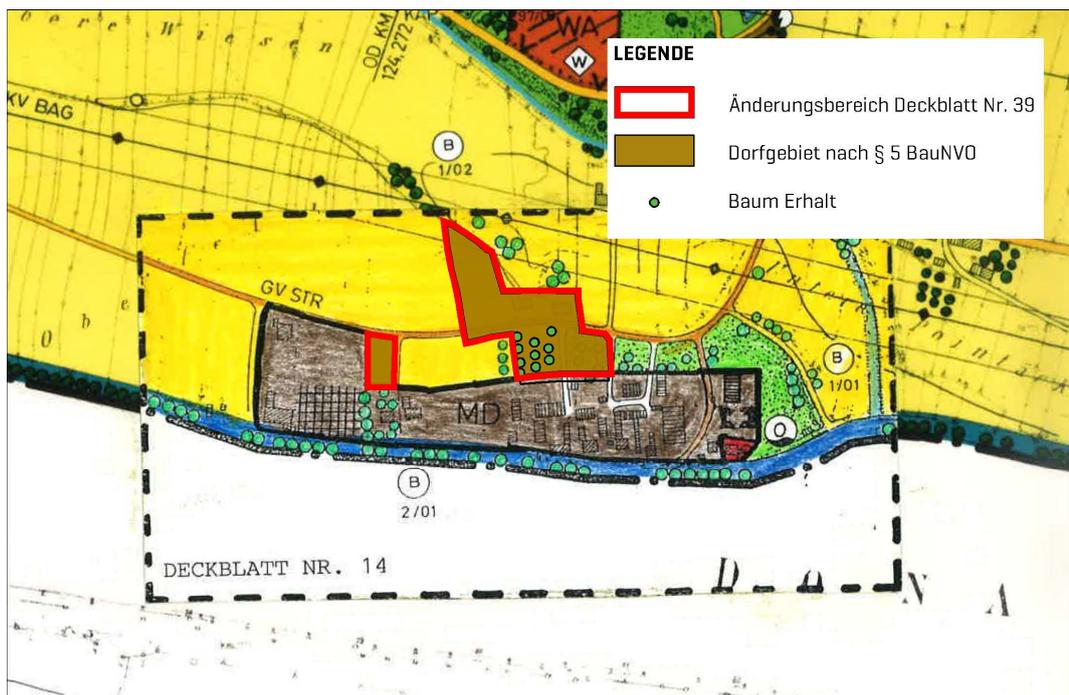


Abbildung 2: Ausschnitt FNP Deckblatt Nr. 39 -Änderung

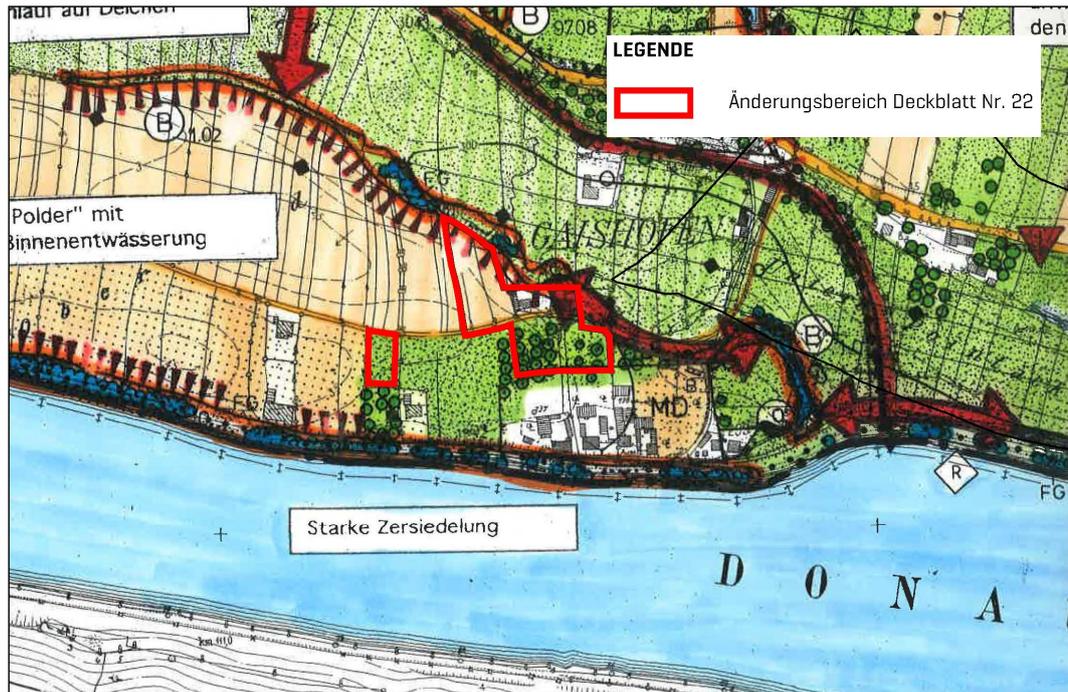


Abbildung 3: Ausschnitt Landschaftsplan, rotumrandet = Änderungsbereich

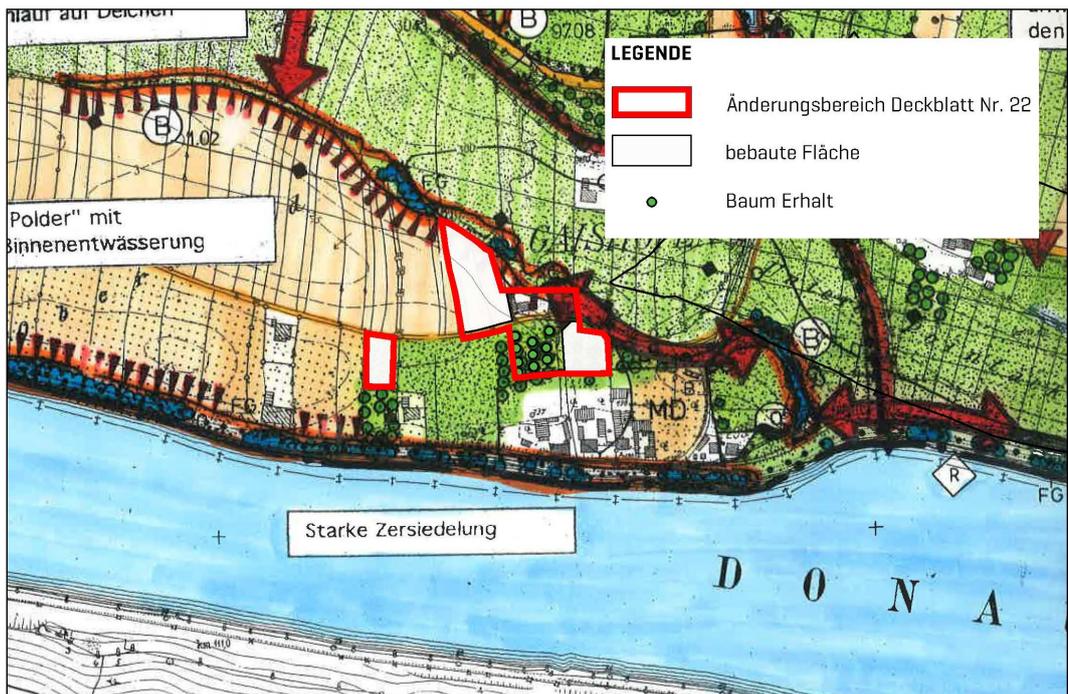


Abbildung 4: Ausschnitt LP Deckblatt Nr. 22 - Änderung

### 3 Ausgangssituation

#### 3.1 Lage

Die Marktgemeinde Windorf wird umgeben von den Gemeinden Hofkirchen, Aicha vorm Wald, Eging am See, Tiefenbach, Passau und Vilshofen an der Donau.

Der Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung befindet sich im Ortsteil Gaishofen, rund 8 km donauabwärts vom Hauptort Windorf entfernt. Direkt südlich zu den Änderungsbereichen grenzt ein bestehendes Dorfgebiet an. Ansonsten schließen um die Änderungsbereiche landwirtschaftliche Nutzflächen an.



Abbildung 5: Ausschnitt Luftbild, Quelle BayernAtlas

Derzeit werden die Änderungsbereiche als Flächen für die Landwirtschaft bzw. als Grünflächen genutzt. Zudem beinhaltet der Änderungsbereich bereits bebaute Flächen im Außenbereich, die zukünftig ebenfalls als Dorfgebiet gewidmet werden.

### 3.2 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb der Änderungsbereiche kommen gemäß Bayern-Viewer Denkmal keine Hinweise auf Boden- und Baudenkmäler vor.

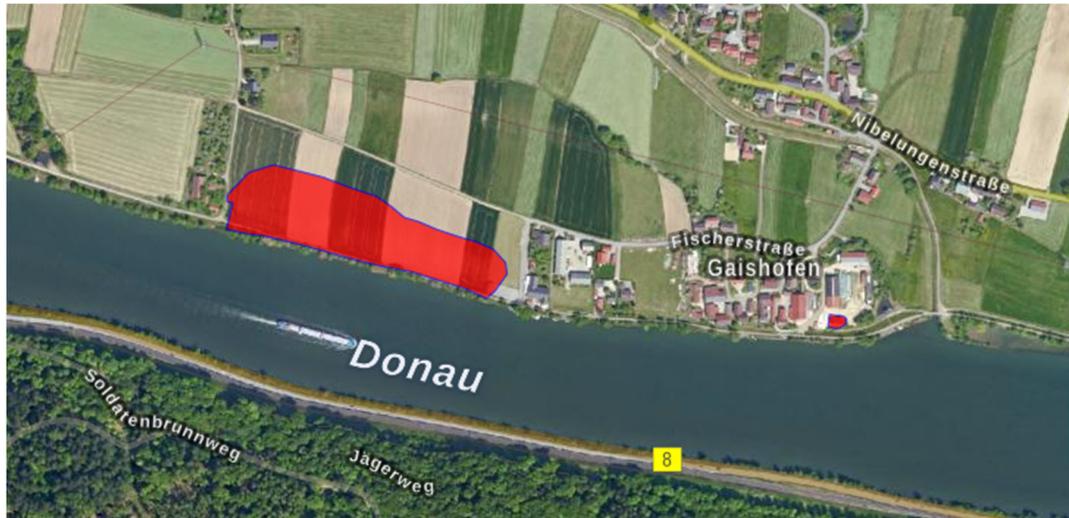


Abbildung 6: Ausschnitt Denkmalviewer Bayern

Jedoch befinden sich div. Bodendenkmäler im näheren Umgriff:

- D-2-7345-0035: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Steinzeiten und der Latènezeit.
- D-2-7345-0122: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Georg in Gaishofen, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.

### 3.3 Altlasten und Schadensfällen

Über Altlasten und Schadensfälle liegen für die Änderungsbereiche keine Erkenntnisse vor. Hinsichtlich etwaig vorhandener weiterer Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises durch die zukünftigen Bauherren empfohlen.

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 Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

## 4 Regionalplan

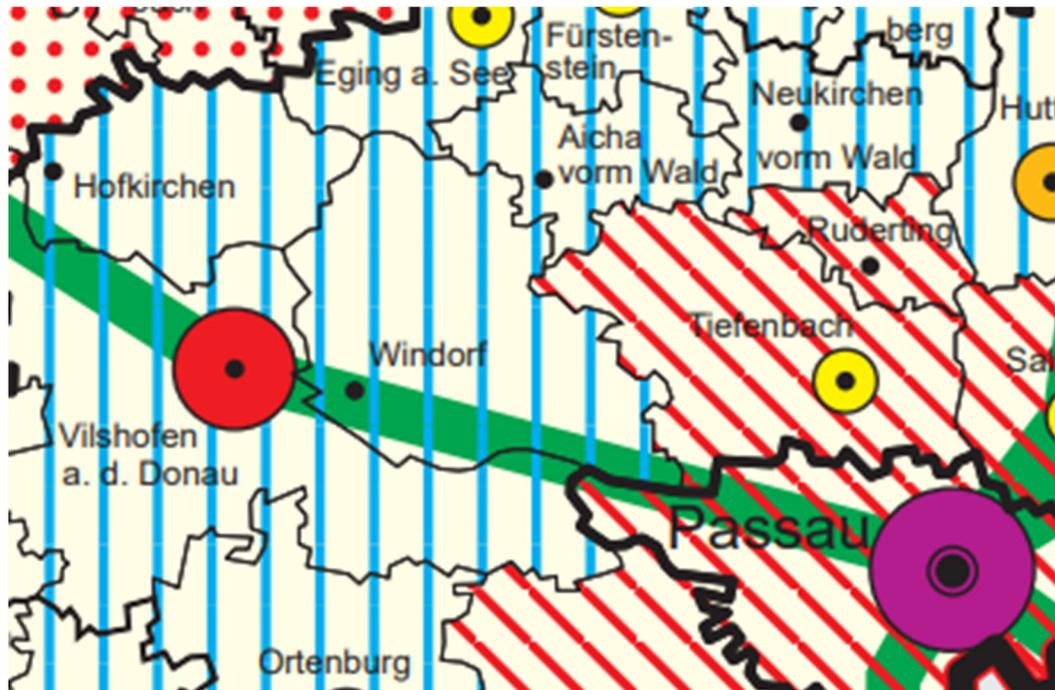


Abbildung 7: Ausschnitt Karte Raumstruktur Regionalplan Donau-Wald

Der Markt Windorf bzw. das Gemeindegebiet wird in der Karte Raumstruktur des Regionalplans Donau-Wald als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, dargestellt. Darüber hinaus liegt der Markt an der Entwicklungssachse Vilshofen-Passau.

## 5 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.

### 5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Markt Windorf beabsichtigt die Änderung der bestehenden Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Gaishofen / Donau um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden und für den

Neubau eines Schützenheims zu schaffen. Im Parallelverfahren werden zudem der Flächennutzungs- und Landschaftsplan geändert. Flächen für die Landwirtschaft bzw. Grünflächen werden zukünftig im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet gewidmet. Im Landschaftsplan werden die Änderungsbereiche als bebaute Fläche dargestellt.

#### 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].

## **5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Im Folgenden werden die umweltbezogenen Auswirkungen für die von der Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung und aufgrund der Änderung der bestehenden Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Gaishofen / Donau berührten 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, mittlere Auswirkungen und erhebliche Auswirkungen.

Maßgeblich für die Beschreibung des Umweltzustandes im Rahmen der Umweltprüfung ist der derzeitige Zustand<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> 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

### 5.3 Schutzgut Boden

**Beschreibung** [Bestand]: Innerhalb der Änderungsbereiche kommen gemäß der Übersichtsbo-  
denkarte [M 1:25.000] fast ausschließlich Braunerde aus Verwitte-  
rungslehm [Flussmergel] über Carbonatsandkies bis -schluffkies  
[Schotter] vor.

**Auswirkungen** [Beeinträchti-  
gungen 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 auf Ebene der Satzung als **mittel** eingestuft werden.
- Anlagebedingt: Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind von den geplanten Vorhaben abhängig. Diese beschränken sich auf die zukünftigen Gebäude und deren Erschließungsflächen. Die anlagebedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene der Satzung 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 der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als **mittel** eingestuft werden.

**Ergebnis** [Er-  
heblichkeit  
der Beein-  
trächtigung]: Durch die textliche Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung auf Ebene der Satzung 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 auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

### 5.4 Schutzgut Klima und Luft

**Beschreibung** [Bestand]: ▪ Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir größtenteils Flächen mit vorhandener Kaltluftproduktion vor.

- Auswirkungen** [Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme]:
- Baubedingt: Durch den geplanten Bau der Wohngebäude, des Schützenheims 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 der Satzung entstehen innerhalb der Änderungsbereiche 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 Veränderung des Verkehrsaufkommens Auswirkungen auf die Lufthygiene zu erwarten. Die Änderungsbereiche werden als Dorfgebiet 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.

## 5.5 Schutzgut Wasser

- Beschreibung** [Bestand]:
- Das Gebiet weist einen niedrigen 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. Anlagebedingt sind somit nur **geringe** Auswirkungen zu erwarten.
  - 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 der Satzung von **geringen** Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser innerhalb der Änderungsbereiche ausgegangen werden.

## 5.6 Schutzgut Arten und Lebensräume

**Beschreibung** [Bestand]:

- Das unmittelbar betroffene Gebiet ist geprägt von landwirtschaftlichen Nutzflächen, Grünland, Gehölzbeständen und versiegelten / überbauten Flächen. Biotopkartierte Flächen grenzen im Norden an. Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.
- Aus der vorliegenden Lebensraumausstattung innerhalb der Änderungsbereiche 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 die geplante Bebauung gehen Gehölzbestände, Acker und Grünland mit einer gewissen Lebensraumfunktion verloren. Zeichnerisch wird der Aufbau eines mind. 3,5 m breiten Ortsrandes im Lageplan der Satzung festgesetzt. Aufgrund der umfangreichen Pflanzgebote auf Ebene der Satzung sind max. **geringe** 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.

**Ergebnis** [Erheblichkeit der Beeinträchtigung]: Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene der Satzung auch für die Änderungsbereiche von **geringen** Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume ausgegangen werden.

## 5.7 Schutzgut Mensch – Erholung und Lärm

**Beschreibung** [Bestand]:

- Acker, Grünland, Streuobstwiesen, Hausgärten

- 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: Die Änderungsbereiche werden als Dorfgebiet festgesetzt. In Bezug auf Erholung sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplans bzw. der Änderung der Satzung zu erwarten. Die Beeinträchtigungen können als **gering** eingestuft werden.
- Ergebnis** [Erheblichkeit der Beeinträchtigung]: Auf das Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm) sind gesamthaft **geringe** Auswirkungen zu erwarten.

## 5.8 Schutzgut Landschaft

- Beschreibung** [Bestand]:
- Acker, Grünland, Streuobstwiesen Hausgarten
  - Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.
- Auswirkungen** [Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme]:
- Baubedingt: Durch die Umwidmung der Änderungsbereiche in ein Dorfgebiet wird das Schutzgut Landschaft entsprechend verändert. Baubedingt sind Auswirkungen mit **mittlerer** Erheblichkeit zu erwarten.
  - Anlagebedingt: Auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen Wohngebäude und ein Schützenheim. Eine visuelle Veränderung des Landschaftsbildes ist zu erwarten. Die Beeinträchtigungen werden durch die Festsetzung eines Ortsrandes mit Hecken und Bäumen auf Ebene der Satzung vermindert. Zudem erfolgt eine Durchgrünung der Flächen durch entsprechende Pflanzgebote. Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft können als **gering** erheblich eingestuft werden.
  - Betriebsbedingt: In Folge der Ausweisung der geplanten Bauflächen ist mit einer geringen Steigerung des ruhenden und fließenden Verkehrs zu rechnen, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild allenfalls als **gering** erheblich eingestuft werden können.
- Ergebnis** [Erheblichkeit der Beeinträchtigung]: Vermeidungs- und Eingrünungsmaßnahmen auf Ebene der Satzung können die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft reduzieren. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen sind als **gering** zu bewerten.

## 5.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

**Beschreibung** [Bestand]:

- Keine Bau- / Bodendenkmäler und Ensembles innerhalb der Änderungsbereiche vorhanden.
- Jedoch 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 bis unerheblich** eingestuft.

**Ergebnis** [Erheblichkeit der Beeinträchtigung]: Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen sind als **gering bis unerheblich** zu bewerten.

## 5.10 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.

## 5.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplans würden im Änderungsbereich weiterhin landwirtschaftliche Nutzflächen vorherrschen.

## 5.12 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.

### **5.13 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Vorfeld zur Flächennutzungsplan-Änderung sowie zur Änderung der bestehenden Ortsabrundungssatzung Gaishofen wurden durch den örtlichen Schützenverein div. Standorte hinsichtlich ihrer Eignung und Verfügbarkeit für den geplanten Neubau eines Schützenheimes geprüft. Hierbei stellte sich heraus, dass ausschließlich eine Teilfläche der Flur-Nr. 773 in der Gemarkung Otterskirchen durch den Schützenverein erworben werden kann und somit für das geplante Bauvorhaben zur Verfügung steht.

Mit diesem Deckblatt sollen unter anderem für dieses konkrete Bauvorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Neubau eines Schützenhauses ist für den Fortbestand des örtlichen Schützenvereins essentiell.

Der erforderliche Anschluss an bestehenden Siedlungsflächen wird durch die Änderung des Flächennutzungsplans im vorliegenden Flächenumgriff gewährleistet. Die Erschließung kann durch die Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur sicher gestellt werden.

Die vorliegende städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Gaishofen erfolgt in einem verträglichen und sinnvollem Maß.

### **5.14 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.

### **5.15 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Änderungsbereiche sollen als „Dorfgebiet“ gewidmet werden, um innerhalb der Änderungsbereiche zukünftige Bauvorhaben verwirklichen zu können.

In der Gesamtbetrachtung aller Schutzgüter ist festzustellen, dass die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in Verbindung mit der Änderung der Ortsabrundungssatzung wegen der zusätzlichen Bodenversiegelung mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hat. Beeinträchtigung anderer Schutzgüter erreichen allenfalls ein geringes Ausmaß.

## **6 Abhandlung der Eingriffsregelung**

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen der zweiten Änderung der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Gaishofen / Donau . Auf das Parallelverfahren zur Änderung der bestehenden Satzung wird verwiesen.