

# BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

## ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

---

### DECKBLATT NR. 24

---

MARKT HOFKIRCHEN  
LANDKREIS PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



**BREINL.** ■ ■ ■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

---

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

Telefon: 08734 - 93 91 396  
Mobil: 0151 - 108 198 24  
Mail: [info@breinl-planung.de](mailto:info@breinl-planung.de)

Datum: 14.10.2025  
Stand: **Genehmigungsfassung**

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

<b>1.</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>Beschreibung des Planungsgebietes</b> .....	<b>4</b>
<b>1.3</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
<b>1.3.1</b>	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung .....	5
1.3.1.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) .....	5
1.3.1.2	Aussagen des Regionalplans.....	5
1.3.1.3	Weitere Fachplanungen .....	6
1.3.1.4	Verfahrensart .....	6
<b>1.3.2</b>	<b>Örtliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>6</b>
1.3.2.1	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan.....	6
1.3.2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung .....	7
1.3.2.3	Gutachten und Untersuchungen .....	7
<b>1.4</b>	<b>Angaben zum Planungsgebiet</b> .....	<b>8</b>
<b>1.4.1</b>	Räumliche Lage und Begrenzung.....	<b>8</b>
<b>1.4.2</b>	Verkehrsanbindung .....	<b>8</b>
<b>1.4.3</b>	Infrastruktur .....	<b>8</b>
<b>1.5</b>	<b>Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB</b> .....	<b>9</b>
<b>2.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>12</b>
<b>2.1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>12</b>
2.1.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung .....	13
2.1.1.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (s. Kap. 1.1.3.1).....	13
2.1.1.2	Aussagen des Regionalplans (s. Kap. 1.1.3.2).....	13
2.1.1.3	Weitere Fachplanungen (s. Kap. 1.1.3.3) .....	13
2.1.1.4	Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung .....	13
<b>2.2</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt</b> .....	<b>13</b>
2.2.1	Beschreibung der Umweltprüfung.....	13
2.2.1.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....	13
2.2.1.2	Angewandte Untersuchungsmethoden .....	14
2.2.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung .....	14
2.2.2	Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG.....	14
2.2.2.1	Schutzgut Fläche .....	14
2.2.2.2	Schutzgut Mensch / Immissionen .....	16
2.2.2.3	Schutzgut Arten und Lebensräume.....	17
2.2.2.4	Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten.....	18
2.2.2.5	Schutzgut Wasser .....	20
2.2.2.6	Schutzgut Klima/Luft .....	21
2.2.2.7	Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild.....	21
2.2.2.8	Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter .....	22
2.2.2.9	Wechselwirkungen .....	23
2.2.3	Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB.....	23
2.2.4	Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung) .....	24
<b>2.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung</b> .....	<b>24</b>
2.3.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	24
2.3.2	Prognose bei Durchführung der Planung.....	24
<b>2.4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich</b> .....	<b>25</b>
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	25
2.4.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen.....	25
2.4.3	Eingriffsregelung .....	25
2.4.3.1	Art des Eingriffs und Faktorenwahl .....	25

2.4.3.2	Ausgleichsfläche .....	25
2.4.3.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz .....	25
<b>2.5</b>	<b>Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring .....</b>	<b>26</b>
2.5.1	Standortwahl .....	26
2.5.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung .....	26
2.5.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring .....	26
<b>2.6</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>27</b>

Genehmigungsfassung

## **1. Begründung**

### **1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung**

Der Marktgemeinderat Hofkirchen hat die Aufstellung des Bebauungsplans „WA Gsteinach II“ beschlossen, um neues Baurecht zu schaffen. Er trägt damit einem konkreten Bauwunsch Rechnung. Es sollen 2 Wohnhäuser mit jeweils maximal 4 Wohneinheiten entstehen. Die FNP.-Änderung umfasst eine Fläche von 470qm.

Der Markt Hofkirchen zielt darauf ab, vorrangig die Hauptorte (Hofkirchen und Garham) zu entwickeln. Es sollen überwiegend neue Siedlungsgebiete und Nachverdichtungen geschaffen werden. Der überwiegende, südliche Teil des Planungsgebiets ist im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Es ist jedoch eine Anpassung im nördlichen Teil erforderlich.

Die 24. Flächennutzungsplanänderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO nördlich von Garham schaffen und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung führen. Die Planung sieht vor, an ein derzeit in Planung befindliches Allgemeines Wohngebiet (Planung Bebauungsplan „WA Gsteinach“) anzuschließen.

Die 24. Flächennutzungsplanänderung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Marktgemeinde Hofkirchen nicht entgegen. Der Bebauungsplan „WA Gsteinach II“ zum vorliegenden Vorhaben wird im Parallelverfahren aufgestellt.

### **1.2 Beschreibung des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet liegt im Gemeindeteil Garham, Gemarkung Garham, ca. 4km östlich des Hauptortes Hofkirchen. Hofkirchen gehört zur Region 12 Donau-Wald und liegt im Landkreis Passau, Regierungsbezirk Niederbayern. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und ist gemäß ABSP der Naturraum-Untereinheit „Nördliche Donaurandhöhen“ zugeordnet. Im Geltungsbereich und auf angrenzenden Flächen befinden sich keine Schutzgebiete. Nordöstlich vom Planungsgebiet befindet sich das Biotop Nummer 7345-0206-002 mit der Bezeichnung „Feldgehölze und Hecken nördlich, westlich bzw. südlich von Garham“. Es ragt in den Planungsbereich hinein. Im Westen liegt entlang des angrenzenden Wirtschaftsweges ein magerer Saum.

In der Umgebung, außerhalb der Planung, liegen mehrere Flächen der Biotopkartierung sowie gemeldete Ökoflächen des Ökoflächenkatasters des Bayerischen Landesamts für Umwelt vor. Schutzgebiete liegen weiter entfernt, südlich im Bereich der Donau sowie nördlich im Bereich des Bayerischen Walds

## 1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

### 1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

#### 1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

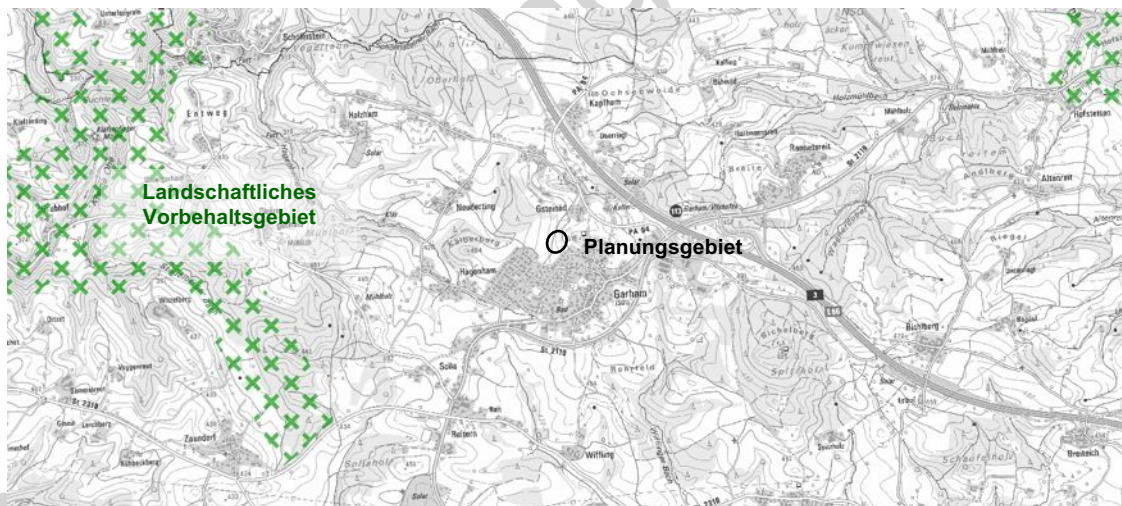
(Stand 01.06.2023)

Das Planungsgebiet liegt gemäß der Strukturkarte (Stand 15.11.2022) in der Region 12 (Donau-Wald) im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ (Kreisregion). Nächste zentrale Orte sind die Mittelzentren Vilshofen a.d.Donau, Osterhofen und Tittling. Karten und Texte können unter [www.landesentwicklung-bayern.de](http://www.landesentwicklung-bayern.de) eingesehen werden.

#### 1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Regionalplan Region 12 Donau-Wald – Stand 13.04.2019, wenn nicht anders angegeben)

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



Ausschnitt mit Topographischer Karte und Daten des Regionalplans aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

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

Weitere Karten und Texte können unter [www.region-donau-wald.de](http://www.region-donau-wald.de) eingesehen werden.

### 1.3.1.3 Weitere Fachplanungen

#### Bebauungsplan

Es sind die Bebauungspläne der geplanten bzw. bestehenden Wohngebiete im Umfeld zu berücksichtigen (siehe Begründung und Umweltbericht Bebauungsplan „WA Gsteinach II“).

#### Arten und Biotopschutzprogramm (ABSP) Passau

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

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

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

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

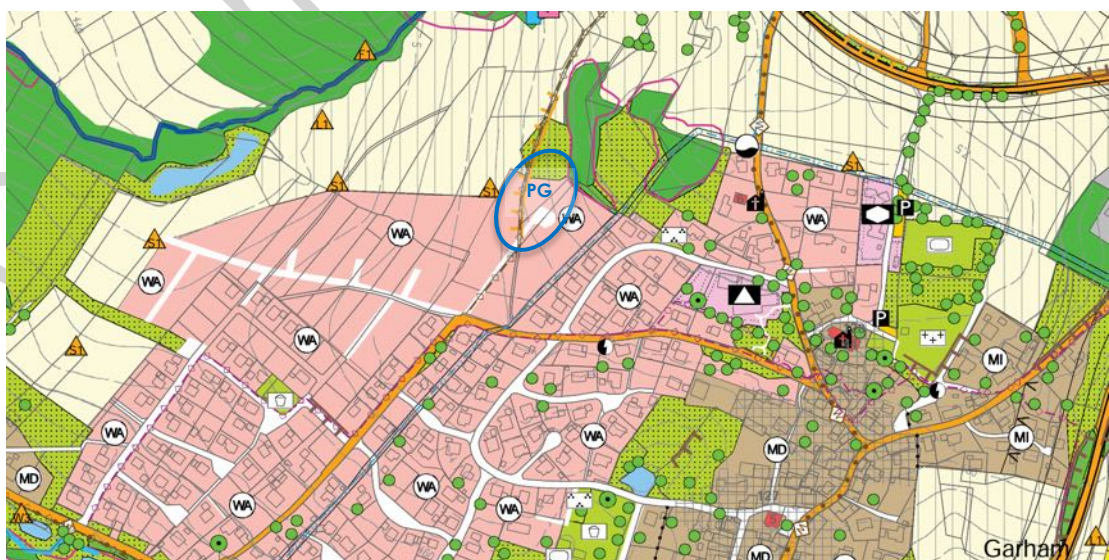
Es liegen keine weiteren planerisch zu berücksichtigenden Vorgaben oder Fachplanungen vor.

### 1.3.1.4 Verfahrensart

Die vorliegende 24. Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „WA Gsteinach II“.

## 1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

### 1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Planungsgebiet „WA Gsteinach II“ (PG)

Im genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Planungsgebiet im südlichen Teil bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA), ebenso wie die angrenzenden Flächen südöstlich, südlich und südwestlich, dargestellt. Der Bereich südöstlich der Planung befindet sich derzeit in Planung (Bebauungsplan „WA Gsteinach“). Die umgebenden Flächen sind, ausgenommen eines westlich angrenzenden Wirtschaftsweges, derzeit unbebaut. Der nördliche Bereich des Planungsgebiets ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als „Gliedernde Grünfläche“, der Bereich nordöstlich davon als Wald sowie als Gehölzbiotop der Biotopkartierung dargestellt. An der westlichen Grenze des beplanten Bereichs ist entlang des Wirtschaftsweges magere Gras- und Krautflur (Rain, Saum) verzeichnet. An den in Zukunft angedachten Ortsrändern sind orange, dreieckige Symbole mit Beschriftung „S1“ verzeichnet, welche erforderliche Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung anzeigen. Folgende Hauptversorgungs- bzw. Hauptentsorgungsleitungen sind im Flächennutzungsplan verzeichnet: Östlich des Planungsgebiets liegt eine Wasserleitung (blaue Strich-Punkt-Linie), westlich eine Abwasserleitung (braune Strich-Punkt-Linie). Südlich, weiter entfernt, verläuft ein verzeichnetes Erdkabel (pinke Linie) zur Energieversorgung. Nördlich des geplanten sowie des bereits bebauten Siedlungsbereichs von Garham liegen Landwirtschaftsflächen. Weitere Aussagen sind für das Gebiet nicht getroffen.

Aufgrund der Lage außerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Allgemeinen Wohngebiets im nördlichen Teil des Planungsgebiets ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die vorliegende 24. Flächennutzungsplanänderung schafft durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO im gesamten Planungsgebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Bauvorhaben. Die Aufstellung des Bebauungsplans „WA Gsteinach II“ erfolgt im Parallelverfahren.

#### 1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

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

#### 1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es liegen Informationen zu den Bodenverhältnissen (Geologisches Gutachten) und Immissionen aus den Erkenntnissen der vorangegangenen Planungen (Bebauungspläne zu bestehenden Wohngebieten) vor. Diese werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Es wurden ansonsten keine weiteren Gutachten oder Untersuchungen erstellt.

## 1.4 Angaben zum Planungsgebiet

### 1.4.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet (PG) liegt nördlich von Garham, nahe des nördlichen Ortsrands, Gemarkung Garham, Gemeinde Hofkirchen. Der Markt Hofkirchen gehört zur Region Donau-Wald (Region 12) und liegt im Landkreis Passau, Regierungsbezirk Niederbayern.

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 109/2 und 602/5 (TF) schließt eine Fläche von 0,05 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland),
- im Nordosten durch Gehölzbiotop,
- im Südosten durch derzeitige Landwirtschaftsfläche Acker (derzeit in Planung befindliches Allgemeines Wohngebiet Planung „WA Gsteinach“),
- im Westen und Süden durch einen bestehenden Wirtschaftsweg.



Luftbildausschnitt von Garham aus FIS-Natur Online des LfU mit Daten der Biotopkartierung (rot), Ökoflächen des Ökoflächenkatasters (grün) und Planungsgebiet (PG, blau), Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

### 1.4.2 Verkehrsanbindung

Zur Erschließung der geplanten Parzellen dient die geplante Erschließungsstraße des derzeit in Planung befindlichen Allgemeinen Wohngebiets „WA Gsteinach“ südöstlich des Vorhabens.

### 1.4.3 Infrastruktur

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

Das Planungsgebiet liegt ca. 500m südwestlich der Autobahn A3 und ca. 600m westlich bzw. nördlich der Staatsstraße ST2119.

## 1.5 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB

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

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Siehe Kapitel Mensch /Immissionen

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, [...] Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Durch die Planung werden zusätzliche Wohnhäuser in Garham bzw. Gemeindegebiet von Hofkirchen geschaffen. Damit wird dem großen Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen.

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

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

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

Die vorliegende Planung schließt an das derzeit in Planung befindliche Allgemeine Wohngebiet „WA Gsteinach“ (im Osten) an. Das bestehende Angebot an Wohnraum wird somit im Norden von Garham erhöht.

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

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder im Umfeld der Planung. Indirekte Beeinträchtigungen von Baudenkmalern im Umfeld z.B. durch die Einschränkung von Blickbezügen sind nicht zu erwarten.

- Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge  
  
Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.
- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege  
  
Siehe Kapitel 2. Umweltbericht in vorliegender Unterlage
- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung  
  
Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.
- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft  
  
Ein Großteil des Planungsgebiets wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Flächen mit gemäß den Angaben zu Bodenfunktionen des Bayerischen Umwelt-Atlas mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit verloren. Auf den durch die vorliegende Planung entstehenden Wohnflächen ist auch weiterhin mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung durch die angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu rechnen.
- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen  
  
Von einem Ausbau des Wohnraumangebots profitieren sowohl Arbeitnehmer als auch ansässige Betriebe in Hofkirchen. Leben und Arbeiten in Hofkirchen wird durch ein erhöhtes Angebot an Wohnungen attraktiver.
- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens  
  
Für die vorliegende Planung nicht relevant.
- Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit  
  
Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Versorgung, insbesondere Energie und Wasser. Genaue Angaben zur Versorgung können dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „WA Gsteinach II“ (Begründung, Kapitel „Versorgung/Entsorgung“) entnommen werden.
- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen  
  
Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen. Es liegen keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete im untersuchten Bereich.
- Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Allgemein kann durch die Planung in der Umgebung von einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch eine erhöhte Anzahl von Anwohnern sowie von Liefer-/Entsorgungsverkehr, jedoch in verträglichem Rahmen, gerechnet werden. Siehe auch Kapitel Mensch /Immissionen. In Hofkirchen gibt es keinen Bahnhof. Die nächstgelegene Bahnstation befinden sich in Vilshofen a.d.Donau und Osterhofen. Viele Orte sind von Garham bzw. Hofkirchen aus mit Bus bzw. einer Kombination von Bus und Bahn erreichbar. Das Radwegenetz im Gemeindegebiet ist noch ausbaufähig.

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

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

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

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt in der Marktgemeinde nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung von Hofkirchen jedoch miteinbezogen. Das Vorhaben entspricht zudem weitgehend den vorangegangenen Planungen auf Flächennutzungsplanebene, welche im südlichen Teil des Planungsgebiets bereits ein Allgemeines Wohngebiet vorsehen.

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

Im unmittelbaren Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. In einer Entfernung von ca. 300m in westlicher Richtung befindet sich ein Regenrückhaltebecken, nächstgelegener Bach ist der Hagenhamer Bach in ca. 500m Entfernung. Es ist kein Überschwemmungsgebiet betroffen. Durch die Entfernung und den Höhenunterschied des Planungsbereichs zum Bachtal sowie den vorhandenen Retentionsraum (Wiesen in der Bachaue) ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasser auszuschließen.

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

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

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

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

## 2. Umweltbericht

### 2.1 Einleitung

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

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

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

In der vorliegenden 24. Flächennutzungsplanänderung werden nur die wesentlichen Aussagen dargestellt und es erfolgt eine Abwägung der Schutzgüter. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans „WA Gsteinach II“. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben werden.

#### 2.1.1 Inhalt, Ziele und Beschreibung des Vorhabens

Die vorliegende Planung hat die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO zum Ziel. Es sollen Wohnflächen im Norden von Garham zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs sowie aufgrund eines bestehenden Bauwunsches geschaffen werden. Das Wohngebiet soll auf einer derzeitigen Grünlandfläche, im Anschluss an derzeit in Planung befindliches Allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan „WA Gsteinach“), entstehen und einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung Rechnung tragen. Die Flächen im südlichen Teil des Planungsgebiets sind im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt und für diese bauliche Entwicklung vorgesehen.

Es sind 2 Einfamilienhäuser oder alternativ Doppelhäuser mit je maximal 4 Wohneinheiten geplant. Die Grundstücksgrößen umfassen 1.080 qm und 1.200 qm. Die Wohnformen wurden aufgrund der geplanten Wohnbebauungen des Antragstellers gewählt und sind sowohl für junge Familien als auch für Senioren und Singles interessant.

Das Planungsgebiet grenzt im Nordosten an ein bestehendes Gehölzbiotop, im Westen liegt entlang des an das Planungsgebiet angrenzenden Wirtschaftsweges ein magerer Saum. Es befinden sich keine weiteren Biotope oder sensible Bereiche innerhalb des Planungsgebiets sowie dessen nahen Umfelds. Schutzgebiete, durch Hochwasser und Überschwemmung gefährdete Gebiete sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete des Regionalplans liegen im nahen Umfeld der Planung nicht vor. Gemäß den Daten des Bayerischen Denkmaltatlas befinden sich auch keine Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet.

Die Grünordnung sieht Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung, Schutz und Gestaltung vor und erfolgt auf Bebauungsplanebene. Durch das Vorhaben entstehende, nicht zu vermeidende Eingriffe sind auszugleichen.

## 2.1.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

### 2.1.2.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (s. Kap. 1.3.1.1)

### 2.1.2.2 Aussagen des Regionalplans (s. Kap. 1.3.1.2)

### 2.1.2.3 Weitere Fachplanungen (s. Kap. 1.3.1.3)

### 2.1.2.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

<b>Merkmal</b>	<b>Betroffenheit ja/nein</b>	<b>Erhebliche Auswirkungen</b>
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein,
geschützte Biotope	Ja, Biotop angrenzend	Durch angepasste Planung nicht zu erwarten
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bau-/Bodendenkmäler	Nein	Nein
Immissionsschutz	Nein	Nein

## 2.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

### 2.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

#### 2.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 602/5, Gemarkung Garham, Markt Hofkirchen. Dieser Bereich ist derzeit als „Gliedernde Grünfläche“ verzeichnet und entspricht dem nördlichen Teil des Planungsgebiets des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans „WA Gsteinach II“. Der Geltungsbereich stellt die räumliche Abgrenzung dar. Inhaltlich wurden auch das weitere Umfeld, z.B. Schutzgebiete und Hochwassergefahrenflächen, sowie die angrenzenden Strukturen und Lebensräume betrachtet.

### 2.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Region 12, Donau-Wald) und einer Ortsbegehung im Mai 2024.

### 2.2.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung

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

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

### 2.2.2.1 Schutzgut Fläche

Bestand:

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

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

Bewertung / Planung:

Zu 1.: Das Planungsgebiet liegt nördlich von Garham, nahe des nördlichen Ortsrands und schließt an geplantes Allgemeines Wohngebiet (derzeit in Planung befindlich, Bebauungsplan „WA Gsteinach“) an. Es gehen bisher unbebaute Freiräume verloren. Die Zerschneidungswirkung auf die Landschaft ist durch bereits bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen zum Teil bereits vorhanden. Mit der geplanten Wohngebietsfläche wird kompakt an eine bestehenden Siedlungseinheit angebunden.

Zu 2.: In Hofkirchen besteht seit Jahren steigender Bedarf an Flächen für Wohnraum, die Marktgemeinde trägt mit der vorliegenden Planung den Anfragen Rechnung. Die Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre belegt einen kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahlen in der Marktgemeinde Hofkirchen. Der Anstieg der Einwohnerzahl zwischen den Jahren 1988 mit 3167 und 2018 mit 3691 Einwohnern betrug 16,6 %. Die Einwohnerzahl

zum Stichtag 31.12.2023 betrug 3749 (Quelle:  
[https://de.wikipedia.org/wiki/Hofkirchen\\_\(Donau\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Hofkirchen_(Donau))).

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

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

In der Marktgemeinde Hofkirchen leben 3749 Menschen (Stand 31.12.2023). Es ergibt sich daher für die Gemeinde eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 13,5 m<sup>2</sup>/ Tag bzw. 0,50 ha/Jahr und 9,88 ha in 20 Jahren. Der Pro-Kopf-Verbrauch wurde vom Bundeskabinett 2017 festgelegt. Unter Einhaltung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie darf die Gemeinde somit bis 2037 **9,88 ha** an Fläche verbrauchen.

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

### **Flächenpotenziale**

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

- Es besteht konkreter Bedarf und Bauwunsch auf den beplanten Parzellen. Die Grundstücke sind im Besitz des/der Antragsteller(s).
- Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet im südlichen Bereich bereits als Fläche für Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Lediglich ein kleinerer Teil im Norden ist als „Gliedernde Grünfläche“ dargestellt. Aufgrund dessen erfolgt die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans.
- Die Einwohnerzahl in Hofkirchen ist zwischen den Jahren 1988 und 2018 um ca. 16,6% angestiegen. Die resultierende Nachfrage an Wohnraum kann derzeit nicht zufriedenstellend gedeckt werden.
- Im Planungsgebiet stehen der Marktgemeinde Hofkirchen kurzfristig geeignete Grundstücke zur Verfügung.
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.
- Anbindung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets an ein derzeit in Planung befindliches Allgemeines Wohngebiet.
- Gute und flächensparende Verkehrsanbindung an die derzeit noch in Planung befindliche Erschließungsstraße im Bereich der Planung „WA Gsteinach“
- Geplante Bebauungen mit Lage außerhalb von sensiblen Bereichen (betreffend Wasser, Biotope) sowie von geschützten Landschaftselementen und Schutzgebieten.

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

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

Das Planungsgebiet wird als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet. Die Fläche wurde (im südlichen Teil) bereits im Vorfeld als zukünftiges Bauland für Wohnhäuser angedacht, siehe Darstellung im Flächennutzungsplan. Die vorliegende Änderung erfolgt lediglich im nördlichen Teil des geplanten Vorhabens. Die bereits erfolgten Planungen im Rahmen des Flächennutzungsplans des Markts Hofkirchen zur wohnbaulichen Entwicklung tragen der anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum Rechnung.

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets (auf Bebauungsplanebene) hat insgesamt einen Flächenverbrauch von **2,8 ha** zur Folge. Damit werden durch die Planung **ca. 3 %** des nach der Nachhaltigkeitsstrategie vorgesehenen Wertes verbraucht. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans betrifft 468,8 m<sup>2</sup> (ca. 0,05 ha also rd. 0,5% des vorgesehenen Flächenverbrauches). Die Wirkung der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird als **gering** erheblich eingestuft.

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

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Gering	Gering	Gering

### 2.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:

Das Planungsgebiet ist derzeit von Gehölzbiotop bzw. Waldfläche im Nordosten und von landwirtschaftlichen Flächen (Acker und Grünland) umgeben. Westlich wird der Bereich durch einen bestehenden Wirtschaftsweg begrenzt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist mit ortsüblichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung zu rechnen. Die südöstlich gelegene Ackerfläche wird derzeit als Allgemeines Wohngebiet „WA Gsteinach“ überplant. Südlich des Planungsgebiets, ca. 85m entfernt, liegt die „Hagenhamer Straße“. Das Planungsgebiet liegt ca. 500m südwestlich der Autobahn A3 und ca. 600m westlich bzw. nördlich der Staatsstraße ST2119. Die Staatsstraße St 2119 führt in Richtung Osten zur Autobahnauffahrt

„Garham/Vilshofen“. Es ist von entsprechenden Emissionen wie Lärm, Licht und Abgasen auszugehen. Die bestehenden Nutzungen sind im Bestand konfliktfrei möglich.  
Die Fläche hat keine Erholungsfunktion.

Bewertung / Planung:

- Es ist im Planungsgebiet weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie landwirtschaftlicher Lärm-, Staub- und Geruchbelästigung zu rechnen, dies gilt auch für die künftige Bebauung. Für Baugebiete in Ortsrandlage sind generell höhere landwirtschaftliche Immissionen zu dulden.
- Die Bebauung grenzt südöstlich an das derzeit in Planung befindliche Allgemeine Wohngebiet „WA Gsteinach“ an.
- Durch die Neuplanung erhöht sich das Verkehrsaufkommen, auch bei den vorhandenen bzw. derzeit geplanten Erschließungsstraßen in der Umgebung, jedoch in geringem Ausmaß.
- Während Bauphasen ist mit verstärkter Belastung durch Lärm, Staub und Abgasen zu rechnen.
- Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen sind einzuhalten. Ein Lärmgutachten liegt nicht vor.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
<b>Mensch/Immissionen</b>	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel

### 2.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand:

Ein Großteil des Planungsgebiets wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der Bereich ist von weiteren Landwirtschaftsflächen (Acker und Grünland) umgeben. Südöstlich befindet sich ein Acker, der derzeit als Allgemeines Wohngebiet überplant wird (Bebauungsplan „WA Gsteinach“ derzeit in Planung). Nordöstlich des Planungsgebiets befindet sich ein Gehölzbiotop bzw. Waldfläche, etwas entfernt südlich und östlich liegen Siedlungsbereiche von Garham mit bestehenden Wohnhäusern und Gärten. Beim genannten, nordöstlich angrenzenden Gehölzbiotop, Biotop-Nummer „7345-0206-002“, handelt es sich um einen Baumbestand mit Eichendominanz sowie um ein potentielles Baum- und Heckenbrüterhabitat. Es liegen weitere, von Gehölzen geprägte Biotope im näheren Umfeld (< 200m) des Vorhabens vor. An der westlichen Grenze des Planungsgebiets befindet sich ein magerer Saum entlang des dort verlaufenden Wirtschaftswegs.

Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt im Umfeld des Planungsgebiets nur wenige Fundpunkte wertgebender und zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten. Im Umkreis bis 1km gibt es Nachweise von Vorkommen von Fledermausarten, darunter die Nordfledermaus im Jahr 1988 sowie von Fledermäusen der Gattung Plecotus im Jahr 2019 sowie von unbestimmten Fledermausarten in den Jahren 2006 und 2015 im Umfeld der Kirche von Garham. Weitere Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten, im nahen und im unmittelbaren Wirkraum des Planungsgebiets, sind nicht bekannt.

Bewertung / Planung:

- Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Verlust von Lebensraum sowie zu Neuinanspruchnahme von unbebauten Flächen. Insbesondere durch geplante Bebauung versiegelte Flächen stehen nicht mehr als (Teil-)Habitat zur Verfügung.
- Dabei handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland.

- Das nordöstlich gelegene Gehölzbiotop sowie der magere Saum an der westlichen Grenze sollen erhalten bleiben. Es sollen keine Eingriffe in diesen Bereichen erfolgen.
- Durch das geplante Wohngebiet und dessen Nutzung kommt es auf den Flächen und deren Umgebung zu vermehrten Störungen von Tieren durch erhöhten Lärm, Bewegung, Licht und Verkehr, jedoch im bereits vorbelasteten Raum.
- Stoffeinträge durch die landwirtschaftliche Nutzung (Düngemittel, Pflanzenschutz, Abgase) werden bei Umsetzung der Planung eingestellt. Durch die Nutzung als Wohngebiet ist von neu entstehenden Stoffeinträgen (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) auszugehen.
- Durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene sind siedlungsnah, ökologisch wertvolle Lebensräume zu schaffen, z.B. durch Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher, Anlage von Grünflächen und Vorgaben für Privatgärten (siehe Bebauungsplan „WA Gsteinach II“).
- Aussagen zum Artenschutz werden auf Bebauungsplanebene getroffen (siehe Bebauungsplan „WA Gsteinach II“).

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
<b>Arten und Lebensräume</b>	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

2.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten

Bestand:

Die Böden werden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt, die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur ist intakt.

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

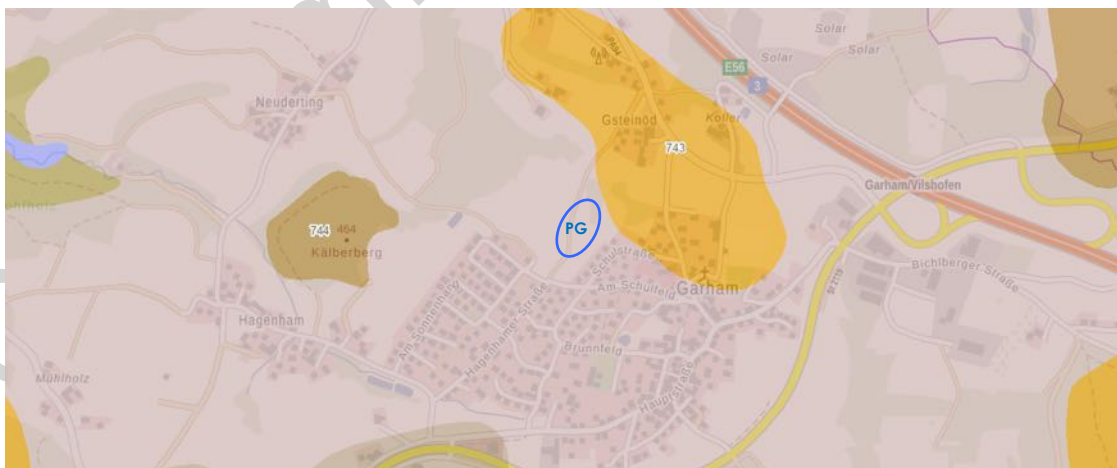


Abbildung des ÜBK25-Ausschnitts aus dem Fin-Web des Bayerischen Landesamts für Umwelt  
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit (Kurzname)	Legendentext

745	745: Fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem Kryolehm (Tertiärton oder Lösslehm, Granit oder Gneis)
-----	--

Zudem wurde geprüft ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: Im Umfeld und Wirkraum der Planung befinden sich gemäß der digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayerischer Denkmalatlas“ zur Verfügung stehen, keine Bodendenkmäler.

Gemäß den Angaben der Bodenschätzungskarte 1:25.000 liegen die Flächen des Planungsgebietes überwiegend auf der Einheit SL4V (Wertzahl Ackerschätzungsrahmen zwischen 51 und 44). Im Bayerischen Umwelt-Atlas des Landesamts für Umwelt (LFU) wird die natürliche Ertragsfähigkeit im Datensatz „Bodenfunktionen“ als „mittel“ eingestuft.

**Bewertung / Planung:**

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

Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese werden in der vorliegenden Planung auf das notwendige Mindestmaß begrenzt. Die natürliche Ertragsfunktion wird aufgrund von Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sollen auf Bebauungsplanebene (Bebauungsplan „WA Gsteinach II“) getroffen werden:

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

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

**Prognose:**

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
<b>Boden/ Geologie</b>	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

### 2.2.2.5 Schutzgut Wasser

**Bestand:**

Im unmittelbaren Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. Südlich von Garham verläuft der Hagenhamer Bach, außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung. Es liegen keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete im Umfeld der Planung vor.

Im Bayerischen Umwelt-Atlas des Landesamts für Umwelt (LFU) wird unter den Bodenfunktionen das Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen mit Werten von 3 bis 4 (mittel) eingestuft. Die Böden sind mäßig sickertfähig (lehmig bis tonig-lehmig) und tragen je nach vorliegender Bodenbeschaffenheit nur geringfügig bis mäßig zur Grundwasserneubildung bei. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen Bodeninformationssystems reicht die Filterwirkung von gering bis mäßig. Die detaillierten Angaben sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

<b>Hydrogeologische Karte M 1:100.000 des LfU</b>		
<b>Hydromorphe Merkmale der Legendeinheit</b>	<b>Klassifikation/Gesteinsausbildung</b>	<b>Schutzfunktionseigenschaften / Hydrogeologische Eigenschaften</b>
Deckschicht aus Lockergestein mit geringer bis mäßiger Durchlässigkeit	Grundgebirgs-Zersatz; meist kleinräumig ausgebildete Verwitterungs- und Zersatzdecken; unter Beibehaltung der Struktur flach- bis tiefgründig entfestigtes Ausgangsgestein; sandiger, schluffiger oder toniger Schutt und Grus; Mächtigkeit bis 30 m	geringes bis mäßiges Filtervermögen, abhängig vom Lehmanteil
Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Porendurchlässigkeiten und reliktscher Kluftdurchlässigkeit (Zersatz) über primär ±isotropem Kluft-Grundwasserleiter/Grundwasseringleiter mit sehr geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten	Ultrametamorphite granitischen Gefüges (Diatexite); Migmatite und Diatexite mit überwiegend homogener Textur unter sandig-lehmiger Zersatzdecke	in Zersatzzone in Abhängigkeit vom Lehmanteil geringes bis mäßiges Filtervermögen; tiefere Bereiche mit sehr geringem Filtervermögen

**Bewertung / Planung:**

- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Hochwasserrisikogebiete liegen im Umfeld der Planung nicht vor.
- Vorrang-/Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung und Wasserschutzgebiete liegen im Umfeld der Planung nicht vor.
- Mit Festsetzungen/Hinweisen auf Bebauungsplanebene zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. sickertfähige Beläge), Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe soll die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten werden. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens werden dadurch in geringerem Ausmaß reduziert.
- Auf Bebauungsplanebene sind Festsetzungen zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser zu treffen.

- In den Grundwasserkörper bzw. Schichtenwasser soll nach derzeitigem Kenntnisstand nicht eingegriffen.
- Die Verdunstung (Evaporation) soll durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert werden.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
<b>Wasser</b>	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

### 2.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

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

Das Planungsgebiet hat aufgrund seiner Siedlungsstruktur und Topographie derzeit eine günstige Durchlüftungssituation und liegt in Hanglage. Die Fläche fällt von Nordosten ab in Richtung Südwesten, zum Bachtal des Hagenhamer Bachs hin. Die landwirtschaftlichen Flächen (Grünland) leisten derzeit einen Beitrag zur Klimaregulierung als Kaltluftentstehungsflächen.

Bewertung / Planung:

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

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
<b>Klima/Luft</b>	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

### 2.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild

Bestand:

Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage (künftige Ortsrandlage), Topographie und geplanter Bebauung (derzeit in Planung Bebauungsplan „WA Gsteinach II“, geplantes Wohngebiet südöstlich des vorliegenden Vorhabens) eine mittlere Funktion für das

Landschaftsbild ein. Das Planungsgebiet liegt auf einem südwestexponierten Hang und ist derzeit von Landwirtschaftsflächen sowie von Gehölzbestand im Nordosten umgeben. Die Landschaft ist geprägt von der Gebirgslage, den Wäldern, vom Ortsbild von Garham und weiteren, kleineren Ortschaften, den Landwirtschaftsflächen und dem Bachtal des Hagenhamer Bachs.

Bewertung / Planung:

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

Prognose:

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

#### 2.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Bestand:

Amtlich kartierte Biotope werden im Kapitel Schutzgut Arten und Lebensräume behandelt und liegen angrenzend bzw. zum Teil innerhalb des Planungsgebiets.

Es liegen im Planungsgebiet und nahen Umfeld (<1km) keine Schutzgebiete oder ausgewiesene Hochwasserrisikobereiche bzw. festgesetzte Überschwemmungsgebiete vor.

Es liegen im Planungsgebiet und Umfeld (<1km) keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete, Trenngrün oder andere Restriktionen gemäß Regionalplan Donau-Wald vor.

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder im nahen Umfeld (<100m) der Planung.

Bewertung / Planung:

- Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Prognose:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Zusammenfassung</b>
<b>Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter</b>	Gering	Gering	Gering	Gering

### 2.2.2.9 Wechselwirkungen

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

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

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

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

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

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

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern  
→ wird auf Bebauungsplanebene (Plan bzw. Textteil) behandelt
- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien  
→ wird auf Bebauungsplanebene (Plan bzw. Textteil) behandelt

- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete  
→ nicht relevant da keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten, daher keine negativen Auswirkungen möglich
- Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Die zugelassene Nutzung im Planungsgebiet (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) lässt keine besonderen Risiken oder Gefahrenpotenziale erwarten.

Die Lage des beplanten Bereichs am Hang, außerhalb sensibler Bereiche, und die ausreichende Entfernung zu Gewässern trägt zur Minimierung potenzieller Unfallgefahren oder Katastrophen bei. Ein erhöhtes Risiko für beispielsweise die Verschmutzung des Grundwassers oder Überflutung des Bereichs ist durch vorgesehene Maßnahmen nicht zu erwarten.

Auf potenzielle Gefahren durch Unwetter beispielsweise bei Starkregenereignissen, Sturm etc. und die Möglichkeit für Bauherren/Investoren eine Elementarschadensversicherung abzuschließen, wird dennoch verwiesen (siehe auch Bebauungsplan „WA Gsteinach II“ Text- und Planteil).

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

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

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

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

#### 2.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.

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

#### 2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

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

## **2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

### 2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

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

### 2.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

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

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

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan „WA Gsteinach II“ festgelegt und sollen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten schaffen und gleichzeitig die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter minimieren.

### 2.4.3 Eingriffsregelung

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

Die Eingriffsermittlung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans „WA Gsteinach II“ Hierzu werden die konkreten Eingriffe herangezogen bilanziert.

#### 2.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Siehe Bebauungsplan „WA Gsteinach II“

#### 2.4.3.2 Ausgleichsfläche

Beim Planungsgebiet handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte Grünlandflächen. Die Kompensationsfaktoren sind entsprechend dem Leitfaden auf Bebauungsplanebene anzuwenden. Der Kompensationsbedarf soll im nördlichen Teil des Geltungsbereiches gedeckt werden. Siehe Bebauungsplan „WA Gsteinach II“ Text- und Planteil.

#### 2.4.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Siehe Bebauungsplan „WA Gsteinach II“

## **2.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring**

### **2.5.1 Standortwahl**

Die Marktgemeinde hat im Vorfeld der Planung Standorte bzw. Varianten für eine mögliche Erweiterung der Bebauung eruiert. Potentielle Bauflächen im Innenbereich bzw. „Ortskernnähe“ stehen der Marktgemeinde aufgrund der örtlichen Besitzverhältnisse und eingeschränkten Erwerbsmöglichkeiten nicht im ausreichenden Maß zur Verfügung. Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan im überwiegenden, südlichen Teil bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Das Vorhaben entspricht somit der gewünschten städtebaulichen Entwicklung.

Die Marktgemeinde erachtet den Standort des geplanten Wohngebiets für die Umwelt als den verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl des Standortes spricht außerdem:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition
- Anschluss an derzeit in Planung befindliches Wohngebiet südöstlich (Bebauungsplan „WA Gsteinach“)
- Anschluss an derzeit in Planung befindliche Erschließungsstraße (Bebauungsplan „WA Gsteinach“), gute Verkehrsanbindung
- Lage außerhalb von Schutzgebieten, festgesetztem Überschwemmungsgebiet, Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten
- Weitgehendes Fehlen von naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetations-/Lebensraumstrukturen

Eine weitere Abwägung wird im Rahmen der Begründung Bebauungsplans „WA Gsteinach II“ dargelegt.

### **2.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung**

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

### **2.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring**

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

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

## 2.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes am nordwestlichen Ortsrand von Garham und in unmittelbarem Anschluss an das bereits erschlossene Allgemeine Wohngebiet „WA Gsteinach“ erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland für zwei geplante Wohngebäude. Innerhalb des Planungsgebiets liegen derzeit überwiegend landwirtschaftliche Grünlandflächen vor. Aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigere und gleichzeitig sensiblere Flächen liegen nördlich angrenzend vor. Die sollen bei der Planung berücksichtigt werden und erhalten bleiben. In der vorliegenden Unterlage werden bereits Aussagen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zur Grünordnung getroffen die auf Bebauungsplanebene noch konkretisiert werden sollen. Der Bebauungsplan „WA Gsteinach II“ zum vorliegenden Vorhaben wird im Parallelverfahren zur Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplans mit Dbl. Nr. 24 aufgestellt. Es sollen neue Lebensräume geschaffen, schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna minimiert und das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft eingebunden werden. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen sollen ausgeglichen werden. Nach derzeitigem Planungsstand werden die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.  
Schutzgut Mensch/Lärm: Ein Lärmschutzgutachten liegt derzeit nicht vor.

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Gering	Gering	Gering
Mensch / Immissionen	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Boden / Geologie	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
Wasser	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
Klima/Luft	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
Landschaftsbild	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Schutzgebiete/ Kultur- / Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

.....  
Erster Bürgermeister  
Josef Kufner

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