

# TEIL E. BEGRÜNDUNG

## ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

---

### „WA Gsteinach II“

---

#### VORHABENTRÄGER

ADOLF FEILMEIER, BENEDIGT FEILMEIER, JOSEF FEILMEIER-STIGLMAYR

BRUNNFELD 25

94544 HOFKIRCHEN

#### GEMEINDE

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

Datum: 14.10.2025  
Stand: **Satzung**

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

<b>1.</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>Auswahl des Planungsgebietes</b> .....	<b>3</b>
<b>1.3</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
1.3.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung .....	4
1.3.1.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) .....	4
1.3.1.2	Aussagen des Regionalplans .....	4
1.3.1.3	Weitere Fachplanungen .....	5
1.3.1.4	Verfahrensart.....	7
1.3.2	Örtliche Rahmenbedingungen .....	7
1.3.2.1	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan .....	7
1.3.2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung .....	8
1.3.2.3	Gutachten und Untersuchungen .....	8
<b>1.4</b>	<b>Angaben zum Planungsgebiet</b> .....	<b>8</b>
1.4.1	Beschreibung .....	8
1.4.2	Räumliche Lage und Begrenzung.....	8
1.4.3	Verkehrsanbindung .....	9
1.4.4	Infrastruktur .....	9
<b>1.5</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>10</b>
1.5.1	Erschließung/Verkehrsanbindung .....	10
1.5.2	Versorgung/Entsorgung .....	11
1.5.2.1	Wasserversorgung .....	11
1.5.2.2	Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung.....	12
1.5.2.3	Niederschlagswasser .....	12
1.5.2.4	Löschwasser .....	12
1.5.2.5	Stromversorgung.....	12
1.5.2.6	Abfallbeseitigung.....	13
1.5.2.7	Fernmeldewesen / Telefon.....	13
1.5.2.8	Spartengespräche .....	13
<b>1.6</b>	<b>Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen</b> .....	<b>13</b>
<b>1.7</b>	<b>Städtebauliche Begründung / Entwurf</b> .....	<b>13</b>
1.7.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
1.7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
1.7.3	Bauweise und überbaubare Grundfläche .....	15
1.7.4	Bauliche Gestalt .....	15
1.7.5	Verkehrsflächen .....	16
1.7.6	Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen .....	16
1.7.7	Flächen und Anzahl der Stellplätze.....	16
1.7.8	Grünordnung.....	16
<b>1.8</b>	<b>Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB</b> .....	<b>17</b>
<b>1.9</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung</b> .....	<b>20</b>
<b>1.10</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>20</b>
<b>1.11</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>20</b>
<b>1.12</b>	<b>Artenschutz</b> .....	<b>21</b>
<b>1.13</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>21</b>

# 1. Begründung

## 1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Aufgrund konkreten Bedarfs an Wohnflächen und eines Bauwunsches beabsichtigt die Marktgemeinde Hofkirchen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO.

Das Planungsgebiet liegt nördlich von Garham, nahe des nördlichen Ortsrands, im derzeit planungsrechtlichen Außenbereich und wird derzeit überwiegend als Landwirtschaftsfläche genutzt. Der Bereich schließt westlich an das derzeit in Planung befindliche Wohngebiet „WA Gsteinach“ an. Derzeit wird die Fläche noch ackerbaulich genutzt. Im bestehenden Flächennutzungsplan ist der durch die vorliegende Planung betroffene Bereich nur im südlichen Teil bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Marktgemeinderat Hofkirchen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „WA Gsteinach II“ beschlossen. Er wird aufgestellt, um den Bedarf an Wohnraum in Hofkirchen, hier Gemeindeteil Garham, zu decken und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung zu führen.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist somit die Schaffung von Wohnflächen, um dem bestehenden Bedarf vor Ort gerecht zu werden. Das Wohngebiet soll nördlich von Garham, Gemarkung Garham, im Anschluss an derzeit noch in Planung befindliches Wohngebiet (Planung Bebauungsplan „WA Gsteinach“), entstehen und einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung Rechnung tragen. Andere Flächen stehen dem Markt im Moment nicht zur Verfügung.

Es sind Einfamilienhäuser oder alternativ Doppelhäuser mit maximal 4 Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei Parzellen geplant. Die Grundstücksgrößen umfassen 1080 qm und 1200 qm. Die Wohnformen wurden aufgrund der geplanten Wohnbebauungen des Antragstellers gewählt und sind sowohl für junge Familien als auch für Senioren und Singles interessant.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorliegende Planung zu schaffen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren. Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargelegt werden.

Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung gewährleistet werden. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Marktgemeinde Hofkirchen nicht entgegen.

## 1.2 Auswahl des Planungsgebietes

Der vorliegende Planungsbereich wurde im Wesentlichen aus den folgenden Gründen gewählt:

- Es besteht konkreter Bedarf und Bauwunsch auf den beplanten Parzellen. Die Grundstücke sind im Besitz des Antragstellers.

- 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.
- 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“, damit erfolgt ein Anschluss an die Hagenhamer Straße südlich.
- Geplante Bebauungen mit Lage außerhalb von sensiblen Bereichen (betreffend Wasser, Biotope) sowie von geschützten Landschaftselementen und Schutzgebieten.

### 1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

#### 1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

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

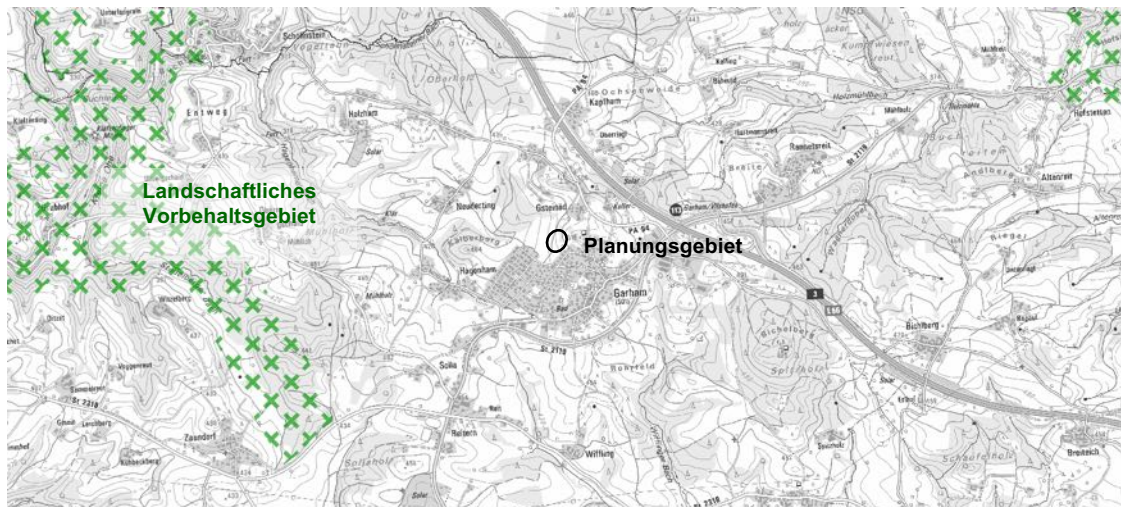
(Stand 01.06.2023)

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

#### Bebauungsplan

Bei der vorliegenden Planung sind der Bebauungsplan „WA Gsteinach“ (südöstlich, derzeit in Planung) sowie die bereits aufgestellten Bebauungspläne (Bebauungsplan „Schulfeld“, Bebauungsplan „Brunnfeld“ und Bebauungsplan „Garhamer Feld I“) zu berücksichtigen.

#### 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.

Bebauungskonzept Garhamer Feld

WOHN GEBIET GARHAMER FELD  
BEBAUUNGSKONZEPT

Datum: Variante 1 vom 21.05.1998 geändert 28.07.98, 28.09.00, 18.07.2009  
 Architekt/Ingenieur Hans Kießner  
 Hochschule: FH OÖ  
 Stadt/Ortschaft: Garham  
 Tel.: 07323/2003, Fax: 20336  
 Landschaftsarchitekten  
 J. Garhammer und U. Schöberl  
 Bismarckstr. 2, 3400 Deggendorf  
 Tel.: 09943/20, Fax: 4033



Im Zuge der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Garhamer Feld wurde eine Gesamtkonzeption entworfen, die seither maßgeblich für die dortigen Siedlungsentwicklungen wirkt und in die Neuaufstellung den FNP eingeflossen ist.

Diese Konzeption umfasst u.a. bereits die beiden Parzellen, welche zusammen mit den in Kürze vollständig veräußerten Bauparzellen auf Flnr. 107 erschlossen werden sollen. Der Verlauf des Metzgerwegs (Flnrn. 107/2 und 602/2, Gem. Garham), der im Bestand künftig erhalten bleiben soll und u. a. eine Druckleitung von Gsteinöd nach Garham führt, erforderte jedoch eine geringfügige Abweichung von der Gesamtkonzeption bzw. die Erschließung und Baulandausweisung im Kontext mit Flnr. 107, Gemarkung Garham. Der Weg bildet eine bestehende Bereichsabgrenzung, die erhalten bleiben soll (u. a. wegen der Druckleitung) und die westlich davon gelegenen Flurnummern als natürliche Grenze abteilt. Insofern ist die Siedlungsentwicklung an dieser Stelle bzw. östlich der Wegetrasse nachvollziehbar abgerundet. Damit ergibt sich im Bereich der Bebauungspläne WA Gsteinach und WA Gsteinach II ein abgeschlossener und wirtschaftlich erschließbarer Bereich, der aufgrund des anherrschenden Baudrucks sowie über die Bauverpflichtungen ausnahmslos und absehbar auch einer vollständigen Wohnnutzung zugeführt wird.

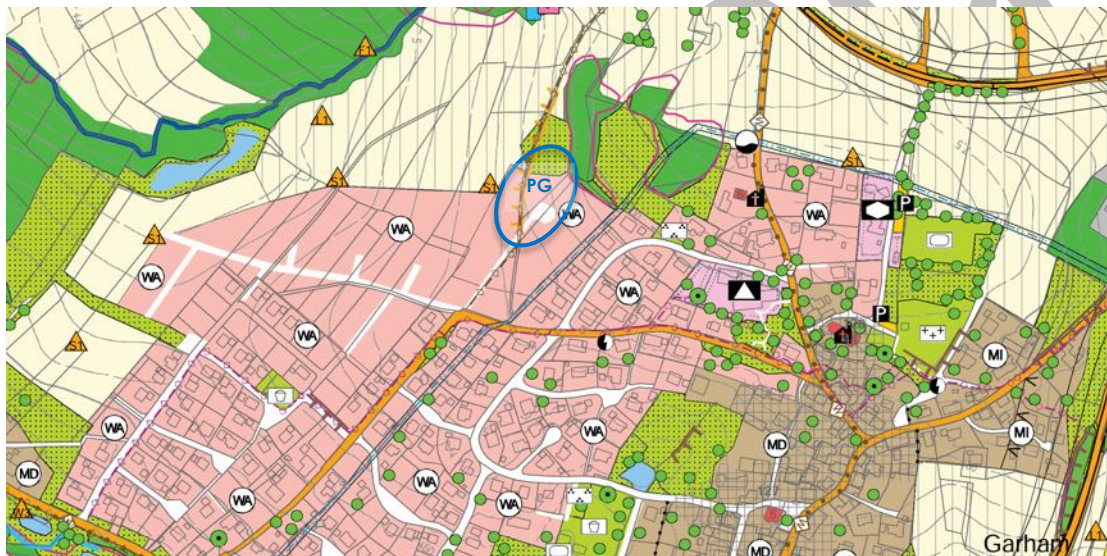
#### 1.3.1.4 Verfahrensart

Der Geltungsbereich des Planungsgebiets ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan nur im südlichen Teil als Fläche mit Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO dargestellt. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist daher nur mit dessen Änderung möglich. Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 30 Abs. 2 BauGB) im Regelverfahren aufgestellt.

#### 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.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorliegende Planung zu schaffen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans 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 in der Unterlage Umweltbericht Bebauungsplan „WA Gsteinach II“.

#### 1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es wurden folgende Gutachten oder Untersuchungen erstellt.

- 1.) Bodengutachten: Es liegt ein Gutachten des IB IMH aus Hengersberg vor.
- 2.) Lärm: Ist aus Sicht der Marktgemeinde und dem Planer nicht erforderlich.
- 3.) Wasserrechtliche Erlaubnis: nicht erforderlich, die Böden sind sickertfähig.

Weitere Informationen zu den Bodenverhältnissen und Immissionen liegen aus den Erkenntnissen der angrenzenden Bebauungspläne vor. Diese werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

### 1.4 Angaben zum Planungsgebiet

#### 1.4.1 Beschreibung

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 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. 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.

#### 1.4.2 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 107/2 (TF), 109/2 und 602/5 (TF) schließt eine Fläche von 0,27 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

#### 1.4.3 Verkehrsanbindung

Zur Erschließung der geplanten Parzellen dient die geplante Erschließungsstraße des derzeit in Planung befindlichen Allgemeinen Wohngebiets „WA Gsteinach“ südöstlich des Vorhabens. Die Planung sieht zur Anbindung eine private Straßenverkehrsfläche vor, welche an die zuvor genannte Erschließungsstraße anschließt. Die genannte Erschließungsstraße führt zur „Hagenhamer Straße“, südlich des Vorhabens. In Richtung Osten führt die „Hagenhamer Straße“, danach Ortsstraße „Am Schulfeld“, in die Ortsmitte von Garham. Ausgehend von der Hauptstraße bzw. Ortsmitte schließen mehrere Verbindungen an die Staatsstraße ST 2119 an. Die Staatsstraße ST 2119 führt in Richtung Norden zur Autobahn A3 (Anschlussstelle Garham/Vilshofen) und in Richtung Süden nach Vilshofen.

#### 1.4.4 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.





## 1.5.2 Versorgung/Entsorgung

### 1.5.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz des Marktes Hofkirchen. Der Markt Hofkirchen betreibt die öffentliche Wasserversorgung im Gemeindegebiet. Die geplanten Gebäude können an das Trinkwassernetz angeschlossen werden.

#### 1.5.2.2 Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser (häusliche Abwässer) wird über ein öffentliches Trennsystem entsorgt. Abführung des Schmutzwassers erfolgt über den Schmutzwasserkanal im Bereich der geplanten Straßenerschließung (siehe auch Vorhaben- und Erschließungsplan) und Anbindung an das bereits bestehende Kanalnetz in Garham bis hin zur Kläranlage in Hofkirchen.

#### 1.5.2.3 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser kann aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse an Ort und Stelle versickert werden.

Für die Privatgrundstücke wird die Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung empfohlen.

Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) aus privaten Grundstücken, von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das erforderliche Maß
- Ausbildung privater Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung; dazu wird empfohlen:
- dezentrale Regenwasserrückhaltung auf den privaten Baugrundstücken bzw. breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers (in den Gartenflächen) soweit möglich
- Sammlung und Wiederverwertung (Zisterne, Regenwassernutzung)

#### 1.5.2.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz des Wasserversorgers sichergestellt. Es werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans "WA Gsteinach" mittig und im Bereich des nördlichen Wendehammers 2 zusätzliche Oberflurhydranten DN 80 mit einem Durchfluss von ca. 95 m<sup>3</sup>/h errichtet. Im Bereich des nordöstlichen Anwesens Schulstraße 8 befindet sich ein weiterer Hydrant. Die Löschwasserversorgung ist damit ausreichend gesichert.

#### 1.5.2.5 Stromversorgung

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

Der Einsatz erneuerbarer Energien, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen auf den geplanten Gebäuden, lokale Hackschnitzelblockheizkraftwerke oder Geothermievorhaben, ist von der Marktgemeinde Hofkirchen ausdrücklich erwünscht.

#### 1.5.2.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt in Hofkirchen über den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger ZAW Donau-Wald GmbH.

#### 1.5.2.7 Fernmeldewesen / Telefon

Die Erschließung wird in Abstimmung zwischen der Gemeinde und des mit der Erschließungsplanung beauftragten Büros konkretisiert und umgesetzt. Die Abstimmung und Koordination zum Ausbau des Versorgungsnetzes erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung mit den Versorgungsträgern. Das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

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

#### 1.5.2.8 Spartengespräche

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

### 1.6 Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen

Gemäß § 1a (2) BauGB sowie Ziel 3.2 des LEP ist der städtebaulichen Innenentwicklung eindeutig Vorrang vor Außenentwicklung, also der Inanspruchnahme von Landwirtschafts- und Waldflächen, einzuräumen. Der Markt Hofkirchen verfolgt dementsprechend gemäß § 1 (5) BauGB vorrangig die Strategie qualifizierter Innenentwicklung. Für die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum ist jedoch die derzeit mögliche Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen bei weitem nicht ausreichend. Daher ist die Ausweisung von zusätzlichem Bauland erforderlich. Es erfolgten bereits Planungen auf Flächennutzungsplanebene, um geeignete Flächen für Wohngebiete zu eruieren. Das vorliegende Vorhaben liegt im überwiegenden, südlichen Teil in einem bereits als Allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Bereich. Für die Bauparzellen gibt es konkreten Bedarf durch den Antragsteller. Es liegen der Marktgemeinde wesentlich mehr Anfragen für Grundstücke vor, als durch die Planung geschaffen werden.

### 1.7 Städtebauliche Begründung / Entwurf

Der städtebauliche Entwurf geht von einer Erweiterung der Bebauung in Richtung Norden aus und schließt an das derzeit in Planung befindliche Allgemeine Wohngebiet „WA Gsteinach“ südöstlich des vorliegenden Vorhabens an. Das Planungsgebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 11 m auf. Der Hang fällt von Nordosten ab in Richtung Südwesten.

Nordöstlich angrenzend bzw. zum Teil innerhalb des Planungsgebiets befindet sich ein Gehölzbiotop. Der verbleibende beplante Bereich wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Grünland) genutzt. Westlich befindet sich ein magerer Saum entlang des Wirtschaftswegs. Es liegen weitere wertgebende Strukturen und Biotope sowie Ökoflächen des Ökoflächenkatasters des Bayerischen Landesamt für Umwelt, außerhalb des Planungsgebiets, in der Umgebung vor.

Durch die Planung entsteht Wohnraum für maximal 8 Wohnungen (maximal je 4 Wohnungen je geplantem Einfamilien- bzw. Doppelhaus). Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies trägt auch der gewünschten Nutzung und dem Bedarf Rechnung.

Das städtebauliche Entwurf sieht die Anlage von 2 Einfamilienhäusern oder alternativ Doppelhäusern vor, deren Situierung hauptsächlich aus der Topographie (parallel zu den Höhenlinien) und einer guten Belichtung (durch Orientierung in Richtung Südwesten) resultiert. Es sollen dadurch die Eingriffe in die Topographie auf ein Mindestmaß reduziert werden und für Unterlieger (durch mögliche spätere Planungen) sollen gute Belichtungsverhältnisse verbleiben. Diese Orientierung ist auch aus energetischen Gründen (südwestorientiert) optimal.

Um eine unerwünschte Dominanz der Gebäude an dem südwestexponierten und teilweise gut einsehbaren Hang zu vermeiden, wurden für die Hauptgebäude nur klassische Satteldächer, versetzte Pultdächer und flache Walm- bzw. Krüppelwalmdächer zugelassen.

Um attraktive Freiflächen auf den Grundstücken zu schaffen wurden die Haupt- und Nebengebäude so situiert, dass die Südwestseiten gut belichtet bleiben.

#### 1.7.1 **Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgelegt. Durch diese Festlegung soll gewährleistet werden, dass dieser Bereich der gewünschten Nutzung und der in der Umgebung vorhandenen Prägung, dem Wohnen, vorbehalten bleibt.

#### 1.7.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche 1 für Hauptgebäude und einer maximal zulässigen Grundfläche 2 für Garagen, Carports und Nebengebäude und der Angabe der maximalen Wandhöhe bezogen auf einen definierten Höhenpunkt über Normalnull festgelegt. Die Größe der Gebäude wird weiter auch durch die Baugrenzen definiert.

Für Hauptgebäude (Einfamilienhäuser oder alternativ Doppelhäuser) wurde eine maximale Obergrenze von 180qm festgesetzt. Für Garagen, Carports und Nebengebäude wurden jeweils 75qm definiert.

Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptbaukörper (Hauptgebäude + Garagen/Carports/Nebengebäude) darf durch Anlagen des § 19 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen i.S. des § 14 des bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50 überschritten werden. Die Überschreitungen sind aufgrund der notwendigen Nebenflächen wie Stellplätzen, Zufahrten, Terrassen etc. erforderlich.

Die festgesetzten Wandhöhen sind bezogen auf den individuell je Bauraum definierten Höhenbezugspunkt für den Haustyp a mit 4,5m bis 5,0m und für den Haustyp b mit min 5,5m

bis max. 6,6m definiert. Die maximale Wandhöhe für Nebengebäude beträgt 3,0m gemessen vom Höhenknotenbezugspunkt.

Die Außenwandhöhe der traufseitigen Außenwand wird vom jeweiligen Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen. Talseitig können durch die getroffenen Festsetzungen je nach Geländegestaltung größere Wandhöhen entstehen wobei diese durch die zulässigen Abgrabungen wiederum begrenzt sind. Der Höhenbezugspunkt ist gedanklich die Fertigfußbodenoberkante der Hauptgebäude bzw. Fußbodenoberkante der Garage, wobei diese auch höher oder tiefer liegen kann.

Durch die Festsetzung einer Wandhöhe bezogen auf einen Höhenknotenbezugspunktes kann es zu Abweichungen von der Bayerischen Bauordnung führen. Maßgebend sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Bemessung der Wandhöhe wurde wie beschrieben gewählt, um hier eine eindeutige und konkrete Situierung der Gebäude in der starken Topographie festzusetzen.

Ein Freilegen der Untergeschosse ist nicht möglich und auch nicht gewünscht.

Die zulässige überbaubare Grundfläche, sowie Wandhöhen orientieren sich an der umgebenden Bebauung und begrenzen die Versiegelung auf ein ortstypisches Maß in diesem Bereich.

Um das Relief und das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild weiter zu definieren werden Aufschüttungen bis maximal 1,2m und Abgrabungen bis max. 1,2m zugelassen wobei Abgrabungen und Aufschüttungen nicht aneinandergrenzen dürfen, um eine Terrassierung der Grundstücke zu vermeiden.

Stützmauern sind nur im Bereich der Zufahrten und zwischen den Bauparzellen bis zu einer Höhe von max. 1,0m zulässig. Unzulässig sind Mauern entlang (parallel) öffentlicher Straßen und zu den Außengrenzen des Bebauungsplanes. Wo keine Stützmauern zulässig sind, sind die Geländesprünge als Erdböschung (bepflanzt) auszuführen.

### 1.7.3 **Bauweise und überbaubare Grundfläche**

Die Festlegung von Baugrenzen für Hauptgebäude und Baugrenzen für Garagen/Carports bzw. Nebengebäude sichert die für dieses Quartier gewünschte Lage bzw. städtebauliche Qualität. Am südwestexponierten und einsehbaren Hang ist ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gewünscht.

Die Situierung der Nebengebäude (Garagen, Carports und genehmigungspflichtige Nebengebäude) wurde vorgegeben, um das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild zu definieren. Genehmigungsfreie Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die offenen Stellplätze sind frei wählbar, diese dürfen jedoch nicht innerhalb von festgesetzten Grün- oder Ausgleichsflächen liegen.

### 1.7.4 **Bauliche Gestalt**

Generell wurden im Planungsgebiet für die prägenden Hauptbaukörper nur Satteldächer, versetzte Pultdächer und Walm- bzw. Krüppelwalmdächer zugelassen. Für den Haustyp mit zwei Vollgeschossen (Haustyp b) ist für Satteldächer und abgeschleppte (versetzte) Pultdächer eine Dachneigung von 15°-25° und für Walm- bzw. Krüppelwalmdächer eine Dachneigung von 12°-20° vorgesehen, für den Haustypen mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dach (Haustyp a) ist für Satteldächer eine Dachneigung von 15°-35°, für abgeschleppte (versetzte) Pultdächer eine Dachneigung von 15°-25° und für Walm- bzw. Krüppelwalmdächer eine Dachneigung von 12°-20° vorgesehen.

Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von einem Drittel der Hauslänge zulässig.

Dachaufbauten (Dachgauben) sind erst ab 28° Dachneigung zulässig. Dacheindeckungen sind nur in roten oder rotbraunen, grau und schwarzen Tönen zulässig. Anlagen zur energetischen Nutzung der Sonne sind nur in der Neigung des jeweiligen Daches zulässig. Ziel der Festsetzungen ist es, dem Quartier ein klares Erscheinungsbild, Bauform und Ortsgestaltung zu verleihen.

Lediglich bei den untergeordneten Anbauten oder Nebengebäuden/Garagen/Carports sind auch angelehnte Pultdächer sowie Flachdächer zulässig. Diese Festsetzung dient der besseren Belichtung der Hauptgebäude, als auch der gewünschten städtebaulichen Gestalt.

#### 1.7.5 **Verkehrsflächen**

Die Anbindung des Bauabschnitts „WA Gsteinach II“ erfolgt jeweils über eine private Verkehrsfläche direkt im Anschluss an die geplante öffentliche Erschließungsstraße des derzeit in Planung befindlichen Wohngebiets „WA Gsteinach“. Die genannte Erschließungsstraße führt in Richtung Süden zur „Hagenhamer Straße“.

#### 1.7.6 **Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen**

Die Situierung von Garagen, Carports- und genehmigungspflichtigen Nebengebäuden ist innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenzen möglich und innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude zulässig. Stellplätze, private Verkehrsflächen und teilweise auch Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und verfahrensfreie Nebengebäude sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, wobei empfohlen wird, dass nur ein verfahrensfreies Nebengebäude bis zu 15 qm Grundfläche je Parzelle errichtet wird.

Dachform, siehe städtebauliche Gestalt.

#### 1.7.7 **Flächen und Anzahl der Stellplätze**

Im Planungsgebiet sind je Wohnung 2 Stellplätze, für Wohnungen unter 50 qm Fläche nur ein Stellplatz nachzuweisen. Die Stellplätze können entweder in Garagen oder als freie Stellplätze nachgewiesen werden.

#### 1.7.8 **Grünordnung**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.

Das Planungsgebiet nimmt mit seiner Lage im ortsräumlichen Verbund eine wichtige räumliche und zugleich vernetzende Stellung ein. Die Sicherung wertvoller Lebensräume und Biotopstrukturen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt. Die Bebauung erfolgt ausschließlich auf naturschutzfachlich weniger wertvollen Flächen (landwirtschaftliches Grünland). Das Gehölzbiotop im Nordosten (Wald, zum Teil amtlich kartiertes Biotop) sowie der magere Saum an der westlichen Grenze sind dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist aufgrund der Ausgangsbedingungen für die Bebauung geeignet.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der Bebauung am nördlichen Ortsrand von Garham sicherzustellen und naturschutzfachlich wertvolle Flächen zu sichern und zu schaffen.

Als ortstypisches, grünes Gerüst werden Baumpflanzungen auf privaten Flächen festgesetzt. Die vorgeschlagenen Pflanzungen sollen eine Durchgrünung im Wohngebiet schaffen. Eine Ortsrandeingrünung ist nur in Richtung Norden (geplante Ausgleichsfläche mit Streuobstwiese) und teilweise nach Westen (jedoch hier nicht so dicht) vorgesehen, da in Richtung Westen zu einem späteren Zeitpunkt weitere Wohngebietsfläche geplant ist (siehe auch Flächennutzungsplan). Zum Schutz und zur Aufwertung des angrenzenden Biotops (Gehölzbiotop bzw. Waldfläche) im Nordosten wurden Festsetzungen zum dauerhaften Erhalt getroffen. Ebenso wird der magere Saum im Westen durch Festsetzungen erhalten. Die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen auf Privatgrund in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksgröße sichert zudem eine Mindestdurchgrünung des Wohngebietes.

### **1.8 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 Umweltbericht Bebauungsplan „WA Gsteinach II“ Kapitel Mensch /Immissionen

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, [...] Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung 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 aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf die Belange des Bildungswesens zu erwarten. Bei einer entsprechenden Eingrünung (siehe grünordnerische Maßnahmen Bebauungsplan) 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 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt durch die Grünordnung. An der westlichen und nördlichen Grenze des Planungsgebietes sind Gehölzpflanzungen vorgesehen.

- 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 Umweltbericht zum Bebauungsplan „WA Gsteinach II“.

- 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 der Gemeinde 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 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. Im Marktgemeindegebiet Hofkirchen / Ortsteil Garham, 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 Gemeinde 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 Bachau) 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 der vorliegenden Planung.

## **1.9 Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung**

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 Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt. Durch die baulichen Maßnahmen entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher auf einer Teilfläche der Flurnummer 602/5, Gemarkung Garham geleistet wird (siehe Umweltbericht).

## **1.10 Immissionsschutz**

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet ist von Landwirtschaftsflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung im Norden und Westen, von Siedlungsflächen mit (derzeit noch in Planung befindlicher) Wohnnutzung im Südosten, von Waldflächen im Nordosten sowie von Verkehrsflächen umgeben. Die Autobahn A 3 liegt nordöstlich etwa 500m entfernt. Dadurch treten ortsübliche Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen auf, die im Umweltbericht beschrieben werden.

Es liegt derzeit kein schalltechnisches Gutachten (Lärmschutzgutachten) vor. Erkenntnisse zu u.a. Immissionen liegen aus den Erkenntnissen vorangegangener Planungen bereits vor und wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

## **1.11 Denkmalschutz**

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder im Umfeld der Planung (siehe auch Umweltbericht).

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.

## 1.12 Artenschutz

Nach den Ergebnissen der erfolgten Bestandsaufnahme ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslöst.

Von der vorliegenden Planung sind überwiegend Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (Grünland) betroffen. Das Vorkommen von Bodenbrütern ist aufgrund der vorhandenen Störungen und der Kulissenwirkung angrenzender Bebauung sowie Gehölzflächen unwahrscheinlich. 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.

Aufgrund der im Planungsgebiet vorliegenden und umgebenden Landschaft mit Feldern und Wiesen, Wäldern sowie Bächen und Gräben ist eine Nutzung des Planungsbereichs von diversen Fledermaus- und Vogelarten als Teilhabitat beispielsweise zur Nahrungssuche anzunehmen. Aufgrund der vorhandenen, verbleibenden Grün- und Gehölzstrukturen auf benachbarten Flächen und in der weiteren Umgebung ist ein Ausweichen auf diese Bestände im Sinne eines Teilhabitats während der Bauphase möglich. Die vorgesehenen Pflanzungen von Gehölzen im Zuge der Neugestaltung der Grünflächen bieten neuen Lebensraum für die genannten Tiergruppen. In das angrenzende bestehende Gehölzbiotop wird nicht eingegriffen. Die Wald- und Heckenstrukturen sind dauerhaft zu erhalten (siehe Planteil). Ebenso bleibt der magere Saum im Westen des Planungsgebiets erhalten. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entbehrlich.

## 1.13 Flächenbilanz

<u>Räumlicher Geltungsbereich Nr.1</u>	ca.	2.685 qm
<u>davon Verkehrsflächen</u>	ca.	40 qm
öffentliche Straße	ca.	20 qm
öffentlicher Feldweg / Wirtschaftsweg	ca.	20 qm
<u>davon Grundstücke</u>	ca.	2.280 qm
davon private Grünflächen	ca.	486 qm
davon versiegelte Flächen (max.)	ca.	897 qm
davon Freifläche (min.)	ca.	897 qm
<u>davon Flächen für Ver-/Entsorgung</u>	ca.	0 qm
<u>davon sonstige Flächen</u>	ca.	0 qm

Ausgleichsfläche ca. 365 qm

*F. Breinl*

.....  
Erster Bürgermeister  
Josef Kufner

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