

# TEIL F. UMWELTBERICHT

## ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

---

### „WA Gsteinach II“

---

**MARKT HOFKIRCHEN**  
LANDKREIS PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



**BREINL.** ■ ■ ■  
landschaftsarchitektur + stadtplanung

---

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

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

Datum: 24.06.2025  
Stand: **ENTWURF**

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

<b>1.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>3</b>
1.1.1	Inhalt, Ziele und Beschreibung des Vorhabens .....	3
1.1.2	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung .....	4
1.1.2.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) .....	4
1.1.2.2	Aussagen des Regionalplans .....	4
1.1.2.3	Weitere Fachplanungen .....	4
1.1.2.4	Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung.....	5
<b>1.2</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt .....</b>	<b>6</b>
1.2.1	Beschreibung der Umweltprüfung.....	6
1.2.1.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung .....	6
1.2.1.2	Beschreibung der Planung .....	6
1.2.1.3	Angewandte Untersuchungsmethoden .....	6
1.2.1.4	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung .....	6
1.2.2	Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG.....	7
1.2.2.1	Schutzgut Fläche.....	7
1.2.2.2	Schutzgut Mensch / Immissionen.....	9
1.2.2.3	Schutzgut Arten und Lebensräume.....	10
1.2.2.4	Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten.....	11
1.2.2.5	Schutzgut Wasser .....	12
1.2.2.6	Schutzgut Klima/Luft .....	13
1.2.2.7	Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild.....	14
1.2.2.8	Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter .....	15
1.2.2.9	Wechselwirkungen .....	16
1.2.3	Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB .....	16
1.2.4	Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung).....	17
<b>1.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung .....</b>	<b>17</b>
1.3.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	17
1.3.2	Prognose bei Durchführung der Planung.....	17
<b>1.4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich.....</b>	<b>18</b>
1.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	18
1.4.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen.....	18
1.4.3	Eingriffsregelung .....	18
1.4.3.1	Art des Eingriffs und Faktorenwahl .....	19
1.4.3.2	Kompensations- / Ausgleichsflächen .....	20
1.4.3.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz .....	21
<b>1.5</b>	<b>Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring .....</b>	<b>22</b>
1.5.1	Standortwahl .....	22
1.5.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung.....	22
1.5.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring.....	22
<b>1.6</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>23</b>

# 1. Umweltbericht

## 1.1 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 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. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

### 1.1.1 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 eine Durchgrünung der Baugrundstücke mit heimischen Bäumen sowie die Anlage einer Streuobstwiese als Ausgleichsfläche im Norden der Planung vor. Weitere Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung, Schutz und Gestaltung sind im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen. Durch das Vorhaben entstehende, nicht zu vermeidende Eingriffe, werden durch Schaffung der genannten Ausgleichsfläche kompensiert.

## 1.1.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

### 1.1.2.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

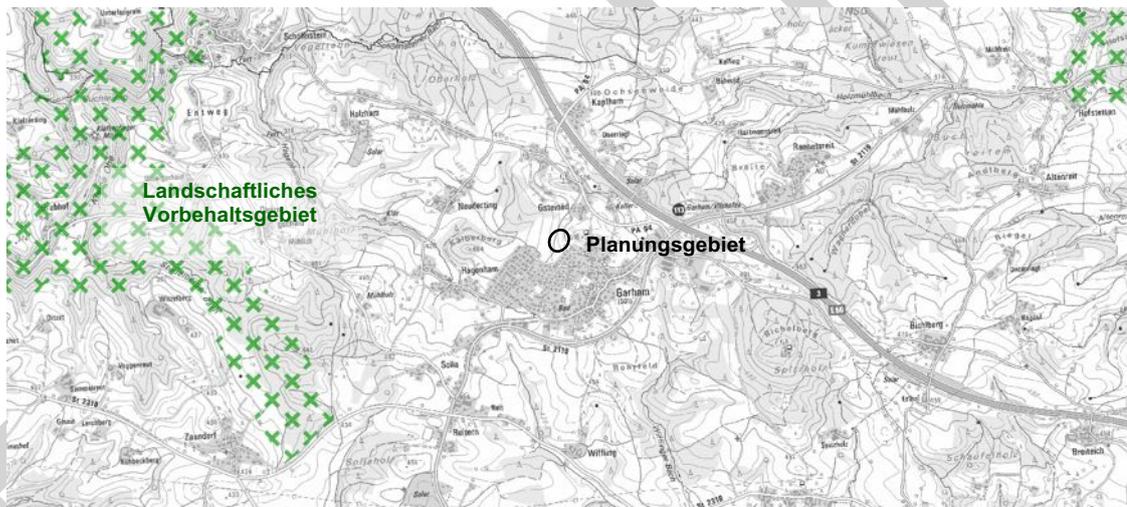
(Stand 01.06.2023)

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.

### 1.1.2.2 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.

### 1.1.2.3 Weitere Fachplanungen

#### Bebauungsplan

Bei der vorliegenden Planung sind der Bauungsplan „WA Gsteinach“ (südöstlich, derzeit in Planung) sowie die bereits aufgestellten Bauungspläne (Bauungsplan „Schulfeld“, Bauungsplan „Brunnfeld“ und Bauungsplan „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

1.1.2.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Erhebliche Auswirkungen
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 / Bodendenkmäler	Nein	Nein
Immissionsschutz	Nein	Nein

## 1.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

### 1.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

#### 1.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 107/2 (TF), 109/2 und 602/5 (TF), Gemarkung Garham, Markt Hofkirchen. 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.

#### 1.2.1.2 Beschreibung der Planung

Das Planungsgebiet liegt im Gemeindeteil Garham, Gemarkung Garham, ca. 4km östlich des Hauptortes Hofkirchen, nördlich von Garham, nahe des nördlichen Ortsrands. Nordöstlich vom Planungsgebiet angrenzend bzw. zum Teil innerhalb befindet sich das Biotop Nummer 7345-0206-002 mit der Bezeichnung „Feldgehölze und Hecken nördlich, westlich bzw. südlich von Garham“. Der Großteil des Bereichs wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. An der westlichen Grenze, am dort verlaufenden Wirtschaftsweg befindet sich ein magerer Saum. Gehölzbiotop und Saum bleiben durch Festsetzungen dauerhaft erhalten.

Geplant sind insgesamt 2 Wohngebäude (Einfamilienhäuser oder alternativ Doppelhäuser mit je maximal 4 Wohneinheiten) welche über eine private Verkehrsfläche erschlossen und an eine derzeit in Planung befindliche Erschließungsstraße (Planung Bebauungsplan „WA Gsteinach“) angebunden werden sollen. Zur besseren Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild wurde die Ausgleichsfläche (geplante Streuobstwiese) im Norden des Planungsgebietes und Pflanzungen innerhalb der Baugrundstücke festgesetzt. Mit diesen Pflanzungen sollen auch Nistplätze und Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse geschaffen werden. Die geplante Kompensationsfläche soll einen Beitrag zum Biotopverbund leisten.

#### 1.2.1.3 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.

#### 1.2.1.4 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.

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

### 1.2.2.1 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.

Jahr	Einwohner
1987	3122
1991	3344
1995	3502
2000	3539
2005	3632
2010	3623
2015	3581
2022	3769
2023	3749

Zu 2.: Im Markt Hofkirchen, hier Gemeindeteil Garham, besteht seit Jahren konkreter Bedarf an Flächen für Wohnraum. Die Marktgemeinde trägt mit der vorliegenden Planung einem konkreten Bauwunsch Rechnung. Die Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre belegt einen hohen Anstieg der Einwohnerzahlen im Gemeindegebiet und wird in der dargestellten Tabelle wiedergegeben. Der Anstieg der Einwohnerzahl zwischen den Jahren 1988 und 2018 betrug 16,6 %.

Quelle zu Einwohnerzahlen: [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 Gründe für die Auswahl des Planungsgebietes werden im Kapitel 1.2 Auswahl des Planungsgebiets in der Begründung zum Bebauungsplan „WA Gsteinach II“ erläutert. Innerorts finden sich vereinzelte, bisher unbebaute Flächen. Diese scheiden jedoch aus den folgenden Gründen für die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebiets aus:

- Flächen sind seit Jahren nicht verfügbar durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse
- Flächen mit Lage in (wasser-)sensiblen Bereichen
- Zu geringe Flächengrößen für entsprechende Bebauungen
- Fehlende bzw. schlechte Verkehrsanbindung
- Vermeidung von übermäßiger Verkehrsbelastung an anderer Stelle
- Aus städtebaulicher Sicht zu erhaltende innerörtliche Grün- und Freiflächen zur Erhaltung der Freiraumqualität sollen freibleiben von Bebauung

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets hat einen Flächenverbrauch von **0,27 ha** zur Folge. Durch die vorliegende Planung werden **ca. 3 %** des nach der Nachhaltigkeitsstrategie vorgesehenen Wertes verbraucht. Diese Wirkung wird als **gering** erheblich eingestuft.

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, wie im Flächennutzungsplan bereits dargestellt. Die bereits erfolgten Planungen im Rahmen des Flächennutzungsplans des Markts Hofkirchen zur wohnbaulichen Entwicklung tragen der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung.

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

### 1.2.2.2 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.
- Eine Anbindung erfolgt über die derzeit geplante Erschließungsstraße im geplanten Wohngebiet „WA Gsteinach“, südöstlich des Planungsgebiets.
- Garham hat keine eigene Bahnstation. Die nächstgelegenen Bahnstationen befinden sich in Vilshofen a.d.Donau und Osterhofen. Reisen/Pendeln an weiter entfernte Orte ohne eigenes motorisiertes Fahrzeug ist somit nur unter Nutzung der Buslinien und ggf. Umsteigen auf Bahnlinien anderenorts möglich.
- Durch Garham verläuft ein Radweg des Lokalen Netzes Passau, der in nordwestlicher Richtung zum Ohetal-Radweg führt. (Quelle: [www.radland-bayern.de](http://www.radland-bayern.de)). Dabei handelt es sich um keinen ausgebauten Radweg, sondern um eine verzeichnete Fahrradrouten entlang bestehender Straßen. Das Radwegenetz in Garham ist noch ausbaufähig, um die Sicherheit und Mobilität für Radfahrer zu erhöhen und gleichzeitig dem Klimaschutz durch Einsparung von CO<sup>2</sup>-Ausstoß Rechnung zu tragen. Zudem könnte der Freizeit- und Erholungswert im Gemeindegebiet damit gesteigert werden.
- Während der Bauphase ist mit verstärkter Belastung durch Lärm, Staub und Abgasen zu rechnen.
- Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen sind im Weiteren einzuhalten. Es liegt derzeit kein schalltechnisches Gutachten (Lärmschutzgutachten) vor. Erkenntnisse zu u.a. Immissionen liegen aus den Erkenntnissen der bereits bestehenden Wohngebiete im Umfeld vor und wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Prognose:

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

### 1.2.2.3 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 genutzte Landwirtschaftsflächen (Grünland).
- Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes liegt ein kartiertes Gehölzbiotop. Es erfolgen keine Eingriffe in diesem Bereich. Durch die getroffenen Festsetzungen ist die Waldfläche dauerhaft zu erhalten.
- Der magere Saum an der westlichen Grenze entlang des Wirtschaftswegs bleibt erhalten. Hier erfolgen keine Eingriffe.
- 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 im vorliegenden Bebauungsplan werden siedlungsnah, ökologisch wertvolle Lebensräume geschaffen, z.B. durch Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher, Anlage von Grünflächen, Wahrung der Durchgängigkeit für kleine Säugetiere (durchgängige Einfriedungen), Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und die geplante Streuobstwiese (Ausgleichsfläche) (siehe Planteil Bebauungsplan).
- Aussagen zum Artenschutz werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 1.12 Artenschutz getroffen, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich.

#### Prognose:

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



Folgende Minimierungsmaßnahmen werden getroffen:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche bzw. Grundflächenzahl in den jeweiligen Parzellen.
- Reduzierung der Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß.
- Festsetzungen zum Geländeauftrag bzw. -abtrag verhindern weitere Bodeneingriffe auf den Freiflächen.
- Die bevorzugte Verwendung wasserdurchlässiger Beläge leistet einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens.

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

### 1.2.2.5 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 sickerfähig (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.

Hydromorphe Merkmale der Legendeinheit	Klassifikation / Gesteinsausbildung	Hydrogeologische Eigenschaften / Schutzfunktionseigenschaften
Deckschicht aus Lockergestein mit geringer bis mäßiger Durchlässigkeit	Grundgebirgs-Zersatz; meist kleinräumig ausgebildete Verwitterungs- und Zersatzdecken; unter Beibehaltung der Struktur flach- bis tiefgründig entfestigtes	geringes bis mäßiges Filtervermögen, abhängig vom Lehmanteil

	Ausgangsgestein; sandiger, schluffiger oder toniger Schutt und Grus; Mächtigkeit bis 30 m	
Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Porendurchlässigkeiten und reliktscher Kluftdurchlässigkeit (Zersatz) über primär ±isotropem Kluft-Grundwasserleiter/ Grundwassergeringleiter 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:

- Es liegt gemäß den Daten des Wasserwirtschaftsamts kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet im Planungsgebiet vor. Eine Beeinträchtigung durch Hochwasser ist unwahrscheinlich.
- Vorrang-/Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung und Wasserschutzgebiete liegen im Umfeld der Planung nicht vor.
- Das Niederschlagswasser kann aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse an Ort und Stelle versickert werden.
- Durch die getroffenen Festsetzungen und Hinweise zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. weitgehende Verwendung sickerfähiger Beläge), Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe wird die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens werden dadurch nur in geringerem Ausmaß reduziert.
- Festsetzung zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser.
- Ein Eingriff in den Grundwasserkörper bzw. Schichtenwasser ist unwahrscheinlich. Die Geländehöhen im Planungsgebiet liegen etwa zwischen 483 und 495 mNN. Im Planungsgebiet liegen keine Daten der Grundwassergleichen (digitale Hydrogeologischen Karte 1:100.000) vor.
- 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

1.2.2.6 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 Abteiles. 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 der Bauphasen auszugehen.
- Der Reduzierung landwirtschaftlicher Emissionen steht die Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Anwohner, Anlieger, Liefer- und Entsorgungsverkehr) gegenüber.
- Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung werden versiegelte Bereiche im Planungsgebiet begrenzt und Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Gehölze tragen auch zur Frischluftproduktion bei.
- Beitrag zum Erhalt des Mikroklimas durch die Gebäudestellung und geplante Pflanzungen. Die Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) bleiben erhalten.

Prognose:

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

1.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild

Bestand:

Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage (künftige Ortsrandlage), Topographie und geplanter Bebauung (derzeit in Planung Bebauungsplan „WA Gsteinach“, 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 erfolgen keine Eingriffe. Es bleibt erhalten und wird durch Festsetzungen dauerhaft gesichert.
- 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 wird.
- Dies erfolgt im Anschluss an derzeit in Planung befindliches Allgemeines Wohngebiet (Planung Bebauungsplan „WA Gsteinach“), derzeitige Ackerfläche südöstlich der vorliegenden Planung.
- Am südwestexponierten und einsehbaren Hang ist ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gewünscht.
- Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude minimieren Eingriffe in die Topographie so dass das Landschaftsrelief weitgehend erhalten bleibt.

- Festgesetzte Baufenster und die großzügigen Grünflächen sichern die Durchlässigkeit im Planungsgebiet.
- Die kompakte Bauweise und günstige Erschließung (hier: Anschluss an Erschließungsstraße geplantes Allgemeines Wohngebiet „WA Gsteinach“) verhindert unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle und trägt damit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung.
- Durch Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen und zum planungsrechtlichen Außenbereich wird das geplante Wohngebiet in die Landschaft eingebunden.

Prognose:

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

1.2.2.8 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

### 1.2.2.9 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 unter Einhaltung der festgelegten Gestaltungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich nicht zu erwarten.

### 1.2.3 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. 1.7 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

Der Bebauungsplan enthält in den textlichen Hinweisen Empfehlungen und Vorgaben zur Abfallentsorgung (detailliert auf Plan):

- Empfehlung zur Kompostierung organischer Abfälle auf Wohngrundstücken
- Vorgaben zur Abholzeit und Aufstellungsort der Abfallbehältnisse
- Ggf. Einrichtung von Sammelstellen, Zugänglichkeit der Abfallbehältnisse

- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien  
Die vorliegende Planung zielt auf eine energiesparende Bauweise (Wärme/Licht) durch Gebäudestellung sowie kompakte Bauweise.

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

- 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 (textliche Hinweise).

#### 1.2.4 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.

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

#### 1.3.1 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.

#### 1.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der 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.

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

### **1.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

- Anbindung an Erschließungsstraße (Bebauungsplan „WA Gsteinach“) (flächensparende Erschließung)
- Ortsbildtypische Gebäudetypologien
- Kompakte Bauweise
- Festsetzungen für Einfriedungen (Erhalt der Durchlässigkeit für kleine Säugetiere/Erscheinungsbild)
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
- Flächen mit Gehölzbiotop/Wald werden erhalten
- Erhalt des mageren Saums am Wirtschaftsweg
- Verwendung heimischer Bäume und Sträucher
- Solitärpflanzungen
- Festsetzungen zu Geländeänderungen/Abgrabungen (Schutz Boden/Erhalt Relief)
- Festsetzung von Vorschriften zum Umgang mit dem anstehenden Mutterboden
- Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze, Garagenzufahrten und Gartenwege
- Getrennte Ableitung von Schmutz-/Niederschlagswasser

### **1.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen**

Durch die vorliegende Planung kommt es zum Verlust von un bebauter Landschaft, die erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in das Bodengefüge führen zu einem Eingriff in den Naturhaushalt. Diese wesentlichen Eingriffe 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 schaffen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten und minimieren gleichzeitig die Auswirkungen auf Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter.

### **1.4.3 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 (BayStMWBV 2021) überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb des Geltungsbereiches minimiert und nördlich der geplanten Wohngrundstücke durch Anlage einer Streuobstwiese geleistet wird.

### 1.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

#### Bestand und Bewertung:

Die gesamte Fläche wird für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Fläche mit **geringer Bedeutung** (Grünland) eingewertet. Die Qualität der anderen Schutzgüter rechtfertigen keine Höherbewertung. Gemäß Empfehlung des Leitfadens wird die betroffene Fläche pauschal mit 3 Wertpunkten bewertet.

#### *Ermittlung der Eingriffsschwere*

Nutzungsbereich	Eingriffsfaktor
Grundstücke gemäß ermittelter GRZ: (Ermittelter GRZ-Wert = Durchschnitt für alle Parzellen)	0,3

#### *Vermeidungsmaßnahmen und daraus resultierender Planungsfaktor*

Im Bebauungsplan werden umfassende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Pflanzverpflichtungen auf den Grundstücken
- Festsetzungen zur Bepflanzung unter besonderer Berücksichtigung der Übergangszonen zur freien Landschaft
- Berücksichtigung bzw. Erhalt Gehölzbiotop nördlich, magerer Saum westlich
- Versickerung von Oberflächenwasser in Teilflächen
- Vorgaben zur naturnahen Gestaltung der Freianlagen

Daraus resultiert der maximale Planungsfaktor von 10%

#### Eingriffsbewertung:



Berechnung Kompensationsbedarf						
		Fläche (qm)	Bestand	GRZ	Faktor	Wertpunkte
E.1		2258,4 (rot schraffiert)	3	0,3	<b>0,9</b>	<b>1.829</b>

### 1.4.3.2 Kompensations- / Ausgleichsflächen

Im Norden des Planungsgebiets werden 366 qm als Grünland (G11) genutzte Flächen zu einem mäßig extensiv genutzten artenreichen Grünland umgewandelt.

Lage/Flurnummer(n):	602/5 Teilfläche
Gemarkung:	Garham
Fläche:	366 qm
Bestand (BNT):	Grünland G11 / 3 Wertpunkte
Ziel (BNT):	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (junge Ausprägung) B431 / 8 Wertpunkte
Berechnung:	$366 \text{ qm} * (8-3-0) \text{ WP} = 1.830 \text{ Wertpunkte}$
Erstgestaltung:	Bäume: Pflanzung von 4 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm StU 14-16 3xv. Verwendung von gebietseigenen Gehölzen des Vorkommensgebiets „3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ zulässig ist. Es wird zum Schutz der Gehölze ein Verbisschutz empfohlen. Der Verbisschutz ist zu entfernen, sobald er nicht mehr notwendig ist.  Wiese: (keine Maßnahmen erforderlich)
Pflege:	Bäume: nur Erziehungs-, Pflegeschnitt, bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen. Wiese: 1. bis 4. Jahr = Aushagerungsphase Mahd 3 malig 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni, Abfuhr des Mähgutes Ab dem 5. Jahr Der erste Heuschnitt darf nicht vor der Hauptblütezeit der Gräser Anfang Juli erfolgen. Die Fläche ist zweimal im Jahr zu mähen. Um das Artenspektrum aufrecht zu erhalten muss die Bewirtschaftung so erfolgen, dass vor allem die Kräuter zum Absamen kommen. Dies ist in der Regel nur mit einer Heuwerbung zu erreichen. Um einen stabilen Bestand herzustellen ist die Mahd für 25 Jahre aufrecht zu erhalten. 20% der Fläche sind als Altgrasstreifen anzulegen.
Entwicklungsdauer:	Die prognostizierte Entwicklungsdauer beträgt ca. 25 Jahre.

#### **Sonstige Auflagen (Ausschluss der Ausübung bestimmter Rechte (Einschränkungen und Verbote)):**

##### Verbote:

Der Eigentümer des Grundstückes verpflichtet sich alle Maßnahmen zu unterlassen, die dem Entwicklungsziel entgegenlaufen:

Insbesondere dürfen auf der Fläche

- keine Düngemittel und keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt,
- kein Umbruch vorgenommen werden

##### Einschränkungen:

- Das Mähgut ist in jedem Fall abzufahren und einem geordneten Kreislauf zuzuführen. Als geordnete Kreisläufe sind die Verfütterung, die Einstreu, die energetische Verwertung, die Kompostierung mit anschließendem Aufbringen auf Äckern zu sehen. Unzulässig wäre z.B. eine Verrottung im Wald.

Für alle Ausgleichsflächen zutreffende Auflagen / Sonstige Maßnahmen:

- Abweichungen von der Bewirtschaftungsweise sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- **Beim Auftreten von Neophyten sind diese unbedingt zu bekämpfen.**

**Allgemeine Auflagen zu den Kompensationsflächen:**

Umsetzungsbeginn:

Die zuvor beschriebene Bewirtschaftungsweise / Herstellung der Ausgleichsflächen ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung bzw. in Benutzungnahme des ersten Gebäudes herzustellen. Fertigstellungs- und Abnahmetermin müssen der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

Rechtliche Sicherung:

Auf der vorbeschriebenen Kompensationsfläche wird eine Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau eingetragen; hierbei handelt es sich um eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, sowie eine Reallast für 25 Jahre.

Nach Ablauf der 25 Jahre ist vorbehaltlich zur Verfügung stehender Haushaltsmittel eine Überführung der Pflege in staatliche Förderprogramme möglich.

Landwirtschaftliche Förderung

Eine landwirtschaftliche Förderung von Ausgleichsflächen ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Über einen Zeitraum von 25 Jahren dürfen jedoch alle Einschränkungen, die sich aus der Grunddienstbarkeit, der Reallast oder aus befristeten Auflagen ergeben (z.B. Schnittzeitpunkt, Düngeverzicht, Heuwerbung) nicht gefördert werden. In jedem Fall sollten Bewirtschafter bei der Landwirtschaftsverwaltung angeben (Prüfpunkt im Antragsformular der Agrarumweltmaßnahmen), dass es sich um eine Ausgleichsfläche handelt.

Weitergabeverpflichtung bei Veräußerung des Ausgleichsgrundstücks

Bei einer Grundstücksveräußerung sind dem Rechtsnachfolger die vorstehenden Pflichten zu übertragen. Reallast, beschränkt persönliche Dienstbarkeit und Duldungsverpflichtung sind zu Gunsten des Freistaates Bayern vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde bzw. durch die Naturschutzverwaltung grundbuchamtlich zu sichern.

1.4.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Kompensation					
Bezeichnung	Fläche	Bestand	Ziel	Aufwertung	WP
K 1	366	3	8	5	1.830
		G11	B431		
				Deckung	+ 1

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von **1.829 Wertpunkten** ist somit vollständig kompensiert.

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

### **1.5.1 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 (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 ist innerhalb der Begründung des Bebauungsplans dargelegt.

### **1.5.2 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.

### **1.5.3 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.

## 1.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes nördlich von Garham, nahe des nördlichen Ortsrands, im Anschluss an derzeit geplantes Allgemeines Wohngebiet (Planung Bebauungsplan „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, werden bei der Planung berücksichtigt. Im nördlichen Bereich des Vorhabensgebietes befindet sich ein amtlich kartiertes Gehölzbiotop und an der westlichen Grenze ein magerer Saum. Diese Bereiche werden gesichert und bleiben erhalten.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorliegende Planung zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Schutzgut Mensch/Lärm: Ein Lärmschutzgutachten liegt derzeit nicht vor.

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

.....  
Erster Bürgermeister  
Josef Kufner

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