

# BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

## ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

---

### DECKBLATT NR. 28

---

MARKT HOFKIRCHEN  
LANDKREIS PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



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

---

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

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

Datum: 23.05.2025

Stand: Vorentwurf

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

<b>1.</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>Beschreibung des Planungsgebietes .....</b>	<b>4</b>
<b>1.3</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>5</b>
<b>1.3.1</b>	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung .....	5
1.3.1.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) .....	5
1.3.1.2	Aussagen des Regionalplans .....	5
1.3.1.3	Weitere Fachplanungen .....	6
1.3.1.4	Verfahrensart .....	6
<b>1.3.2</b>	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>
<b>1.4.1</b>	Räumliche Lage und Begrenzung .....	8
<b>1.4.2</b>	Verkehrsanbindung .....	8
<b>1.4.3</b>	Infrastruktur .....	9
<b>1.5</b>	<b>Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB .....</b>	<b>9</b>
<b>2.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>12</b>
<b>2.1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>12</b>
<b>2.1.1</b>	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung .....	12
2.1.1.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (s. Kap. 1.3.1.1) .....	12
2.1.1.2	Aussagen des Regionalplans (s. Kap. 1.3.1.2) .....	12
2.1.1.3	Weitere Fachplanungen (s. Kap. 1.3.1.3) .....	12
2.1.1.4	Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung .....	12
<b>2.2</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt .....</b>	<b>13</b>
<b>2.2.1</b>	Beschreibung der Umweltprüfung .....	13
2.2.1.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung .....	13
2.2.1.2	Angewandte Untersuchungsmethoden .....	13
2.2.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung .....	13
<b>2.2.2</b>	Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG .....	13
2.2.2.1	Schutzgut Fläche .....	13
2.2.2.2	Schutzgut Mensch / Immissionen .....	15
2.2.2.3	Schutzgut Arten und Lebensräume .....	16
2.2.2.4	Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten .....	17
2.2.2.5	Schutzgut Wasser .....	18
2.2.2.6	Schutzgut Klima/Luft .....	19
2.2.2.7	Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild .....	20
2.2.2.8	Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter .....	21
2.2.2.9	Wechselwirkungen .....	21
<b>2.2.3</b>	Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB .....	22
<b>2.2.4</b>	Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung) .....	23
<b>2.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung .....</b>	<b>23</b>
<b>2.3.1</b>	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	23
<b>2.3.2</b>	Prognose bei Durchführung der Planung .....	23
<b>2.4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich .....</b>	<b>24</b>
<b>2.4.1</b>	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	24
<b>2.4.2</b>	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen .....	24
<b>2.4.3</b>	Eingriffsregelung .....	24
2.4.3.1	Art des Eingriffs und Faktorenwahl .....	24

2.4.3.2	Ausgleichsfläche.....	24
2.4.3.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.....	24
<b>2.5</b>	<b>Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring .....</b>	<b>25</b>
2.5.1	Standortwahl .....	25
2.5.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung .....	25
2.5.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring .....	25
<b>2.6</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>26</b>

## **1. Begründung**

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

Der Marktgemeinderat Hofkirchen hat die 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Leithen II“ beschlossen, um ein weiteres Bauvorhaben auf Flur-Nr. 2571/1, Gemarkung Hilgartsberg einzubeziehen.

Der Markt Hofkirchen versucht seit jeher die Hauptorte (Hofkirchen und Garham) vorrangig zu entwickeln. Hier sollen überwiegend neue Siedlungsgebiete und Nachverdichtungen geschaffen werden. Im Rahmen einer sozialgerechten Siedlungsentwicklung sollen jedoch auch in den kleineren Orten (wie z.B. Leithen) vor allem den ortsansässigen Familienverbänden die Möglichkeiten eingeräumt werden, an Ort und Stelle zu verbleiben und dort weiterhin zu wohnen. Dies ist aus Sicht des Marktes Hofkirchen von erheblicher Bedeutung um eine generationenübergreifende Fürsorge oder Pflege aber auch das Gemeinschafts- und Vereinsleben aktiv zu erhalten. Aus diesem Grund hat der Markt Hofkirchen die Satzung aufgestellt.

Die 28. Flächennutzungsplanänderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO in Leithen schaffen und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung führen. Die Planung sieht vor, die bisherige Ortsabrundungssatzung „Leithen II“ im nördlichen Teil in östlicher Richtung auf einer Teilfläche des Grundstücks FlNr. 2571/1, Gem. Hilgartsberg zu erweitern, um dort eine ergänzende Bebauung zu ermöglichen.

Die 28. Flächennutzungsplanänderung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Marktgemeinde Hofkirchen nicht entgegen. Die 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Leithen II“ zum vorliegenden Vorhaben wird im Parallelverfahren nach § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. §§ 10 und 13 BauGB aufgestellt.

### **1.2 Beschreibung des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Leithen, Gemarkung Hilgartsberg, Der Ortsteil Leithen liegt etwa 0,2 km nordöstlich des Hauptortes Hofkirchen. Hofkirchen gehört zur Region 12 Donau-Wald und liegt im Landkreis Passau, Regierungsbezirk Niederbayern. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und ist gemäß ABSP der Naturraum-Untereinheit „Nördliche Donaurandhöhen“ zugeordnet. Im Geltungsbereich und auf angrenzenden Flächen befinden sich keine Schutzgebiete. Nördlich des Planungsgebiets, nur wenige Meter entfernt, liegt das Biotop Nummer „7344-0013-001 Gewässerbegleitender Gehölzsaum an kleinem Bach und Naßwiese in dessen Quellbereich, nördlich von Leithen.“

In der Umgebung, außerhalb der Planung, liegen mehrere Flächen der Biotopkartierung vor. Die Landschaft ist geprägt von den – teilweise naturnahen – Bachsystemen. Nahegelegene Schutzgebiete sind nördlich von Leithen der Naturpark „Bayerischer Wald“, nördlich von Neißbach das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“, sowie westlich des Planungsgebiets, entlang der Donau das FFH-Gebiet „7142-301.01 Donauauen zwischen Straubing und Vilshofen“ und das Vogelschutzgebiet „7142-471.01 Donau zwischen Straubing und Vilshofen“.

## 1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

### 1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

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

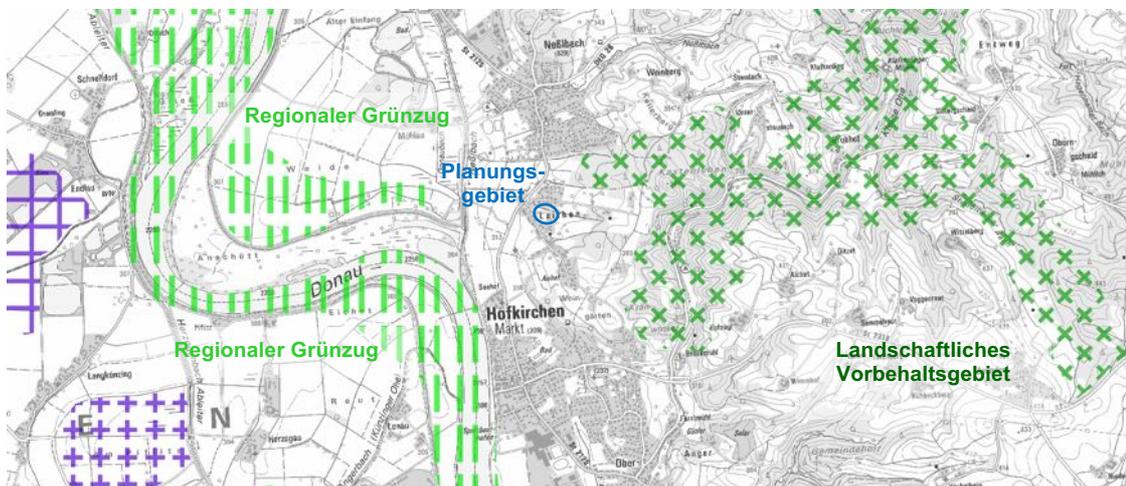
(Stand 01.06.2023)

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 <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> eingesehen werden.

#### 1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Regionalplan Region 12 Donau-Wald, Stand 13.04.2019)

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“.



Regionalplan bei Leithen aus FIS-Natur Online des LfU, mit Planungsgebiet, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Innerhalb und in der nahen 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

#### 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.

### 1.3.1.4 Verfahrensart

Mit vorliegendem Deckblatt Nr. 28 wird der seit 12.01.2017 rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Hofkirchen im Regelverfahren nach § 1 Abs. 8 BauGB geändert, um im Parallelverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Leithen II“ zu schaffen.

## 1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

### 1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Planungsgebiet (blauer Kreis)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung 08.12.2015 des Markts Hofkirchen ist das Planungsgebiet derzeit als Grünflächen oder gliedernde Grünflächen mit Baumsymbolen dargestellt. Nordwestlich und westlich des Bereichs liegen Flächen mit Dorfgebiet (MD), südlich und östlich liegen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellte Bereiche. Nordöstlich liegen weitere Grünflächen sowie ein verzeichnetes Biotop. Aufgrund der Lage außerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsgebiets ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, welche die Flächen im Planungsgebiet als Bauflächen darstellt.

Die vorliegende 28. Flächennutzungsplanänderung schafft durch Ausweisung eines Dorfgebiets gemäß § 5 BauNVO die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die im Parallelverfahren erfolgende 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Leithen II“.

### 1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

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

### 1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es wurden bisher keine weiteren Gutachten oder Untersuchungen erstellt.

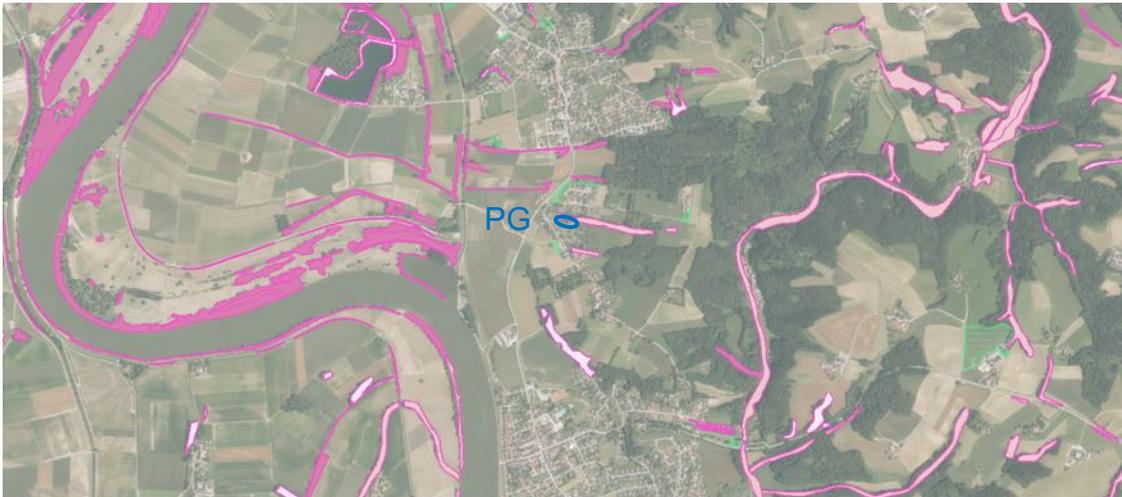
## 1.4 Angaben zum Planungsgebiet

### 1.4.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Leithen, Markt Hofkirchen, Gemarkung Hilgartsberg, auf einer Höhe von ca. 329 bis 332 m ü.NN.

Das Planungsgebiet umfasst die Flurnummern 2571/1 Gemarkung Hilgartsberg und schließt eine Fläche von 1.075 qm ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden, Südosten und Osten durch Landwirtschaftsflächen,
- im Westen und Südwesten durch Siedlungsflächen.



Luftbildausschnitt von Leithen mit Biotopkartierung (rote Flächen) und Ökoflächen des Ökoflächenkatasters (grün schraffiert) aus FIS-Natur Online des LfU mit Planungsgebiet (blau),  
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

### 1.4.2 Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Ortsstraße innerhalb des Planungsgebiets bzw. muss für das hinterliegende Grundstück mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Rahmen der parallel geänderten Satzung gesichert werden.

### 1.4.3 Infrastruktur

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

Das Planungsgebiet liegt ca. 4km südwestlich der Autobahn A3 und ca. 80m östlich der Staatsstraße ST2125.

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

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

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

Siehe Kapitel Mensch /Immissionen

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

Durch die Planung werden zusätzliche Bauflächen bzw. Gebäude im Gemeindegebiet von Hofkirchen geschaffen. Damit wird einem konkreten Bauwunsch Rechnung getragen.

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

Über die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer, sowie junge, alte und behinderte Menschen können auf der vorliegenden Planungsebene keine Aussagen getroffen werden. Es sind hierauf jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es sind keine Auswirkungen auf die Belange des Bildungswesens zu erwarten. Bei einer entsprechenden Eingrünung (siehe grünordnerische Maßnahmen Satzung) 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 bestehende Siedlungsgebiet am nordöstlichen Ortsrand von Leithen an und erweitert es in Richtung Osten. Das bestehende Angebot an Bauland wird somit in Leithen, Marktgemeinde Hofkirchen, 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 Daten des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet und auf benachbarten Flächen vor (siehe auch Kapitel Schutzgut Kultur- und Sachgüter). Es liegen nur sehr eingeschränkte Sichtbeziehungen zu Baudenkmalern (nördlich etwa 600 m entfernt, in Neßlbach, südlich mehr als 1 km entfernt in Hofkirchen) vor. Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt durch die Grünordnung auf Satzungsebene.

- Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Siehe Kapitel 2. Umweltbericht in vorliegender Unterlage

- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Bei einem Teil des Planungsgebiets mit neu geplanten Gebäuden handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland). Durch das Vorhaben gehen Landwirtschaftsflächen verloren, welche im bisher gültigen Flächennutzungsplan als Grünflächen bzw. gliedernde Grünflächen dargestellt waren. Im Planungsgebiet ist auch weiterhin mit ortsüblichem Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung durch die angrenzenden Landwirtschaftsflächen und Betriebe zu rechnen.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die vorliegende Planung entstehen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Leithen II“, die das Ziel hat, eine Erweiterung der Bebauung zuzulassen. Von einer Erhöhung von Bauland profitieren sowohl Arbeitnehmer als auch ansässige Betriebe in Hofkirchen.

- 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 der im

Parallelverfahren aufgestellten Ortsabrundungssatzung (Begründung, Kapitel „Versorgung/Entsorgung“) entnommen werden.

- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen. Es liegen keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete im untersuchten Bereich.

- Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Allgemein kann durch die Planung in der Umgebung von einem erhöhten Verkehrsaufkommen, jedoch in verträglichem Rahmen, gerechnet werden. Siehe auch Kapitel Mensch /Immissionen. Die nächstgelegenen Bahnstationen befinden sich in Vilshofen a.d.Donau und Osterhofen. Viele Orte sind von Leithen aus mit Bus bzw. einer Kombination von Bus und Bahn erreichbar. Es sind keine Radwege in Leithen ausgewiesen. Nahegelegene Radwege sind der Donauradweg westlich sowie der Ohetal-Radweg östlich des Ortsteils Leithen (Quelle [www.radland-bayern.de](http://www.radland-bayern.de)).

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

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

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

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt in der Marktgemeinde nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung von Hofkirchen jedoch miteinbezogen.

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

Im unmittelbaren Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. Die Bäche in der Umgebung liegen außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung. Eine Beeinträchtigung durch Hochwasser ist nicht zu erwarten.

- 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 Angebot an Bauland/Gebäuden im Gemeindegebiet erhöht werden soll.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

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

## 2. Umweltbericht

### 2.1 Einleitung

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

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

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

In der vorliegenden 28. Flächennutzungsplanänderung werden nur die wesentlichen Aussagen dargestellt und es erfolgt eine Abwägung der Schutzgüter. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen der parallel aufgestellten 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Leithen II“. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben werden.

#### 2.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

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

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

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

##### 2.1.1.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

<b>Merkmal</b>	<b>Betroffenheit ja/nein</b>	<b>Erhebliche Auswirkungen</b>
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein,
geschützte Biotope	Nein	Nein

Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bau-/Bodendenkmäler	Nein	Nein
Immissionsschutz	Nein	Nein

## 2.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

### 2.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

#### 2.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

#### 2.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Region 12, Donau-Wald) und einer Ortsbegehung im April 2025.

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

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

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

#### 2.2.2.1 Schutzgut Fläche

Bestand:

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

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

#### Bewertung / Planung:

Zu 1.: Das Planungsgebiet umfasst die bestehende Siedlung der Ortschaft Leithen bzw. schließt daran an. Es gehen bisher unbebaute Freiräume verloren. Die Zerschneidungswirkung auf die Landschaft ist durch bereits bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen bereits vorhanden.

Zu 2.: In Hofkirchen bestand jahrelang steigender Bedarf an Flächen für Wohnraum, die Marktgemeinde trägt mit der vorliegenden Planung den Anfragen Rechnung. Die Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre belegt einen Anstieg der Einwohnerzahlen zwischen den Jahren 1988 mit 3167 und 2018 mit 3691 Einwohnern von ca.17 %. Die Einwohnerzahl zum Stichtag 31.12.2023 betrug 3554, es wurde damit ein leichter Rückgang verzeichnet (Quelle: [https://de.wikipedia.org/wiki/Hofkirchen\\_\(Donau\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Hofkirchen_(Donau))).

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

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

In der Marktgemeinde Hofkirchen leben 3554 Menschen (Stand 31. Dezember 2023). Es ergibt sich daher eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 12,8 m<sup>2</sup>/ Tag bzw. 0,5 ha/Jahr und 9,4 ha in 20 Jahren. Der Pro-Kopf-Verbrauch wurde vom Bundeskabinett 2017 festgelegt. Unter Einhaltung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie darf die Marktgemeinde somit bis 2037 **9,4 ha** an Fläche verbrauchen.

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

#### **Flächenpotenziale**

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

- An diesem Standort stehen dem Markt Hofkirchen kurzfristig geeignete Grundstücke zur Verfügung. Andere potenziell geeignete Grundstücke können seit Jahren nicht erworben werden und stehen damit nicht zur Verfügung. Die Fläche auf Flurnummer 2571/1, Gemarkung Hilgartsberg, befindet sich im Besitz des Bauwerbers.
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.
- Anbindung der geplanten Bebauungen an bestehendes Siedlungsgebiet, Einhaltung des Trennungsgrundsatzes zwischen Wohnnutzung und Gewerbe.
- Lage außerhalb von (wasser-)sensiblen Bereichen wie Schutzgebieten, festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Biotopkomplexen.

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

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

Aus den aufgeführten Gründen für die Planung sowie den Ausschlusskriterien wird das Planungsgebiet als sinnvolle Fläche für die vorliegende Planung erachtet. Ausschlaggebend ist hierbei, dass der Gemeinde keine geeigneten Flächen der Innenentwicklung zur Verfügung stehen und sich die Fläche im Besitz des Bauwerbers befindet.

Die Ausweisung des Dorfgebiets hat einen Flächenverbrauch von 1075 qm (= 0,11 ha) zur Folge, wobei die Neuinanspruchnahme von Flächen (hier Siedlungs- bzw. Dorfgebiet anstatt bisher geplanter Grünfläche, ohne Ausgleichsfläche) lediglich 472,4 qm (= 0,05 ha) beträgt. Durch die vorliegende Planung (Neubebauung) werden 0,5% des nach der Nachhaltigkeitsstrategie vorgesehenen Wertes verbraucht. Diese Wirkung wird als **gering** eingestuft.

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

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Gering	Gering	Gering

### 2.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:

Im Planungsgebiet gibt es mehrere bestehende Quellen von Emissionen wie Lärm, Licht, Staub, Abgasen und Gerüchen. Diese gehen überwiegend von der landwirtschaftlichen Nutzung der umgebenden Flächen sowie von den bestehenden Nutzungen im Dorfgebiet (hier überwiegend Wohnnutzung mit entsprechendem Anliegerverkehr) aus. 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.
- Durch die Neuplanung erhöht sich das Verkehrsaufkommen, auch bei den vorhandenen Erschließungsstraßen in der Umgebung, jedoch in relativ geringem Ausmaß.
- Während Bauphasen ist mit verstärkter Belastung durch Lärm, Staub und Abgasen zu rechnen.

- Im Dorfgebiet sind Wohnhäuser, kleinere, nicht störende Gewerbebetriebe sowie landwirtschaftliche Hofstellen zulässig.
- Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen sind einzuhalten. Ein Lärmgutachten liegt nicht vor.

Prognose:

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

### 2.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

#### Bestand:

Im vorliegenden Planungsgebiet mit neu geplanten Bebauungen liegen Landwirtschaftsflächen (intensiv genutztes Grünland) sowie strukturarme Gartenflächen. Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotop innerhalb des Planungsgebiets. Nördlich des Planungsgebiets, nur wenige Meter entfernt, liegt das Biotop Nummer „7344-0013-001 Gewässerbegleitender Gehölzsaum an kleinem Bach und Naßwiese in dessen Quellbereich, nördlich von Leithen.“

In der Umgebung, außerhalb der Planung, liegen mehrere Flächen der Biotopkartierung vor. Die Landschaft ist geprägt von den – teilweise naturnahen – Bachsystemen. Nahegelegene Schutzgebiete sind nördlich von Leithen der Naturpark „Bayerischer Wald“, nördlich von Neßlbach das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“, sowie westlich des Planungsgebiets, entlang der Donau das FFH-Gebiet „7142-301.01 Donauauen zwischen Straubing und Vilshofen“ und das Vogelschutzgebiet „7142-471.01 Donau zwischen Straubing und Vilshofen“.

Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt Vorkommen einiger wertgebender und zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten in der weiteren Umgebung von Leithen. Im Umkreis des Vorhabens von ca. 500m wurden folgende Sichtungen in die Artenschutzkartierung aufgenommen: Nördlich vom Planungsgebiet, im Ortsteil Neßlbach gibt es Nachweise vom Großen Mausohr im Jahr 1992 und von Fledermäusen (unbestimmt) aus dem Jahr 2015. Auf Ackerflächen südwestlich des Planungsgebiets gab es einen Nachweis des Kiebitz im Jahr 2015, ebenso wurden an einem Graben westlich der Kiebitz sowie das Blaukehlchen im Jahr 2015 gesichtet. Es wurden weitere wertgebende Arten westlich von Leithen, darunter Kurzschwänziger Bläuling, Pirol, Ringelnatter und Zauneidechse im Jahr 2011 auf Extensivgrünland am Neßlbach, Neuntöter, Dorngrasmücke, Grünfrösche, Löffelente, Schnatternete am Bach und Mäusebussard im Bereich eines Feldes (alle im Jahr 2015) sowie Grünfrösche und Seefrosch an einem Nachklärteich in den Jahren 1993/1994 in der Artenschutzkartierung erfasst. Alle genannten Fundpunkte liegen außerhalb des Planungsgebiets und von naheliegenden Flächen. Weitere Artennachweise geschützter Tier und Pflanzenarten, im nahen und im unmittelbaren Wirkraum, sind nicht bekannt. Es liegen zahlreiche weitere Fundpunkte im Bereich der Donau westlich von Leithen sowie zum Teil im Bereich der Ohe (Umkreis >500 m) vor.

#### 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 um intensiv genutztes Grünland sowie strukturarme Gartenflächen.
- Es sind kleinflächige Rodungen auf Gartenflächen erforderlich.
- Es sind keine amtlich kartierten Biotope von der Planung betroffen.
- Durch das erweiterte Siedlungsgebiet 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.
- Durch die Nutzung als Dorfgebiet ist weiterhin mit Stoffeinträgen (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) zu rechnen.
- Durch Festsetzungen auf Satzungsebene sind siedlungsnah, ökologisch wertvolle Lebensräume zu sichern und zu schaffen, z.B. durch Erhalt von strukturreichen Gärten und von heimischen Bäumen sowie durch Anlage der Kompensationsfläche (Streuobstwiese) (siehe 4. Änderung Ortsabrundungssatzung „Leithen II“).
- Besonders schützenswerte Bereiche, z.B. Lebensräume der Gewässer mit wertgebenden, zum Teil gefährdeten Tier- und Pflanzenarten liegen außerhalb des Planungsgebiets.
- Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG): Die erforderlichen Eingriffe aufgrund des vorliegenden Vorhabens betreffen intensiv Grünland und strukturarme Gartenflächen. Die Größe der genannten Landwirtschafts- bzw. Grünflächen wird dadurch im siedlungsnahen Bereich verringert. Dies erfolgt in einer durch Land- und Forstwirtschaft geprägten Umgebung. Potenziell betroffene Arten (insbesondere Artengruppen Fledermäuse, Vögel) können während der Bauphase auf benachbarte Flächen im Sinne eines Jagdhabitats ausweichen. Durch die Planung entstehen Eingrünungen, die als (Teil-) Lebensraum für die Tierwelt dienen können. Die kleinflächigen Rodungen erfolgen nur im erforderlichen Mindestmaß.
- Es sind voraussichtlich keine Vorkommen von Kiebitz im Planungsgebiet zu erwarten, da die Strukturen fehlen. Es erfolgen keine Eingriffe in wertgebende Trocken-, Mager-, Feuchtflächen oder in strukturreiche Bereiche durch das Vorhaben.

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	Gering/Mittel

2.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten

Bestand:

Die Böden im Bereich neu geplanter Bebauungen wurden zum Teil bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt, die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur ist hier noch intakt. Die Gartenflächen wurden bereits verändert. Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) im Maßstab 1:25.000 befindet sich das Planungsgebiet auf der nachfolgend beschriebenen Legendeneinheit.

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit (Kurzname)	Legendentext
744	744: Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-) Lehm (Lösslehm, Granit oder Gneis)

Zudem wurde geprüft ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: Gemäß der digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayerischer Denkmatalas“ zur Verfügung

stehen, liegen keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet oder auf benachbarten Flächen vor (siehe auch Kapitel Kultur- und Sachgüter). Gemäß den Angaben der Bodenschätzungskarte 1:25.000 liegen die Flächen des Planungsgebietes überwiegend auf der Einheit IS5V (Wertzahlen im Ackerschätzungsrahmen 36-30). Die Daten zu den Bodenfunktionen zeigen im Planungsgebiet eine geringe natürliche Ertragsfähigkeit. (Klasse 2, Spanne Bodenschätzung 28-40). (Quelle: Umweltatlas des Bayerischen Landesamt für Umwelt).

**Bewertung / Planung:**

Das Standortpotenzial der vorliegenden Böden für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) ist als gering bis mittel einzustufen, da es sich weder um wertvolle Feucht- noch Magerstandorte handelt. Das Wasserrückhaltevermögen des Bodens bewegen sich im mittleren bis hohen Bereich (Minimum 3,5 bis Maximum 5) (Quelle: Umweltatlas des Bayerischen Landesamt für Umwelt).

Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese sollen in den nachfolgenden Planungen auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die natürliche Ertragsfunktion wird aufgrund von Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sollen im Rahmen der 4. Änderung getroffen werden:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzungen auf Ebene 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Leithen II“
- Vorgaben zur Geländegestaltung: Geländeänderungen sowie Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen sollen durch die Satzung auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert werden.
- Die bevorzugte Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für die Grundstückszufahrt soll einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens leisten.

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

**Prognose:**

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

**2.2.2.5 Schutzgut Wasser**

**Bestand:**

Im unmittelbaren Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. Nördlich des Vorhabens, wenige Meter entfernt liegt ein Bach. Vorrang-/Vorbehaltsgebiete oder Wasserschutzgebiete liegen nicht im Umfeld der Planung.

Die Böden sind sickerfähig und tragen zur Grundwasserneubildung bei. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen Bodeninformationssystems reicht die Filterwirkung von gering bis mäßig (je nach Lehmanteil). Die detaillierten Angaben sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Hydrogeologische Karte M 1:100.000 des LfU		
Hydromorphe Merkmale der Legendeneinheit	Klassifikation/Gesteinsausbildung	Schutzfunktionseigenschaften / Hydrogeologische Eigenschaften
Ultrametamorphite granitischen Gefüges (Diatexite)/	Migmatite und Diatexite mit überwiegend homogener Textur unter sandig-lehmiger Zersatzdecke	Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Porendurchlässigkeiten und reliktscher Kluftdurchlässigkeit (Zersatz) über primär ±isotropem Kluft-Grundwasserleiter/Grundwassergeringleiter mit sehr geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten in Zersatzzone in Abhängigkeit vom Lehmantel geringes bis mäßiges Filtervermögen; tiefere Bereiche mit sehr geringem Filtervermögen

**Bewertung / Planung:**

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

**2.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft**

**Bestand:**

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

Leithen hat aufgrund seiner Siedlungsstruktur und Topographie eine günstige Durchlüftungssituation. Das Planungsgebiet ist relativ eben und weist nur geringe Höhenunterschiede von ca. 1 m auf, das Gelände fällt leicht ab von Süden in Richtung Norden.

Die Grünlandflächen leisten einen Beitrag zur Klimaregulierung als Kaltluftentstehungsflächen, die Gehölze zur Frischluftbildung.

Bewertung / Planung:

- Es ist von erhöhten Emissionsbelastungen und Staubentwicklung baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge während Bauphasen auszugehen.
- Der Reduzierung landwirtschaftlicher Emissionen steht eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Anwohner, Anlieger, Liefer- und Entsorgungsverkehr) gegenüber.
- Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung sollen Neupflanzungen von Bäumen (Streuobstwiese auf Kompensationsfläche) erfolgen.
- Zum Erhalt des Mikroklimas soll u.a. der Erhalt von heimischen Bäumen und die Gebäudestellung (auf Satzungsebene) beitragen. Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) sollen erhalten bleiben.

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

#### 2.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild

Bestand:

Das Planungsgebiet ist umgeben von Siedlungsgebiet mit Gärten und Grünflächen, von Wiesen, Feldern und Wäldern. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete und Regionale Grünzüge liegen etwas entfernt (siehe Kapitel zum Regionalplan).

Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage (Ortsrandlage), Topographie und umgebender Bebauung eine mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Durch die Lage in zweiter Reihe der Siedlung und durch die umgebenden Gehölze und Wälder in der Landschaft ist der beplante Bereich wenig einsehbar.

Bewertung / Planung:

- Durch die Planung geht unbebaute Landschaft verloren und es findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert und ausgeglichen werden muss. Die erforderlichen Maßnahmen werden in der Ortsabrundungssatzung im Parallelverfahren festgesetzt.
- Mit Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude auf Satzungsebene sollen Eingriffe in die Topographie minimiert werden. Das Landschaftsrelief soll erhalten bleiben (siehe Vorgaben zur Geländegestaltung, Grünordnung ursprüngliche OAS 2005).
- Die auf Satzungsebene festgesetzten Baugrenzen und die großzügigen Grünflächen sollen die Durchlässigkeit des Gebietes sichern.
- Die Planung soll durch kompakte Bauweise und günstige Erschließung einen unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle verhindern und dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung tragen.
- Erhalt und Neupflanzungen (Kompensationsfläche) von heimischen Bäumen zum planungsrechtlichen Außenbereich sollen die Einbindung des Planungsgebiets in die Landschaft sichern.

Prognose:

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

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

Bestand:

Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt, da nicht vorhanden, siehe auch unter Kapitel 2.1.1.4.

Amtlich kartierte Biotope werden im Kapitel Schutzgut Arten und Lebensräume behandelt und liegen ebenfalls außerhalb des Planungsgebiets.

Im Planungsgebiet und auf angrenzenden Flächen sind keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet. Nördlich der Straße „Leithener Feld“, ca. 90 m entfernt vom Planungsgebiet, liegt das Bodendenkmal „D-2-7344-0396 Verebnete Grabhügel der Bronzezeit. Banehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.“ Etwa 600m nördlich der Planung liegen die Baudenkmäler Kirche St. Peter und Paul, Adresse Deggendorfer Straße 14; Pfarrhof, Adresse Deggendorfer Straße 12 und Kriegerdenkmal nördlich der Kirche, in Neißbach. Es bestehen aufgrund der dazwischen liegenden Bebauung, Gehölzen und der vorliegenden Topographie, keine direkten Sichtbeziehungen zu den genannten Baudenkmälern. Weitere Baudenkmäler liegen mehr als 1 km entfernt, z.B. südlich in Hofkirchen.

Bewertung / Planung:

- Baudenkmäler: Eine Beeinträchtigung kann aufgrund der eingeschränkten Sicht sowie der Entfernungen ausgeschlossen werden.
- Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Prognose:

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

#### 2.2.2.9 Wechselwirkungen

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser) und in das Landschaftsbild. Auswirkungen auf Boden und Wasser z.B. durch Versiegelung und Überbauung betreffen i.d.R. auch die vorhandenen Arten mit den entsprechenden Lebensräumen. Eine Zunahme von Verkehr und Lärmbelastungen betreffen den Menschen ebenso wie lärm-, immissions- oder störungsempfindliche Arten. Eine Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung kann je nach erfolgter Bewirtschaftungsweise eine Abnahme von Stoffeinträgen (z.B. verursacht durch Düngemittel) in Boden und Wasser bewirken, was gleichzeitig einen positiven Effekt auf zuvor betroffene Gewässer bzw. Grundwasser (Schutzgut

Wasser, Schutzgut Arten und Lebensräume) durch eine Minderung der stofflichen Belastung bewirkt. Gleichzeitig gehen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie unbebaute Flächen verloren. Als Wechselwirkungen sind auch die vorzunehmenden Maßnahmen der Grünordnung zu nennen. Nur bei fachgerechter Anlage und Pflege der Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Einbindung des Dorfgebiets in die Landschaft bzw. der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich gegeben.

Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Die Festlegung von konkreten Gestaltungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgte bzw. erfolgt im Zuge der vorangegangenen Planungen, darunter die ursprüngliche Ortsabrundungssatzung sowie 1. bis 3. Änderung sowie im Zuge der 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Leithen II“, derzeit Erstellung im Parallelverfahren.

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

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

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

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

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern  
→ Abwässer werden auf Satzungsebene (Plan bzw. Textteil) behandelt \*
- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien  
→ wird nicht behandelt \*
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete  
→ nicht relevant da keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten, daher keine negativen Auswirkungen möglich
- Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Die zugelassenen Nutzungen im Planungsgebiet (Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO) lässt keine besonderen Risiken oder Gefahrenpotenziale erwarten.

Die Lage des beplanten Bereichs außerhalb sensibler Bereiche und die Entfernung zu den Bächen der Umgebung trägt ebenso zur Minimierung potenzieller Unfallgefahren oder Katastrophen bei. Ein erhöhtes Risiko für beispielsweise die Verschmutzung des Grundwassers (hier nicht hoch anstehend) oder Überflutung des Bereichs ist nicht zu erwarten.

Auf potenzielle Gefahren durch Unwetter beispielsweise bei Starkregenereignissen, Sturm etc. und die Möglichkeit für Bauherren/Investoren eine Elementarschadensversicherung

abzuschließen, wird dennoch verwiesen (siehe auch 4. Änderung Ortsabrundungssatzung „Leithen II“, Kapitel Wasserwirtschaft).

\* Anmerkung: Satzungsebene bezieht sich hier auf die folgenden Planungen/Satzungen: „Ortsabrundungssatzung Leithen II“ (Bekanntmachung am 05.08.2005, Parzellen 1-3), „Ortsabrundungssatzung Leithen II von 2005 mit Erweiterung von 2013“ (Bekanntmachung 10.07.2014, 1. Änderung, Parzellen 4-6), „Ortsabrundungssatzung Leithen II von 2005 mit Erweiterung von 2013 und erneuter Ergänzung 2016“ (Bekanntmachung am 25.01.2017, 2. Änderung, Parzelle 7), „Ortsabrundungssatzung Leithen II“ – 3. Änderung (Bekanntmachung am 25.07.2023, 3. Änderung, Parzelle 8) und „Ortsabrundungssatzung Leithen II“ 4. Änderung (Satzung wird im Parallelverfahren erstellt zur vorliegenden Planung, 4. Änderung, Parzelle 9)

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

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

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

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

#### 2.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.  
Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher. Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild würden in diesem Gebiet unterbleiben. Der Bedarf an dorfgbietstypischer Nutzung müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

#### 2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

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

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

### 2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

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

### 2.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

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

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

Die Ausgleichsmaßnahmen werden in der 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Leithen II“ festgelegt und sollen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten schaffen und gleichzeitig die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter minimieren.

### 2.4.3 Eingriffsregelung

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

Die Eingriffsermittlung erfolgt im Rahmen der 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Leithen II“. Hierzu werden die konkreten Eingriffe herangezogen und bilanziert.

#### 2.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Siehe 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Leithen II“

#### 2.4.3.2 Ausgleichsfläche

Beim Planungsgebiet handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte Grünlandflächen sowie um strukturarme Gartenflächen. Die Kompensationsfaktoren sind entsprechend dem Leitfaden auf Satzungsebene anzuwenden. Der Kompensationsbedarf soll innerhalb des Geltungsbereiches gedeckt werden. Siehe 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Leithen II“

#### 2.4.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Siehe 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Leithen II“

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

### **2.5.1 Standortwahl**

Die Marktgemeinde hat im Vorfeld der Planung Standorte bzw. Varianten für eine mögliche Erweiterung der Bebauung eruiert. Potentielle Bauflächen im Innenbereich bzw. „Ortskernnähe“ stehen der Gemeinde aufgrund der örtlichen Besitzverhältnisse und eingeschränkten Erwerbsmöglichkeiten seit Jahren nicht zur Verfügung. Die Fläche ist außerdem im Besitz des Bauwerbers.

Die Marktgemeinde erachtet den Standort des geplanten Dorfgebiets 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 bestehendes Siedlungsgebiet
- Anschluss an bestehende Ortsstraße über Fläche mit Fahrtrecht
- Lage außerhalb von festgesetztem Überschwemmungsgebiet, Schutzgebieten sowie Vorrang-/Vorbehaltsgebieten
- Weitgehendes Fehlen von naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetations-/Lebensraumstrukturen

Eine weitere Abwägung wird im Rahmen der Begründung der 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Leithen II“ dargelegt.

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

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

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

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

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

## 2.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Erweiterung des Siedlungsgebietes am nordöstlichen Ortsrand von Leithen erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland. Innerhalb des Planungsgebiets liegen derzeit intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünlandflächen und strukturarme Gartenflächen. In der vorliegenden Unterlage werden bereits Aussagen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zur Grünordnung getroffen, die auf Satzungsebene noch konkretisiert werden sollen. Die 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Leithen II“ wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Es sollen neue Lebensräume geschaffen, schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna minimiert und das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft eingebunden werden. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen sollen ausgeglichen werden. Nach derzeitigem Planungsstand werden die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

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

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

*F. Breinl*

.....  
Erster Bürgermeister  
Josef Kufner

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