

TEIL E. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

"GE GARHAM DECKBLATT 8"

GEMEINDE 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

Planstand: **VORENTWURF**
Datum: 22.08.2025

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

1.	Begründung	3
1.1	Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung.....	3
1.2	Auswahl des Planungsgebietes	4
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen	4
1.3.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	4
1.3.1.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP).....	4
1.3.1.2	Aussagen des Regionalplans	5
1.3.1.3	Einfriedungssatzung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
1.3.1.4	Weitere Fachplanungen.....	6
1.3.1.5	Verfahrensart	7
1.3.2	Örtliche Rahmenbedingungen.....	8
1.3.2.1	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	8
1.3.2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	8
1.3.2.3	Gutachten und Untersuchungen.....	8
1.4	Angaben zum Planungsgebiet	9
1.4.1	Beschreibung	9
1.4.2	Räumliche Lage und Begrenzung	9
1.4.3	Verkehrsanbindung	10
1.4.4	Infrastruktur	10
1.5	Städtebauliches Konzept.....	11
1.5.1	Erschließung/Verkehrsanbindung	11
1.5.2	Versorgung/Entsorgung	11
1.5.2.1	Wasserversorgung.....	11
1.5.2.2	Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung	11
1.5.2.3	Niederschlagswasser.....	11
1.5.2.4	Löschwasser.....	11
1.5.2.5	Stromversorgung	11
1.5.2.6	Abfallbeseitigung	12
1.5.2.7	Fernmeldewesen	12
1.5.2.8	Spartengespräche	12
1.6	Städtebauliche Begründung/Entwurf	12
1.6.1	Art der baulichen Nutzung	13
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung	13
1.6.3	Bauweise und überbaubare Grundfläche	13
1.6.4	Bauliche Gestalt	14
1.6.5	Verkehrsflächen	14
1.6.6	Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen.....	14
1.6.7	Flächen und Anzahl der Stellplätze	14
1.6.8	Grünordnung	14
1.7	Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB.....	15
1.8	Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung	18
1.9	Immissionsschutz	19
1.10	Denkmalschutz	19
1.11	Artenschutz.....	19
1.12	Schutz vor Sturzfluten durch Starkregenereignisse.....	21
1.13	Flächenbilanz.....	22

1. Begründung

1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Aufgrund des bestehenden Bedarfs an Erweiterungsflächen für einen Gewerbebetrieb beabsichtigt die Marktgemeinde Hofkirchen die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Garham“ mit Deckblatt 8 im Sinne einer Änderung und Erweiterung der Parzelle 10.

Der Antragsteller und Betriebsinhaber beabsichtigt im Gewerbegebiet „GE Garham“ eine Betriebserweiterung im Umgriff von 0,35 ha auf Flurnummern 453 Teil, 449, 449/2 und 150/4 Teil, Gemarkung Garham wobei hiervon nur 0,23ha eine Neuausweisung darstellt. Dazu sollen die bisher als Außenbereichs- bzw. Biotopflächen dargestellte Flurnummer 449, 449/2, Gemarkung Garham, in den Umgriff des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Garham“ integriert sowie auf der bereits vom Geltungsbereich umfassten Flurnummer 453, Gemarkung Garham, das Baufenster bis zur östlichen Grundstücksgrenze erweitert werden. Der letztgenannte Bereich ist im Flächennutzungsplan bereits als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen.

Der Marktgemeinderat Hofkirchen hat deshalb in der Sitzung vom 25.06.2024 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans „GE Garham“ beschlossen.

Ziel und Zweck der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes ist die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets im Nordosten der Ortschaft Garham, östlich vom Hauptort Hofkirchen, um dem bestehenden Bedarf eines ansässigen Betriebs Rechnung zu tragen. Die Planung sieht eine Erweiterung in Richtung Osten vor. Dabei sollen sowohl das Gewerbegebiet erweitert als auch die bisherigen baulichen Festsetzungen (hier: Erweiterung des Baufensters) auf Parzelle 10 geändert werden.

Das Planungsgebiet ist umgeben von Gehölzen und Waldflächen im Norden und Osten, sowie von der Bichlberger Straße sowie einem davon abzweigenden Wirtschaftsweg südlich des Planungsgebiets. Nördlich des Planungsgebiets, nur etwa 40 m entfernt, verläuft die Autobahn A 3. Nordwestlich des Vorhabens liegt die Anschlussstelle 113 Garham/Vilshofen. Im Westen des Vorhabens sowie südlich der Bichlberger Straße liegen bereits bestehende Flächen des Gewerbegebiets.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben sind im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Hofkirchen nur im westlichen Teil des Planungsgebiets (hier: bereits bestehendes Gewerbegebiet) gegeben, auf derzeitigen Waldflächen liegen diese derzeit nicht vor. Die erforderliche 23. Flächennutzungsplanänderung zum Vorhaben erfolgt im Parallelverfahren. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist zudem eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargelegt werden.

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

1.2 Auswahl des Planungsgebietes

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

- Es handelt sich beim Vorhaben sowohl um eine Änderung des Baurechts (Anpassung des Baufensters) auf bestehendem Gewerbegebiet als auch um eine Erweiterung des Betriebs in Richtung Osten. Dies ist nur auf angrenzenden Flächen möglich.
- Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind im westlichen Teil durch das im Flächennutzungsplan bereits verzeichnete Gewerbegebiet bereits gegeben, im Ostteil im Bereich der Waldflächen ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.
- An diesem Standort stehen der Gemeinde Hofkirchen kurzfristig geeignete Grundstücke zur Verfügung. Hieraus entsteht eine genügend große, zusammenhängende Planungsfläche. Andere potenziell geeignete Grundstücke können seit Jahren nicht erworben werden und stehen damit nicht zur Verfügung.
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.
- Einhaltung des Trennungsgrundsatzes zwischen u.a. Wohnnutzung und geplantem Gewerbegebiet durch ausreichenden Abstand zu anderen Nutzungen.
- Gute Verkehrsanbindung durch die Lage nahe der Autobahn A 3 sowie der Anschlussstelle Garham/Vilshofen.
- Lage außerhalb von sensiblen Bereichen wie festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Schutzgebieten oder Vorrang-/Vorbehaltsgebieten.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

Das Planungsgebiet liegt gemäß Strukturkarte (Stand 15.11.2022) in der Region 12 (Donau-Wald) im „Allgemeinem ländlichem Raum“ und ist zudem als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf - Kreisregion“ gekennzeichnet. Dieser Teilraum ist durch wirtschaftsstrukturelle oder sozioökonomische Nachteile gekennzeichnet bzw. ist hier eine nachteilige Entwicklung zu befürchten. Nach dem Vorrangprinzip sind die Teilräume vorrangig zu entwickeln, z.B. bezüglich des Leitziels gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen. Nächste zentrale Orte sind Mittelzentren Vilshofen an der Donau südlich und Osterhofen nordwestlich der Gemeinde Hofkirchen. Karten und Texte können unter <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> eingesehen werden.

1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Stand 13.04.2019, wenn nicht anders angegeben)

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

Zielkarten des Regionalplans Region 12 Donau-Wald:

- Auf der Karte zur „Windenergie“ (Stand 2014) des Regionalplans Donau-Wald liegt Hofkirchen in einem Ausschlussgebiet für Windkraft.
- Die Karte „Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen“ (Stand 2011) verzeichnet keine Vorbehalts- oder Vorranggebiete für Bodenschätze im Umfeld der Planung bzw. im Gemeindegebiet von Hofkirchen.
- Gemäß der Karte zum Hochwasserschutz (Stand 2006) bestehen keine Vorranggebiete für Hochwasserschutz im Umfeld des vorliegenden Vorhabens.
- Gemäß der Karte „Freiraumsicherung“ (Stand 2019) liegt das Planungsgebiet außerhalb von Schutzgebieten. Es liegen keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete, Regionale Grünzüge oder Trenngrün im Vorhabensbereich und dem Umfeld vor.

Auszüge aus dem Regionalplan (Textteil):

AI LEITBILD

1 (Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donaauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.

(G) Dabei sind insbesondere anzustreben:

- die Erhaltung bestehender und die verstärkte Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten,
 - eine verbesserte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen in räumlich und zeitlich zumutbarer Entfernung,
 - die Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft,
- u.w.

BI FREIRAUM, NATUR UND LANDSCHAFT

4 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass die landschaftliche Attraktivität der Region und die gewachsene Kulturlandschaft, die durch eine bäuerlich betriebene Land- und Forstwirtschaft entstanden ist, erhalten und weiterentwickelt wird. Visuelle Leitstrukturen, weithin einsehbare Landschaftsteile und exponierte Lagen sollen von weiterer Bebauung möglichst freigehalten werden.

2.5 Arten und Lebensräume, Biotopverbund

2.5.1 (G) Die in der Region vorhandenen ökologisch wertvollen Standorte und Lebensräume für seltene Tiere und Pflanzen sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden.

2.5.2 (Z) In der Region ist durch Verknüpfung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen ein zusammenhängendes Biotopverbundsystem anzulegen.

(G) Der regionale Biotopverbund soll durch örtliche Biotopvernetzungsmaßnahmen ergänzt und verdichtet werden.

B II SIEDLUNGSWESEN

1 Siedlungsentwicklung

1.1 G Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

1.2 G Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.

1.3 G Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

1.4 G Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

B IV WIRTSCHAFT

2 Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung

2.1 (Z) Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen soll die Region Donau-Wald in allen Teilräumen als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum gestärkt und gesichert werden.

(G) Hierzu ist es von besonderer Bedeutung, dass zum Ausgleich des innerregionalen Strukturgefülles, insbesondere im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, qualifizierte und saisonunabhängige Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden.

2.2 (Z) Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes soll in der Region eine möglichst ausgewogene Betriebsgrößen- und Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden.

(G) Dabei hat die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung.

Fazit:

Durch die Planung erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland zur Erweiterung des ansässigen Gewerbebetriebs. Es liegen keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasser, Bodenschätze und Landschaft, keine Regionalen Grünzüge sowie kein Trenngrün innerhalb des Planungsgebiets vor. Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten. (Quelle: Daten zu Schutzgebieten und zum Regionalplan aus dem Fin-Web des Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU)).

Das Vorhaben schließt an das bestehende Gewerbegebiet in Garham an und liegt südlich der Autobahn A 3 sowie südöstlich der Anschlussstelle 113 Garham/Vilshofen.

1.3.1.3 Weitere Fachplanungen

Arten und Biotopschutzprogramm Passau

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

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.
2. Erhalt und Optimierung der Talzüge von Gaißa und Schöllnacher Ohe als naturraumtypische Mittelgebirgstäler mit überregionaler Verbundfunktion
 - Erhalt und Optimierung als überregional bedeutsame Lebensräume für gefährdete Indikatorarten naturnaher Mittelgebirgsflüsse
 - Erhalt und Entwicklung naturnaher Auenlebensräume (Schwerpunkt artenreiche Wiesenauen)
 - Erhalt und Entwicklung naturnaher Waldbestände an den Hängen.
3. Entwicklung der Talzüge und Hänge der übrigen Bachtäler als Gerüst des zu schaffenden Biotopverbundes; vorrangig soll damit in Tälern mit noch hohem Biotopentwicklungspotenzial begonnen werden (...).
4. Aufrechterhaltung einer extensiven Nutzung (Mahd oder Beweidung) auf allen mageren Grünlandstandorten, insbesondere auf den o. g. noch artenreichen Kernflächen (...).
6. Entwicklung strukturreicher Waldbestände; Rückführung von Fichtenreinbeständen in standortheimische, altersmäßig gestufte Mischwälder mit langen Umtriebszeiten; verstärkte Verzahnung (statt weiterer Entmischung) von Wald und Offenland.
7. Neuschaffung von Gehölzstrukturen (v. a. Hecken) in weitgehend ausgeräumten Lagen, z.B. südlich Garham (Größe/Verbund s. Abschn. 3.4.2).

1.3.1.4 Verfahrensart

Der Geltungsbereich des Planungsgebiets ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan nur im westlichen Teil als Fläche für Gewerbe nach § 8 BauNVO dargestellt. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist daher nur mit dessen Änderung möglich. Die 23. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter im Regelverfahren aufgestellt.

1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Planungsgebiet (PG)

Im genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 08.12.2016 ist der westliche Teil des Geltungsbereichs bereits als Gewerbegebiet („GE“) dargestellt. Im östlichen ist der Bereich als Waldfläche dargestellt. Dort ist auch ein Biotop verzeichnet. Nördlich liegen Wald-/Gehölzflächen auf den Böschungen zwischen Autobahn A 3 und Gewerbegebiet.

Das Planungsgebiet liegt südlich der Autobahn A 3 und nördlich der Bichlberger Straße, am nordöstlichen Rand des bestehenden „Gewerbegebiets Garham“.

Im Bereich der Bichlberger Straße ist ein Erdkabel verzeichnet. Weiter südlich verläuft ein Bereich mit Wasserversorgung (Wasserleitung) durch das Gewerbegebiet. Südöstlich des Planungsgebiets sind mehrere Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen dargestellt.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorliegende Planung liegen derzeit nicht vor. Der Flächennutzungsplan wird mit Deckblatt Nr. 23 im Parallelverfahren geändert.

1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Erweiterung nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im Rahmen der Planung Rechnung getragen. Die erforderliche Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt in der Unterlage Umweltbericht Bebauungsplan „GE Garham Deckblatt 8“.

1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es wurde im Rahmen der vorgegangenen Planungen ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz zu prüfen und bei Bedarf

erforderliche Maßnahmen abzuleiten, Die Erkenntnisse des Gutachtens fließen in die Planung ein.

Außerdem wurde ein geotechnischer Bericht Vorgang 439683 Des Ingenieurbüro Geoplan mit Datum 01.04.2025 erstellt.

1.4 Angaben zum Planungsgebiet

1.4.1 Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt im Gemeindeteil Garham, Gemarkung Garham, ca. 4km östlich des Hauptortes Hofkirchen. Die geplante Änderung und Erweiterung erfolgt am nordöstlichen Rand des bestehenden „Gewerbegebiets Garham“. Das Planungsgebiet liegt zwischen der Autobahn A 3 und der Bichlberger Straße.

Hofkirchen gehört zur Region 12 Donau-Wald und liegt im Landkreis Passau, Regierungsbezirk Niederbayern. Das Planungsgebiet ist gemäß ABSP der Naturraum-Untereinheit „Nördliche Donaurandhöhen“ zugeordnet. Im Geltungsbereich und auf angrenzenden Flächen befinden sich keine Schutzgebiete. Der westliche Teil des Planungsgebiets liegt auf bereits bestehenden Flächen des Gewerbegebiets, hier erfolgt nur eine Änderung der baulichen Festsetzungen. Im östlichen Teil liegen derzeit Flächen mit Fichtenbestand sowie mit Mischwald. Das im Planungsgebiet verzeichnete Biotop wurde im Gelände überprüft und ist im Bestand nicht mehr vorhanden.

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

1.4.2 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Garham, am nordöstlichen Ortsrand, südlich der Autobahn A 3 und nördlich der Bichlberger Straße. Folgende Flurnummern 453 Teil, 449/2, 449 und 150/4 Teil Gemarkung Garham, sind von der Planung betroffen. Garham liegt im Marktgemeindegebiet Hofkirchen, Landkreis Passau, Niederbayern.



Luftbildausschnitt beim Planungsgebiet (PG = blauer Kreis) mit Biotopkartierung (rote Flächen) und Flächen des Ökoflächenkatasters (grün schraffiert) aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Planungsgebiet mit den genannten Flurnummern schließt eine Fläche von 0,35 ha (Änderung) und von 0,23 ha (Neuplanung) ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Gehölz-/Waldflächen auf Böschung entlang der Autobahn
- Im Westen durch bestehendes Gewerbegebiet
- Im Süden durch Bichlberger Straße bzw. davon abzweigende Straße
- Im Osten durch Waldflächen.

1.4.3 Verkehrsanbindung

Die geplante Änderung und Erweiterung des „Gewerbegebiets Garham“ betrifft ein Gebiet nördlich der Bichlberger Straße. Die bereits bestehende Parzelle 10 bindet direkt an die Bichlberger Straße an. Die genannte Straße führt in Richtung Westen zur Staatsstraße 2119, welche in Richtung Nordosten zur Anschlussstelle Garham/Vilshofen sowie in Richtung Eging am See führt. In Richtung Südwesten umfährt die Staatsstraße 2119 die Ortschaft Garham und führt nach Vilshofen a.d. Donau. Die nächstgelegenen Bahnstationen befinden sich in Vilshofen a.d. Donau und Osterhofen.

1.4.4 Infrastruktur

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

1.5 Städtebauliches Konzept

1.5.1 Erschließung/Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über die bestehende Bichlberger Straße.

1.5.2 Versorgung/Entsorgung

1.5.2.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die bestehende Trinkwasserversorgung/Fernwasser im Gewerbegebiet angeschlossen.

1.5.2.2 Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung

Das Schmutz- und Abwasser wird über ein Trennsystem entsorgt.

1.5.2.3 Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Es ist geplant das Niederschlagswasser in einem bestehenden Regenrückhaltebecken zu sammeln und gedrosselt an einen geeigneten Vorfluter abzugeben. Im Bereich des Neubaus wird nach derzeitigem Kenntnisstand eine zusätzliche Rückhalteeinrichtung geschaffen.

1.5.2.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) wird über das Trinkwassernetz der Gemeinde sichergestellt.

1.5.2.5 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Bayernwerke. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz kann der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig werden. Damit eine Beeinträchtigung der privaten Verkehrsfläche unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit den Grundstücksgrenzen bzw. Zaunflucht übereinstimmt und die Anlage ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die genaue Lage dieser Anlagen ergibt sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung. Der Einsatz erneuerbarer Energien, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen auf den geplanten Gebäuden, lokale Hackschnitzelblockheizkraftwerke oder Geothermievorhaben, ist von der Marktgemeinde Hofkirchen ausdrücklich erwünscht.

1.5.2.6 Abfallbeseitigung

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

1.5.2.7 Fernmeldewesen

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

1.5.2.8 Spartengespräche

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

1.6 Städtebauliche Begründung/Entwurf

Der städtebauliche Entwurf geht von einer Änderung auf Parzelle 10 des bestehenden Gewerbegebiets und von einer Erweiterung in Richtung Osten aus. Das Planungsgebiet liegt im bestehenden Gewerbegebiet Garham, am nordöstlichen Ortsrand. Die Marktgemeinde Hofkirchen trägt mit der vorliegenden Planung dem bestehenden Bedarf an Flächen für einen ansässigen Gewerbebetrieb Rechnung. Die Planung sieht eine Anpassung bestehender Festsetzungen im Sinne einer Erweiterung des Baufensters auf Parzelle 10, Flurstück Nummer 453, Gemarkung Garham, sowie einer Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Osten, auf derzeitiger Waldfläche auf Flurstück Nummer 449/2 und 449, Gemarkung Garham, vor. Das Planungsgebiet ist im Norden begrenzt von einer mit Gehölzen/Wald bewachsenen Böschung an der nördlich davon verlaufenden Autobahn A 3. Südlich der Parzelle 10 liegt die Bichlberger Straße, an welche das Gewerbegebiet ist in diesem Bereich, sowohl im Bestand als auch mit dem vorliegenden Planungsgebiet, anbindet.

Der Höhenunterschied im Planungsgebiet beträgt etwa 6,5 m.

Der städtebauliche Entwurf sieht Änderung auf Parzelle 10 im bestehenden Gewerbegebiet auf einer Fläche von 0,1 ha und eine Erweiterung auf derzeitigen Außenbereichsflächen von 0,23 ha vor.

Zur besseren Einbindung des geplanten Gewerbegebiets in die Umgebung sind hinsichtlich der Kubatur nur mittelgroße Gewerbeeinheiten vorgesehen. Die geplante Grundstücksgröße beträgt nach der Erweiterung 2310 qm. Die gewählte maximale Größe der Gewerbeeinheiten sichert einen umgebungs- und landschaftsbildverträglichen Übergang zum angrenzenden Außenbereich.

Die Anordnung der Gebäude ergibt sich aus der Topographie und der gewählten Erschließungsform. Um die gewünschte Maßstäblichkeit und das Erscheinungsbild am Ortsrand von Garham weiter zu konkretisieren, wurden differenzierte Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude und städtebaulichen Gestalt getroffen.

Die bereits bestehenden Gehölz- und Grünflächen südlich des Geltungsbereichs (an der Bichlberger Straße und dort abzweigender Straße) bleiben erhalten. Eine Eingrünung des Planungsgebietes zum planungsrechtlichen Aussenbereich ist aufgrund bereits vorliegender

Gehölz- und Waldflächen nicht erforderlich. Es erfolgen Schutzpflanzungen in Form einer Hecke, welche gleichzeitig einen „Waldmantel“ bildet. Dies erfolgt im Norden und Osten des Planungsgebiets.

Durch die bereits bestehende Erschließung und Anbindung an die Bichlberger Straße ist kein zusätzlicher Flächenverbrauch erforderlich.

1.6.1 **Art der baulichen Nutzung**

Die beplanten Flächen werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass dieser Bereich grundsätzlich der geplanten gewerblichen Nutzung vorbehalten bleibt.

Durch den Abstand des Gewerbegebiets zu gemischten Nutzungen und Wohnnutzungen wird dem Trennungsgrundsatz von Gewerbe und Wohnen entsprochen. Im Umfeld des Vorhabens liegen Wohngebäude im Außenbereich, jedoch 170 m entfernt, vor.

1.6.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Im Wesentlichen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal zulässige Grundflächenzahl und der Angabe der Höhenlage der Oberkante baulicher Anlagen festgelegt. Im GE wurde eine Grundflächenzahl von **0,8** und die Höhenlage der Oberkante baulicher Anlagen von 500,0 Meter über NN festgesetzt. Betriebsbedingt notwendige technische Anlagen dürfen diese Höhe um bis zu 6,0 m überschreiten.

Ein volles Ausschöpfen der maximal zulässigen GRZ kann bedingt durch die festgesetzten Baugrenzen und/oder Topographie und erforderlichen Nebenflächen eingeschränkt sein.

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude kann teilweise ein Eingraben der Gebäude erforderlich werden.

Geländesprünge können mit Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,0m ausgeführt werden.

1.6.3 **Bauweise und überbaubare Grundfläche**

Das bisher festgesetzte Baufenster wird im Zuge der vorliegenden Planung in Richtung Osten erweitert. Innerhalb der Baufenster sind sowohl die Hauptgebäude als auch Garagen/Carports bzw. Nebengebäude unterzubringen. Lediglich kleinere Nebengebäude (i.S. einer Nebenanlage) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Darüber hinaus sind auch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze private Verkehrsflächen, nicht überdachte Terrassen, Entwässerungseinrichtungen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen oder Flächen mit Pflanzbindungen, zulässig.

Bauweise: Abweichende Bauweise, es sind Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zulässig, die eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Gebäude dürfen nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Die Anordnung der Baufenster entspricht grundsätzlich der bereits begonnenen bzw. im bestehenden Gewerbegebiet vorhandenen, städtebaulichen Struktur und sichert die Lage der

gewünschten Baukörper auf Parzelle 10. Durch die Erweiterung des Baufensters wird der Anfrage des ansässigen Betriebs nach Entwicklungsmöglichkeiten Rechnung getragen. Die Lage der offenen Stellplätze ist frei wählbar.

1.6.4 **Bauliche Gestalt**

Grundsätzlich sollen nur ortsbildverträgliche Gebäude entstehen, welche über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln sind.

Es sind keine spiegelnden oder blendenden Materialien und keine unbeschichteten Metalle für Wand- oder Dachflächen zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zur Nutzung solarer Energie zulässig und ausdrücklich erwünscht.

Werbeanlagen am Gebäude sind zulässig, aber nicht über Dach sowie in Außenanlagen und nicht in Richtung Autobahn gerichtet. Die Größe darf 5 m² je Baugrundstück betragen. Es sind keine blendenden oder Wechsellichtanlagen zulässig. Die Beschränkungen erfolgen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds, aus Gründen des Artenschutzes sowie zur Vermeidung möglicher Blendwirkungen bzw. ablenkender Wirkung, insbesondere in Richtung der Autobahn A 3.

1.6.5 **Verkehrsflächen**

Das Planungsgebiet ist weiterhin, wie bisher, über die Bichlberger Straße verkehrlich angebunden. Das Grundstück ist ausreichend groß, so dass der Betrieb ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter, Personal und Besucher auf dem Grundstück unterbringen kann.

1.6.6 **Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen**

Stellplätze, private Verkehrsflächen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, ebenso kleinere, freistehende Nebengebäude i.S. einer Nebenanlage gem. § 14 BauNVO.

1.6.7 **Flächen und Anzahl der Stellplätze**

Im Planungsgebiet wurden die Stellplätze nicht konkret definiert. Die erforderliche Anzahl richtet sich nach Rechtslage.

1.6.8 **Grünordnung**

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

Das Planungsgebiet nimmt mit seiner Lage im ortsräumlichen Verbund eine wichtige räumliche und zugleich vernetzende Stellung ein. Die Sicherung bestehender, besonders wertvoller Lebensräume und Biotopstrukturen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt. Die Fläche ist aufgrund des Fehlens dieser Lebensräume und Biotopstrukturen für die Bebauung geeignet. Im westlichen Teil des Planungsgebiets liegen bereits im bestehenden Gewerbegebiet bebaute Flächen, auf welchen bauliche Änderungen vorgesehen sind. Für die geplante Erweiterung müssen im östlichen Teil des Planungsgebiets Waldbestände, darunter Fichtenbestand geringerer Wertigkeit sowie Mischbestand mittlerer Wertigkeit, gerodet werden. Das amtlich kartierte Biotop im Osten wurde im Gelände überprüft, es ist im Bestand nicht mehr vorhanden. Im direkten Wirkraum befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope oder geschützte Lebensräume. Es gehen forstwirtschaftliche Waldflächen durch das Vorhaben verloren. Es ist ein Fels im Umgriff betroffen, dieser ist jedoch nicht landschaftsprägend. Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung am Ortsrand sicherzustellen. Durch die bestehenden Gehölzbestände/Waldflächen ist bereits eine gute Einbindung vorhanden, diese wird durch geplante Baum-Strauch-Hecken noch verbessert. Es erfolgt eine bessere Vernetzung über die neu geplanten Heckenpflanzungen, es entsteht ein strukturreicher Übergang und Schutz zu den bestehenden Gehölz- und Waldflächen an der nördlichen und östlichen Grenze des vorliegenden Planungsgebiets. Die Art der zu pflanzenden Bäume wurde entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Durch die definierte Lage und die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen wird die ortstypische Durchgrünung sichergestellt und verbessert sowie eine Vernetzung der Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs geschaffen. Diese Vernetzung ist insbesondere von Bedeutung, da das Planungsgebiet den Übergang zum Außenbereich darstellt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen gleichen die nicht vermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen aus.

1.7 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB

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

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

Siehe Umweltbericht Bebauungsplan „GE Garham Deckblatt 8“ 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 Flächen für Gewerbebetriebe (hier: ansässiger Betrieb) im Gemeindegebiet von Hofkirchen geschaffen. Damit wird auch der Schaffung sowie der Sicherung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen Rechnung getragen.

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

Über die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer, sowie junge, alte und behinderte Menschen können auf der vorliegenden Planungsebene keine Aussagen getroffen werden. Es sind hierauf jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf die Belange des Bildungswesens zu erwarten. Bei einer entsprechenden Eingrünung (siehe grünordnerische Maßnahmen Bebauungsplan) sind keine nachteiligen Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung zu erwarten. Aufgrund der Lage im bestehenden Gewerbegebiet und Autobahnumfeld besteht im Gebiet ohnehin geringeres Erholungspotenzial.

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

Die vorliegende Planung ermöglicht die Erweiterung eines bereits ansässigen Gewerbebetriebs. Damit wird die Weiterentwicklung des Betriebs ermöglicht und die Gewerbegebietsflächen im Gemeindegebiet ausgebaut.

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

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder im näheren Umfeld der Planung. Es besteht eine eingeschränkte Sichtbeziehung zur denkmalgeschützten Pfarrkirche „St. Nikolaus“ in Garham, etwa 700 m westlich des Vorhabens. Es liegen keine weiteren Baudenkmäler im Umkreis von 1km um die Planung vor.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht mehr wesentlich verändert, da bereits Gewerbegebiet mit baulichen Anlagen auf den angrenzenden Flächen vorhanden ist. Die Grünordnung sieht Heckenpflanzungen zu den Gehölz- und Waldflächen vor und leistet damit einen Beitrag zur besseren Einbindung des vorliegenden Planungsgebiets.

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

Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

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

Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan „GE Garham Deckblatt 8“.

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

Die vorliegende Planung trägt dem Erweiterungsbedarf eines ansässigen Gewerbebetriebs Rechnung. Die Potenziale für einen mittelständischen Betrieb sowie einer verbrauchernahen Versorgung werden damit erhalten und ausgebaut.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Ein Großteil des Planungsgebiets (östlicher, noch unbebauter Teil) wird derzeit forstwirtschaftlich genutzt. Durch die Planung gehen Waldflächen verloren. Aufgrund des Waldstandorts liegen keine Angaben zur Ertragsfähigkeit des Bayerischen Umwelt-Atlas vor, wobei Waldstandorte in der Regel geringere Ertragsfähigkeit aufweisen als landwirtschaftliche Nutzflächen. Auf den durch die vorliegende Planung entstehenden Gewerbeflächen ist auch weiterhin mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung durch die benachbarten Landwirtschaftsflächen zu rechnen.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die vorliegende Planung wird der Erhalt und voraussichtlich die Schaffung von Arbeitsplätzen ermöglicht. Von einem Ausbau profitieren sowohl Arbeitnehmer als auch der ansässige Betrieb. Leben und Arbeiten in Hofkirchen wird durch ein erhöhtes Angebot an Arbeitsplätzen attraktiver.

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Versorgung, insbesondere Energie und Wasser. Genaue Angaben zur Versorgung können Kapitel „Versorgung/Entsorgung“ entnommen werden.

- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen. Es liegen gemäß der Karte „Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen“ (Stand 2011) keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete im untersuchten Bereich.

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

Allgemein kann durch die Planung in der Umgebung von einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch eine erhöhte Anzahl von Anliegern, z.B. Arbeitnehmer, Liefer- und Entsorgungsverkehr, jedoch in verträglichem Rahmen, gerechnet werden. Siehe auch Kapitel Mensch /Immissionen. In Garham gibt es keinen Bahnhof. Die nächstgelegenen Bahnstationen befinden sich in Vilshofen a.d. Donau und Osterhofen. Viele Orte sind von Garham aus nur mit Bus bzw. einer Kombination von Bus und Bahn erreichbar.

Radwegenetz: Durch Garham verläuft ein Radweg des Lokalen Netztes Passau, der in nordwestlicher Richtung zum Ohetal-Radweg führt. (Quelle: www.radlland-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 Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen, sonstigen städtebaulichen, Planung

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt in der Marktgemeinde Hofkirchen nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung von Hofkirchen, hier Ortsteil Garham, jedoch miteinbezogen. Zudem ist der westliche Teil des Planungsgebiets bereits bestehendes Gewerbegebiet, die Weiterentwicklung mit Änderung und Erweiterung des Betriebs in Richtung Osten steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Marktgemeinde Hofkirchen nicht entgegen.

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

Gewässer, Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie ausgewiesene Hochwasserrisikobereiche liegen im Planungsgebiet und näherer Umgebung nicht vor. Auf mögliche Gefahren durch Starkregenereignisse wird an dieser Stelle verwiesen (siehe auch Kapitel 1.12 Schutz vor Sturzfluten bei Starkregenereignissen in vorliegender Unterlage, sowie Informationen im Umweltbericht zum Bebauungsplan Kapitel Schutzgut Wasser).

- 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 Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde durch eine Änderung und Erweiterung des ortsansässigen Gewerbebetriebs gesichert und voraussichtlich auch erhöht wird.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgt im Rahmen der Grünordnung der vorliegenden Planung.

1.8 Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt. Durch die baulichen Maßnahmen entsteht ein Ausgleichsbedarf (siehe Umweltbericht) welcher außerhalb des Vorhabensbereiches kompensiert wird.

1.9 Immissionsschutz

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

Im Planungsgebiet gibt es bereits bestehende Quellen von Emissionen wie Lärm, Licht, Staub, Abgasen und Gerüchen. Diese gehen vor allem vom bereits bestehenden Gewerbegebiet, den bestehenden Betrieben und von den bestehenden Straßen, darunter Autobahn A 3 im Norden und der Bichlberger Straße im Süden des Vorhabens, aus. Als weitere Quellen ist die landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung zu nennen. Kleine Siedlungsbereiche mit gemischten Nutzungen liegen im Außenbereich und mehr als 170 m entfernt. Im Rahmen der bisherigen Aufstellung des Bebauungsplans „GE Garham“ wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, auf deren Ergebnisse wurde in der vorliegenden Planung zurückgegriffen.

1.10 Denkmalschutz

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder im näheren Umfeld der Planung. Es besteht eine eingeschränkte Sichtbeziehung zur denkmalgeschützten Pfarrkirche „St. Nikolaus“ in Garham, etwa 700 m westlich des Vorhabens. Es liegen keine weiteren Baudenkmäler im Umkreis von 1km um die Planung vor. Aufgrund der Entfernung und der ohnehin nur eingeschränkten Sichtbeziehung sind keine Maßnahmen erforderlich (siehe auch Umweltbericht).

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

1.11 Artenschutz

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

Bestand: Der westliche Teil des Planungsgebiets wird bereits als Gewerbegebiet genutzt. Der größere Teil des Planungsgebiets besteht derzeit aus Waldflächen. Im östlichen Teil ist ein Gehölzbiotop verzeichnet, das jedoch im Bestand nicht mehr vorhanden ist. Der von Rodung betroffene Waldbestand weist im westlichen Drittel strukturarmen Fichtenwald junger bis mittlerer Ausprägung auf, im östlichen Teil liegt ein von Eichen und Hainbuchen geprägter Baumbestand vor

Auswertung der Artenschutzkartierung: 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 (Sichtung bei Straßenlampe) 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 Sichtungen von Fledermäusen (Gattung *Plecotus* sowie unbestimmte Art) erfolgten im Jahr 2013 bei Rannetsried. In den Jahren 1975 und 1984 konnten einige wertgebende Fisch- und Krebsarten im Urlabach, östlich der Planung, nachgewiesen werden, darunter waren Aitel, Edelkrebs, Steinkrebs, Bachsaibling, Koppe, Regenbogenforelle und Rheinische Elritze. Weitere Artennachweise wertgebender, zum Teil geschützter Tier- und Pflanzenarten sind im Rahmen der Artenschutzkartierung und im genannten Umkreis, im nahen und im unmittelbaren Wirkraum des Planungsgebiets, nicht bekannt.

Faunistisches Fachgutachten zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Garham“ des Marktes Hofkirchen (Percas – Fauna und Flora, 14.06.2007): Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden auch für das vorliegende Vorhaben herangezogen. Das Gutachten geht von potenziellen Vorkommen von Baumfledermäusen (Sichtung, wahrscheinlich Breitflügelfledermaus oder andere Art), im von Rodung betroffenen Waldstück aus. Weiterhin können mögliche Betroffenheiten von vorkommenden Vogelarten abgeleitet werden.

saP-relevante Arten: Zudem erfolgt eine Betrachtung von „saP-relevanten Arten“, welche über die Artenabfrage des Bayerischen Landesamt für Umwelt (URL: <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/ort/liste?typ=tkblatt>) nach TK-25-Blatt (hier: TK-25-Blatt-Nr.: 7345 (Vilshofen) ermittelt wurden.

Mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten → siehe Umweltbericht Kapitel Schutzgut Arten und Lebensräume

Fazit: Im Planungsgebiet und dessen Umgebung bestehen bereits vielfältige Vorbelastungen insbesondere durch Lärm, Bewegung, Licht und Emissionen. Diese gehen vom bereits bestehenden Gewerbegebiet, der nahegelegenen Autobahn A 3, den weiteren Verkehrsflächen sowie weiteren Nutzungen aus. Durch das Vorhaben der Änderung und Erweiterung ist eine Rodung von Waldflächen erforderlich. Damit gehen (Teil-)Habitats für die vorkommende Tier- und Pflanzenwelt verloren. Die Vorbelastungen und möglichen Störungen von Tieren bleiben bestehen bzw. werden durch das Vorhaben noch erhöht. Aufgrund der vorliegenden und umgebenden Landschaft mit Wäldern, Hecken, Feldern, Wiesen und Bächen ist eine mögliche Nutzung des Planungsbereichs von diversen Fledermaus- und Vogelarten als Teilhabitat beispielsweise zur Nahrungssuche, zum Teil auch als Quartier oder Nistplatz, anzunehmen.

Aufgrund der weiterhin vorhandenen Grün-, Gehölz- und Waldstrukturen auf benachbarten Flächen und in der weiteren Umgebung ist ein Ausweichen auf diese Bestände im Sinne eines Teilhabitats während der Bauphase für die meisten der potenziell betroffenen Arten möglich. Bei der Baufeldfreimachung sowie bei den geplanten Rodungen sind Maßnahmen zum Schutz, zur Minimierung und zur Vermeidung vorzusehen.

Das Entfernen von Gehölzen hat vorzugsweise außerhalb der Paarungs-, Brut-, und Aufzuchtzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen.

Ökologische Baubegleitung / Maßnahmen vor Rodungen bzw. Bauelfreimachung: Die Bäume sind vor Rodung auf Baumhöhlen, Spaltquartiere (Rindenspalten) und Nester/Nistplätze zu untersuchen. Liegen potenzielle Quartiere oder Nistplätze vor, könnten sich durch das Vorhaben Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten (hier: Vogel- und Fledermausarten) ergeben. Durch eingriffsminimierende Maßnahmen werden potenzielle Beeinträchtigungen soweit minimiert, dass die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben potenziell betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Auch mögliche Störwirkungen führen unter Berücksichtigung der

vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu Verschlechterungen des Erhaltungszustands lokaler Populationen.

Die vorgesehenen Heckenpflanzungen im Zuge der Neugestaltung an den neu entstehenden Waldrändern (Norden und Osten im Planungsgebiet) sowie der geplante Ausgleich bieten neuen Lebensraum für die genannten Tiergruppen sowie weitere wertgebende Arten und tragen zur Vernetzung von Lebensräumen bei. Durch die Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Schutz (siehe oben) ist davon auszugehen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entbehrlich. Der Umweltbericht enthält eine tiergruppenbezogene Wirkungsabschätzung. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind bei Berücksichtigung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

1.12 Schutz vor Sturzfluten durch Starkregenereignisse

Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) können flächendeckend überall auftreten. Im Östlichen Mittelgebirge können solche Niederschläge heftig sein und werden durch die Klimaänderungen an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch unsere Erfahrungen zeigen, dass bei solchen Ereignissen Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden können. Aufgrund der geographischen Lage sind diese Ereignisse auch im Planungsgebiet möglich. Aufgrund der Hanglage und der geringen Sickerfähigkeit der anstehenden Böden (mittleres bis hohes Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen gemäß Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) ist jedoch das Schadenspotential nur theoretisch uns als tendenziell niedrig bis mittel einzustufen. Trotz des tendenziell geringen bis mittleren Risikos sollte bei der Planung und Bauausführung von Bauvorhaben folgendes beachtet werden:

- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte über Straßenoberkante bzw. dem Gelände liegen und/oder entsprechende Abflussskorridore für den freien Abfluss des Oberflächenwassers freigehalten werden.
- Gebäude sind bis zum Bereich einer möglichen Überflutung (empfohlen ca. 15 cm über GOK) wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und Auftrieb -sicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)
- Sollten Lichtgräben für eine höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Bauherren sollten ihre Planer auf die dauerhaft verbleibenden Starkregen- und Grundwasserrisiken ausdrücklich hinweisen. Außerdem sollten planende Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, darauf hingewiesen werden, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können.

Verwiesen wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums:

<http://www.bmub.bund.de/P3275> (oder Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird ebenfalls empfohlen.
www.elementar-versichern.de.

1.13 Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich Nr.1

davon Grundstücke /Bauland
Verkehrsflächen öffentliche Straße
Sonstige Grünflächen

ca. **3.525 qm**
ca. 3.300 qm
ca. 165 qm
ca. 60 qm

Räumlicher Geltungsbereich Nr.2

Ausgleichsflächen (im Geltungsbereich Nr.)

ca. **XXXX qm**
ca. **XXXX qm**



.....
Erster Bürgermeister
Josef Kufner

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