

TEIL F. UMWELTBERICHT

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.	Umweltbericht.....	3
1.1	Einleitung	3
1.1.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung.....	3
1.1.1.1	Aussagen des LEP (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.1.3.1).....	3
1.1.1.2	Aussagen des Regionalplans (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.1.3.2).....	Fehler!
	Textmarke nicht definiert.	
1.1.1.3	Weitere Fachplanungen (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.1.3.3)	6
1.1.1.4	Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung.....	6
1.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt.....	7
1.2.1	Beschreibung der Umweltprüfung	7
1.2.1.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	7
1.2.1.2	Angewandte Untersuchungsmethoden.....	7
1.2.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung.....	7
1.2.2	Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG	8
1.2.2.1	Schutzgut Fläche	8
1.2.2.2	Schutzgut Mensch / Immissionen	10
1.2.2.3	Schutzgut Arten und Lebensräume	11
1.2.2.4	Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten	14
1.2.2.5	Schutzgut Wasser.....	15
1.2.2.6	Schutzgut Klima/Luft.....	16
1.2.2.7	Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild	17
1.2.2.8	Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter	18
1.2.2.9	Wechselwirkungen.....	19
1.2.3	Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB 19	
1.2.4	Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)	20
1.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung.....	20
1.3.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	20
1.3.2	Prognose bei Durchführung der Planung	20
1.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	20
1.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	20
1.4.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	21
1.4.3	Eingriffsregelung.....	21
1.4.3.1	Art des Eingriffs und Faktorenwahl.....	21
1.4.3.2	Ausgleichsfläche.....	23
1.4.3.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
1.5	Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring	23
1.5.1	Standortwahl.....	23
1.5.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	24
1.5.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring	24
1.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	25

1. Umweltbericht

1.1 Einleitung

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

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

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

1.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Die Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben, die sich aus übergeordneten Planungen ergeben, werden in der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan „GE Garham Deckblatt 8“ detailliert aufgeführt. Es folgt daher an dieser Stelle nur eine kurze Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte und Ergebnisse für die vorliegende Planung.

1.1.1.1 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.

1.1.1.2 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 Donauraum 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 Strukturgefälles, 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 eines 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 zudem 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.

1.1.1.3 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).

1.1.1.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Erhebliche Auswirkungen
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein,
geschützte Biotope	Nein, Biotop verzeichnet aber nicht mehr vorhanden	Nein, Biotop nicht mehr vorhanden (siehe Kapitel SG Arten und Lebensräume)
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Nein	Nein

Immissionsschutz

Ja

Voraussichtlich nicht zu
erwarten durch
Einhaltung der
Vorgaben aus
bisherigem Gutachten

1.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

1.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

1.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich Nr. 1 des Bebauungsplanes umfasst 150/14 Teil die Grundstücke mit den Flurnummern 453 Teil, 449 Teil, 449/2 und, jeweils Gemarkung Garham, Markt Hofkirchen. Der Geltungsbereich Nr. 2 des Bebauungsplanes (Ausgleichsfläche) umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern XXX Gemarkung XXX, Gemeinde XXx. (wird im 2. Verfahrensschritt ergänzt, erfolgt durch Kauf von Ökopunkten) Der Geltungsbereich Nr. 1 stellt die räumliche Abgrenzung dar, inhaltlich wurden auch die angrenzenden Strukturen und Lebensräume betrachtet.

1.2.1.2 Beschreibung der Planung

Das Planungsgebiet liegt im nordöstlichen Teil des Gemeindeteils Garham, Markt Hofkirchen, nördlich der Bichlberger Straße und südlich der Autobahn A 3, in Ortsrandlage. Im Westen grenzt das Planungsgebiet an das bestehende Gewerbegebiet „GE Garham“ an, im Osten an Waldflächen, zum Teil mit amtlich kartierten Gehölzbiotop. Nördlich der geplanten Erweiterung befinden sich weitere Gehölze im Böschungsbereich südlich der Autobahn A 3. Das bestehende Gewerbegebiet soll in Richtung Osten erweitert werden. Zur Umsetzung der Planung sind Rodungen erforderlich.

Es ist eine Vergrößerung des Baufensters in Richtung Osten geplant, um bauliche Erweiterung zuzulassen. Zur Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild werden im Norden und im Osten des Planungsgebietes Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. Mit diesen Pflanzungen sollen auch Nistplätze und Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse geschaffen werden. Die geplante Kompensationsfläche im Geltungsbereich Nr. 2 soll einen Beitrag zum Biotopverbund leisten.

1.2.1.3 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Region 12, Donau-Wald) und einer Ortsbegehung im Juli 2024 (mit Vertretern der UNB). Es wurden bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans „GE Garham“ im Jahr 2007 faunistische Erhebungen durchgeführt. Zudem lagen die Unterlagen vorangegangener Planungen vor und wurden einbezogen.

1.2.1.4 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht

ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten. Kenntnislücken sind aus derzeitiger Sicht nicht vorhanden.

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

1.2.2.1 Schutzgut Fläche

Bestand:

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

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

Bewertung / Planung:

Zu 1.: Das Planungsgebiet liegt im Nordosten von Garham, Gemarkung Garham, Gemeindegebiet Hofkirchen. Es gehen bisher unbebaute Freiräume verloren. Die Zerschneidungswirkung auf die Landschaft ist durch bereits bestehende Gewerbe- und Verkehrsflächen bereits vorhanden.

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

Quelle:
[https://de.wikipedia.org/wiki/Hofkirchen_\(Donau\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Hofkirchen_(Donau))

Zu 2.: In Hofkirchen besteht seit Jahren ein Bedarf an Flächen für Gewerbe. Beim Vorhaben besteht konkreter Erweiterungsbedarf eines Betriebs. Die Gemeinde trägt mit der vorliegenden Planung der Anfrage Rechnung. Die Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre belegt einen hohen Anstieg der Einwohnerzahlen im Gemeindegebiet und wird in der dargestellten Tabelle wiedergegeben. Der Anstieg der Einwohnerzahl zwischen den Jahren 1988 und 2018 betrug 16,6 %.

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 cm²/Tag belaufen.

In der Gemeinde Hofkirchen leben 3749 Menschen (Stand 31. Dezember 2023). Es ergibt sich daher für die Gemeinde eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 13,5 m²/ Tag bzw. 0,49 ha/Jahr und ca. 9,88 ha in 20 Jahren. Der Pro-Kopf-Verbrauch wurde vom Bundeskabinett 2017 festgelegt. Unter Einhaltung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie darf die Gemeinde somit bis 2037 **9,88 ha** an Fläche verbrauchen.

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

Flächenpotenziale

Die Gründe für die Auswahl des Planungsgebietes werden im Kapitel 1.2 Auswahl des Planungsgebiets in der Begründung zum Bebauungsplan „GE Garham Deckblatt 8“ erläutert. Innerorts finden sich vereinzelte, bisher unbebaute Flächen. Diese scheiden jedoch aus den folgenden Gründen für die Entwicklung des Gewerbegebiets aus:

- Flächen sind seit Jahren nicht verfügbar durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse, es besteht außerdem konkreter Erweiterungsbedarf in Anbindung zum bestehenden Betrieb
- Flächen mit Lage in sensiblen Bereichen (z.B. Hochwassergefahrenflächen)
- Zu geringe Flächengrößen für entsprechende Bebauungen
- Ungeeignete Flächen aufgrund Geländere relief, z.B. starkes Gefälle
- Fehlende bzw. schlechte Verkehrsanbindung
- Vermeidung von übermäßiger Verkehrsbelastung an anderer Stelle
- Aus städtebaulicher Sicht wertgebende innerörtliche Grün- und Freiflächen sind zur Erhaltung der Freiraumqualität von Bebauung freizuhalten

Die Ausweisung des Gewerbegebiets hat einen neuen Flächenverbrauch von **0,24 ha** zur Folge. Diese Wirkung wird als **gering/mittel** erheblich eingestuft.

Das Planungsgebiet wird als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet. Die Fläche wurde bereits im Vorfeld aufgrund genannter Vorteile als geeignet eruiert und ist im Flächennutzungsplan zum Teil bereits als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Zudem ist eine Erweiterung des Betriebs nur in Anbindung zum bestehenden Betrieb möglich und sinnvoll.

Innerhalb des Planungsgebiets tragen die Festsetzung einer max. zulässigen GRZ 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/mittel** erheblich bewertet.

Prognose:

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

1.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:

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 Siedlungsgebiete mit gemischten Nutzungen liegen im Außenbereich und mehr als 100 m entfernt. Von den bestehenden Verkehrsflächen sowie den gewerblichen Nutzungen gehen Lärm, Licht und Abgase 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 geplante Erweiterung des Gewerbegebiets erhöht sich das Verkehrsaufkommen im Planungsgebiet und Umgebung, jedoch im vorbelasteten Raum (insbesondere durch Gewerbebetriebe, Autobahn).
- Eine Anbindung erfolgt über die bestehende Bichlberger Straße südlich des Vorhabens.
- Garham hat keine eigene Bahnstation. Die nächstgelegenen Bahnstationen befinden sich in Vilshofen a.d.Donau und Osterhofen. Reisen/Pendeln an weiter entfernte Orte ohne eigenes motorisiertes Fahrzeug ist somit nur unter Nutzung der Buslinien und ggf. Umsteigen auf Bahnlinien anderenorts möglich.
- Durch Garham verläuft ein Radweg des Lokalen Netztes Passau, der in nordwestlicher Richtung zum Ohetal-Radweg führt. (Quelle: www.radlland-bayern.de). Dabei handelt es sich um keinen ausgebauten Radweg, sondern um eine verzeichnete Fahrradrouten entlang bestehender Straßen. Das Radwegenetz in Garham ist noch ausbaufähig, um die Sicherheit und Mobilität für Radfahrer zu erhöhen und gleichzeitig dem Klimaschutz durch Einsparung von CO₂-Ausstoß Rechnung zu tragen. Zudem könnte der Freizeit- und Erholungswert im Gemeindegebiet damit gesteigert werden.
- Während der Bauphase ist mit verstärkter Belastung durch Lärm, Staub und Abgasen zu rechnen.
- Die Planung liegt im Nordosten von Garham. Von der bestehenden gewerblichen Nutzung sowie den Straßen, insbesondere der Autobahn, gehen Emissionen aus. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen einzuhalten. Die Emissionen bereits bestehender Quellen und neu entstehende Emissionen durch die Erweiterung im Gewerbegebiet summieren sich in ihren Auswirkungen und sind in ihrer Gesamtheit zu betrachten. Ein Immissionsgutachten wurde im Rahmen der früheren Planungen erstellt.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Mensch/ Immissionen	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel

1.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand:

Der westliche Teil des Planungsgebiets wird bereits als Gewerbegebiet genutzt. Der größere, östliche Teil des Planungsgebiets besteht derzeit aus Waldflächen. Im östlichen Teil ist ein Gehölzbiotop verzeichnet. Bei einer Bestandsaufnahme vor Ort wurde festgestellt, dass das genannte Biotop nicht mehr besteht (Geländebegang durch das Planungsbüro Breinl und Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde am 31.07.2024). Das inzwischen nicht mehr bestehende Biotop trägt gemäß der amtlichen Biotopkartierung die Bezeichnung „Biotop-Nr. 7345-0206-006 – „Feldgehölze und Hecken nördlich, westlich bzw. südlich von Garham“ und ist derzeit noch in der Biotopkartierung verzeichnet. Der Waldbestand weist im westlichen Drittel strukturarmen Fichtenwald junger bis mittlerer Ausprägung auf, im östlichen Teil liegt ein von Eichen und Hainbuchen geprägter Baumbestand vor. Im Unterwuchs fanden sich u.a. Convallaria (Maiglöckchen) und Rubus ideaus (Himbeeren). Das Planungsgebiet ist im Norden und Osten umgeben von weiteren Wald- und Gehölzflächen. Der Bereich liegt südlich der Autobahn A 3 und nördlich der Bichlberger Straße, bzw. einer davon abzweigenden Straße. Die Waldrandbereiche liegen auf Böschungen neben den bestehenden Verkehrs- und Straßennebenflächen. Südlich der Bichlberger Straße befinden sich weitere Flächen des bestehenden Gewerbegebiets.

In der weiteren Umgebung liegen weitere, aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Flächen, darunter weitere Waldflächen und Biotope, überwiegend bestehend aus Gehölzsäumen und Hochstaudenfluren, vor.

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.

Im Zuge der Planung zum Bebauungsplan „GE Garham“ erfolgten faunistische Erhebungen und es wurde ein „Faunistisches Gutachten“ erstellt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden auch für das vorliegende Vorhaben herangezogen. 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.

Bewertung / Planung:

- Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Verlust von Lebensraum sowie zu Neuinanspruchnahme von unbebauten Flächen. Insbesondere versiegelte Flächen stehen nicht mehr als (Teil-)Habitat zur Verfügung.
- Das Biotop (siehe oben) ist im Bestand nicht mehr vorhanden. Weitere amtlich kartierte Biotope liegen außerhalb des Planungsgebiets, weiter entfernt.

- Es ist die Rodung von Wald vorgesehen. Im nördlichen Landkreis Passau ist kein Waldausgleich erforderlich, dies wurde bereits mit der Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt.
- Auf der betroffenen Waldfläche und im Umfeld sind keine Schutzwaldfunktionen ausgewiesen (Quelle: Waldfunktionskarte aus dem Fin-Web des Bayer. Landesamt für Umwelt).
- Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets 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. Vorbelastungen bestehen insbesondere durch die bestehenden Gewerbeflächen sowie die Straßen, insbesondere die Autobahn A 3.
- Durch die Nutzung als Gewerbegebiet ist von zusätzlichen Stoffeinträgen (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, weitere Emissionen z.B. durch die Beheizung der Gebäude) auszugehen.
- Durch Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan werden siedlungsnah, ökologisch wertvolle Lebensräume geschaffen, z.B. durch Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher, Wahrung der Durchgängigkeit durch für kleine Säugetiere durchgängige, sockellose Einfriedungen, Verwendung insektenunschädlicher Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdrucklampen), Beleuchtung nur nach innen, in das Grundstück hinein, gerichtet, und geplante Ausgleichsflächen (siehe Planteil Bebauungsplan „GE Garham – 8. Änderung“).
- Besonders schützenswerte Bereiche liegen außerhalb des Planungsgebiets. Durch das Vorhaben sind (Teil-)Habitate von wertgebenden, zum Teil gefährdeten Tier- und Pflanzenarten betroffen. Weitere Aussagen zum Artenschutz werden nachfolgend getroffen.

Mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten

Artenauswahl bzw. -abfrage gemäß Daten des Bayerischen Landesamts für Umwelt über Betrachtungsraum TK-25-Blatt-Nr.: 7345 (Vilshofen)

Fledermäuse

Quartiersbäume oder anderweitige Quartiersmöglichkeiten sind möglicherweise im Eingriffsbereich vorhanden (siehe auch „Faunistisches Fachgutachten zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Garham“ des Marktes Hofkirchen“, Percas – Fauna und Flora vom 14.06.2007, Karte zu Chiroptera mit „Potenziellen Baumfledermausquartieren“). Eine Nutzung des betroffenen Waldbereichs als Jagdhabitat ist anzunehmen. Durch Vorgaben zur Beleuchtung wird eine signifikante Beeinträchtigung möglicher Quartiere in angrenzenden Gehölzbeständen vermieden. Durch Nutzung des bereits vorhandenen Straßennetzes ist vorhabensbedingt keine signifikante Erhöhung des Kollisionsrisikos zu erwarten.

Eine Ökologische Baubegleitung bei Baufeldfreimachung und Rodung wird empfohlen.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Für Biber sowie Fischotter als natürlicherweise im Bereich des TK-25-Blatts vorkommende Arten fehlen im Vorhabenswirkraum geeignete Habitate, es sind keine Gewässer im Planungsumgriff vorhanden.

Kriechtiere

Das Vorkommen von Zauneidechsen in den Randstrukturen wurde im Gelände bereits überprüft. Es konnten keine Eidechsenvorkommen bestätigt werden. Eine weitere potentiell natürlicherweise vorkommende Reptilienart ist die Schlingnatter.

Ein Vorkommen in den Waldrandbereichen ist denkbar (Mosaik aus Gras-/Krautfluren und Gehölzen). Durch die geplanten Totholzstrukturen in den Grün- bzw. Gehölzflächen im

Böschungsbereich nördlich sowie östlich im Planungsgebiet werden ausreichende Habitatkapazitäten erhalten.

Lurche

Laichgewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore sind für die im Landkreis vorkommenden Arten Gelbbauchunke, Europäischer Laubfrosch und Springfrosch im Vorhabensbereich nicht vorhanden. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Amphibien kann damit ausgeschlossen werden.

Libellen

Im Vorhabenswirkraum liegen keine geeigneten Habitate für die Grüne Flußjungfer vor. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Käfer

Im Vorhabenswirkraum liegen keine geeigneten Habitate für den im Betrachtungsbereich (TK-25-Blatt 7345) vorkommenden Schwarzen Grubenlaufkäfer vor. Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge

Aus dieser Tiergruppe können aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete der Dunkle und Helle Wiesenknopf-Ameisenbläuling im Betrachtungsbereich (TK-25-Blatt 7345) auftreten. Es liegen keine geeigneten Habitatbedingungen vor, in den vorhandenen Saumstrukturen liegen keine erforderlichen Wiesenknopfbestände vor. Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Schnecken, Muscheln und Fische

Für diese Artengruppen liegen für den Betrachtungsbereich (TK-25-Blatt 7345) keine Nachweise vor.

Gefäßpflanzen

Im Vorhabenswirkraum liegen keine geeigneten Habitate (Vorkommen an Gewässern, auf Schlammbänken) für das im Betrachtungsbereich (TK-25-Blatt 7345) vorkommende Liegende Büchsenkraut vor.

Brutvögel

Eine Nutzung der Waldflächen als Brut- und Nahrungshabitat für gehölzbrütende Vogelarten sowie weitere Arten ist anzunehmen. Durch die geplanten Rodungen gehen Lebensräume bzw. Teilhabitate für Vögel verloren.

Ökologische Baubegleitung bei Baufeldfreimachung und Rodungen wird empfohlen.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

1.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten

Bestand: Die Böden werden im westlichen Teil bereits als Gewerbegebiet genutzt, im östlichen Teil befindet sich Wald- bzw. Gehölzfläche, hier ist die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur noch intakt.

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

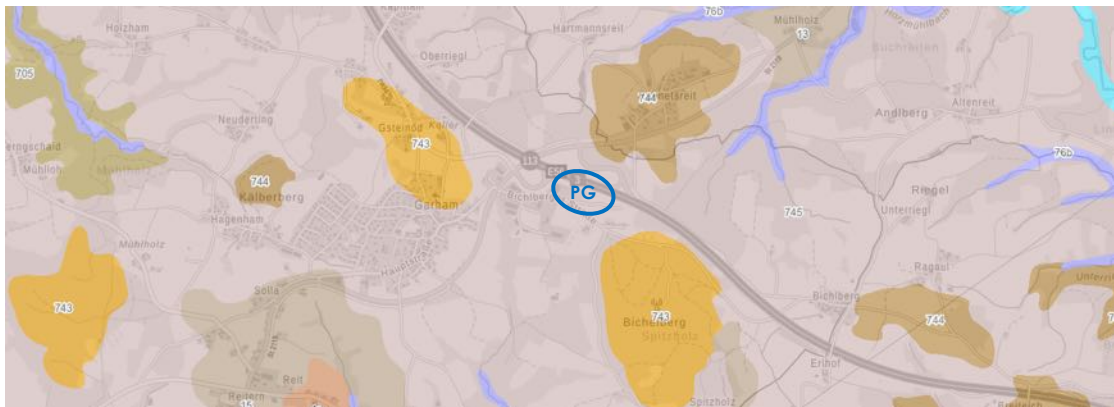


Abbildung des ÜBK25-Ausschnitts aus dem Umwelt-Atlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit (Kurzname)	Legendentext
745	745: Fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem Kryolehm (Tertiärton oder Lösslehm, Granit oder Gneis)

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

Gemäß den Angaben der Bodenschätzungskarte 1:25.000 liegt das Planungsgebiet im Bereich neuer Eingriffe auf einer Fläche, bei der keine Angaben zur Ertragsfähigkeit vorliegen (Waldstandort). Die umgebenden Flächen weisen eine mittlere Ertragsfähigkeit auf.

Dem Antragsteller und der Gemeinde sind keine Altlasten im Planungsgebiet bekannt.

Bewertung / Planung:

Das Standortpotenzial der vorliegenden Böden für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) ist als Standort mit potenziell starkem Stauwassereinfluss eingestuft. Das Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen ist mittel (Stufe 4). (Quelle: Daten zu Bodenfunktionen, UmweltAtlas des Bayer. Landesamts für Umwelt).

Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese sollen in der vorliegenden Planung auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die natürliche Ertragsfunktion, hier ohne genaue Angaben (siehe zuvor), wird aufgrund von Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Denkmalschutz: 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.

Altlasten: Der Marktgemeinde sind keine Altlasten im Planungsgebiet bekannt.

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden getroffen:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl.
- Reduzierung der Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß.
- Festsetzungen zur maximalen Höhe bis zu 1 m von Stützmauern verhindern stärkere Bodeneingriffe auf den Freiflächen.

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

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Boden/ Geologie	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

1.2.2.5 Schutzgut Wasser

Es liegen keine Gewässer innerhalb des Planungsgebiets. Südlich des Gewerbegebiets Garham liegen drei Stillgewässer, außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung. In der weiteren Umgebung liegen einige Quellen und Bäche sowie weitere Stillgewässer vor. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung sowie Trinkwasserschutzgebiete liegen im Planungsgebiet nicht vor. Die Böden sind grundsätzlich gering bis mäßig sickertfähig und tragen zur Grundwasserneubildung bei. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen Bodeninformationssystems reicht die Filterwirkung von gering/mäßig bis sehr gering. Die detaillierten Angaben sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Hydrogeologische Karte M 1:100.000 des LfU		
Einheit	Gesteinsausbildung	Hydrogeologische Eigenschaften / Schutzfunktionseigenschaften
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 $\pm$ isotropem Kluft-Grundwasserleiter/Grundwassergeringleiter

		mit sehr geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten / in Zersatzzone in Abhängigkeit vom Lehmanteil geringes bis mäßiges Filtervermögen; tiefere Bereiche mit sehr geringem Filtervermögen
--	--	--

Bewertung / Planung:

- Vorrang-/Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung und Trinkwasserschutzgebiete liegen im Planungsgebiet und Umgebung nicht vor.
- Das Planungsgebiet liegt in keinem Hochwassergefahrenbereich bzw. außerhalb von ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten oder wassersensiblen Bereichen. Auf eine potenzielle Gefährdung z.B. die Möglichkeit von Sturzfluten durch Starkregenereignisse wird verwiesen (siehe auch unter Bebauungsplan „GE Garham“ Begründung, Kapitel 1.12).
- Durch die getroffenen Festsetzungen und Hinweise zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser, Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe wird die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens werden dadurch in geringerem Ausmaß reduziert.
- Festsetzung zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser
- Der Wilfinger Bach ist in seinem obersten Laufbereich mit geringer Wasserführung bereits vom bestehenden Gewerbegebiet berührt. Er stellt den Vorfluter für oberflächige und oberflächennahe Abflüsse von Niederschlagswasser aus großen Teilen des bereits zuvor beplanten Gewerbegebietes Garham dar (siehe BPL Deckblatt 4, Schutzgut Wasser bzw. entsprechendes Wasserrechtsverfahren) Durch das vorliegende Vorhaben werden die Niederschlagswassermengen erhöht. Es sind Rückhalteeinrichtungen erforderlich, um eine gedrosselte Ableitung gewährleisten zu können.
- In den Grundwasserkörper wird nach aktuellem Kenntnisstand nicht eingegriffen.
- Die Verdunstung (Evaporation) soll durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert werden.

Prognose:

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

1.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

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

Das Planungsgebiet am nordöstlichen Ortsrand von Garham hat aufgrund seiner Siedlungsstruktur und Topographie derzeit eine günstige Durchlüftungssituation und liegt in

Hanglage. Die Fläche fällt von Süden leicht ab in Richtung Norden. Die forstwirtschaftlichen Flächen leisten einen Beitrag zur Frischluftproduktion.

Bewertung / Planung:

- Es ist von erhöhten Emissionsbelastungen und Staubentwicklung baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge während Bauphasen auszugehen.
- Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets ist von einer Erhöhung von Emissionen durch das Verkehrsaufkommen (Anlieger, Liefer- und Entsorgungsverkehr, Arbeitnehmer und Kundschaft/Besucher im Gewerbegebiet) und Beheizung der geplanten Gebäude auszugehen.
- Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung werden in der vorliegenden Planung Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
- Beitrag zum Erhalt des Mikroklimas durch die Gebäudestellung und geplante Pflanzungen. Die Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) bleiben erhalten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Klima/Luft	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

1.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild

Bestand:

Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage (Ortsrandlage), Topographie und umgebender Bebauung sowie bestehender Eingrünung und damit einhergehender, beschränkter Einsehbarkeit eine geringe bis mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Das Planungsgebiet ist im Norden und Osten von Gehölzbestand bzw. Wald umgeben. Es ist ein Fels im Umgriff vorhanden. Westlich und südlich des Geltungsbereichs liegen bereits bestehende Gewerbegebietsflächen sowie bestehende Straßen. Das Landschaftsbild in der Umgebung ist sowohl durch anthropogene Elemente, insbesondere durch das baulich und technisch überprägte Gewerbegebiet sowie die nördlich des Vorhabens verlaufende Autobahn A 3, als auch durch die naturnahen Elemente wie Hecken und Wälder, geprägt.

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 wird.
- Das Vorhaben erfolgt im bereits vorbelasteten, anthropogen und technisch überprägten Raum im Nordosten von Garham, angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „GE Garham“. Konkret sind hierbei die bestehenden Verkehrsflächen, insbesondere der Straßenkörper der Autobahn A 3, und die bestehenden Gewerbegebietsflächen im Planungsgebiet und Umfeld zu nennen. Die technische Überprägung wird durch das Vorhaben weiter erhöht.
- Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude minimieren Eingriffe in die Topographie so dass das Landschaftsrelief weitgehend erhalten bleibt.
- Der vom Vorhaben betroffene Fels ist nicht als „landschaftsprägend“ einzustufen.
- Durch das Vorhaben werden Rodungen erforderlich. Um das Planungsgebiet bleiben jedoch weiter Gehölze bzw. Waldflächen im Norden und Osten bestehen und werden im Böschungsbereich wieder neu bepflanzt (siehe Plan). Damit wird die geplante Erweiterung des

Gewerbegebiets in die Landschaft eingebunden und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden minimiert.

- Festgesetzte Baufenster sichern eine gewisse Durchlässigkeit im Planungsgebiet.
- Die kompakte Bauweise und günstige Erschließung verhindert unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle und trägt damit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung.

Prognose:

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

1.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Bestand:

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten siehe auch unter Kapitel 2.1.1.4.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten, Grünzügen und Trenngrün des Regionalplans.

Amtlich kartierte Biotope liegen vor, diese werden im Kapitel Schutzgut Arten und Lebensräume behandelt.

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.

Bewertung / Planung:

- Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Sichtbeziehungen zu Baudenkmälern: Die Sichtbeziehung zur denkmalgeschützten Pfarrkirche „St. Nikolaus“ in Garham ist durch die Entfernung (ca. 700m) und umgebende Landschaftselemente (z.B. Wald, Gehölze) nur eingeschränkt gegeben. Weitere Baudenkmäler liegen mehr als 1 km entfernt. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.
- Das amtlich kartierte Biotop ist nicht mehr vorhanden, siehe Kapitel Schutzgut Arten und Lebensräume.
- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Prognose:

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

1.2.2.9 Wechselwirkungen

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser) und in das Landschaftsbild. Auswirkungen auf Boden und Wasser z.B. durch Versiegelung und Überbauung betreffen i.d.R. auch die vorhandenen Arten mit den entsprechenden Lebensräumen. Eine Zunahme von Verkehr und Lärmbelastungen betreffen den Menschen ebenso wie lärm-, immissions- oder störungsempfindliche Arten.

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 Gewerbegebiets in die Landschaft bzw. der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich gegeben.

Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind unter Einhaltung der festgelegten Gestaltungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich nicht zu erwarten.

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

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

Die sonstigen zu berücksichtigenden Belange des §1 Abs. 6 BauGB werden unter Kap. 1.7 behandelt. Auch hier wird teilweise zur Vermeidung von inhaltlichen Überschneidungen und im Interesse eines „schlanken“ Umweltberichts mit Verweisen gearbeitet.

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

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
 - Siehe Begründung
- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien
Die vorliegende Planung zielt auf eine energiesparende Bauweise (Wärme/Licht) durch Gebäudestellung sowie kompakte Bauweise.
Es wurden keine Empfehlungen zur Nutzung von erneuerbaren Energien getroffen.
- 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 geplanten Gewerbegebiet lassen keine besonderen Risiken oder Gefahrenpotenziale erwarten.

Die Lage des beplanten Bereichs am Hang mit leichtem Gefälle und die Entfernung zu Gewässern tragen ebenso zur Minimierung potenzieller Unfallgefahren oder Katastrophen bei. Ein erhöhtes Risiko für beispielsweise die Verschmutzung des Grundwassers 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 an dieser Stelle verwiesen.

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

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

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

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

1.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.
Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher. Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild würden in diesem Gebiet unterbleiben. Der Bedarf an Gewerbeflächen müsste an anderer Stelle gedeckt werden. Beim vorliegenden Vorhaben ist jedoch Anbindung zum Betrieb erforderlich.

1.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

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

1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

1.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Anbindung an und Erhalt von bestehenden Erschließungsstraßen (flächensparende Erschließung)
- Ortsbildtypische Gebäudetypologien
- Kompakte Bauweise
- Festsetzungen für Einfriedungen (sockellos, Erhalt der Durchlässigkeit für kleine Säugetiere/Erscheinungsbild)

- Erhalt und Schutz der angrenzenden Wald- und Gehölzflächen im Norden und im Osten
- Verwendung insektenunschädlicher Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdrucklampen)
- Beleuchtung nach innen, in das Grundstück hinein gerichtet (d.h. weg vom Wald)
- Erforderliche Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) vorgenommen werden
- Es ist sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten, insbesondere Fledermäuse betroffen sind. Ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung und im Vorfeld von Rodungen
- Festsetzung von vernetzenden Gehölzpflanzungen
- Verwendung heimischer Bäume und Sträucher
- Ortsrandeingrünung
- Solitärpflanzungen
- Festsetzungen zu Geländeänderungen durch Maximalhöhe von Stützmauern 1 m
- Getrennte Ableitung von Schmutz-/Niederschlagswasser

1.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung kommt es zum Verlust von unbebauter 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 schaffen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten und minimieren gleichzeitig die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter.

1.4.3 Eingriffsregelung

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

1.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Die (Eingriffs-) Fläche wird für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Fläche mit geringer Bedeutung für Waldflächen Fichtenbestand (Nadelholzforste strukturreife Altersklasse mittleren Alters N 712 4 WP) und mittlerer Bedeutung für Mischwald (sonstige standortgerechte Laubmischwälder mittlere Ausprägung L 712 10 WP) eingewertet. Die Qualität der anderen Schutzgüter rechtfertigen keine Höherbewertung. Gemäß Empfehlung des Leitfadens wird die betroffene Fläche pauschal mit 3 (geringe Wertigkeit) bzw. mit 8 (mittlerer Wertigkeit) Wertpunkten bewertet.

Ermittlung der Eingriffsschwere

Nutzungsbereich	Eingriffsfaktor
Grundstücke gemäß festgesetzter GRZ im GE:	0,80

Vermeidungsmaßnahmen und daraus resultierender Planungsfaktor

Im Bebauungsplan werden umfassende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Im Sinne von Tab. 2.2 des „Leitfadens Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ kommen folgende Vermeidungsmaßnahmen bei der Anrechnung des Planungsfaktors zum Tragen:

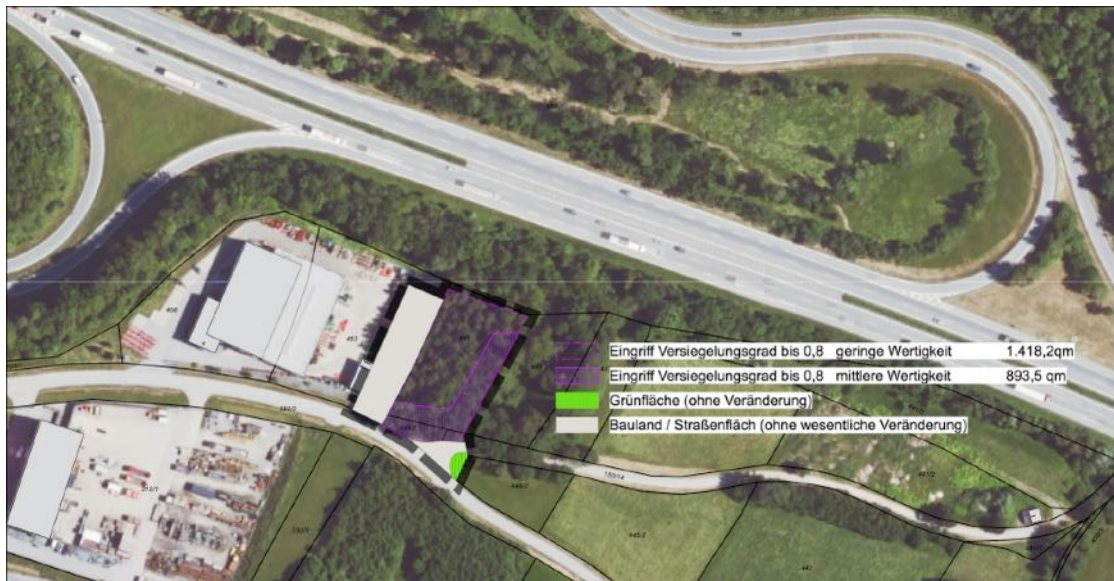
- Pflanzverpflichtungen auf den Grundstücken (Mindestanzahl zu pflanzender Bäume, Heister und Sträucher pro Grundstücksfläche)
- Festsetzungen zur Bepflanzung unter besonderer Berücksichtigung der Übergangszonen zur freien Landschaft
- Vorgaben zur naturnahen Gestaltung der Freianlagen
- Vorgaben zur Beleuchtung von Außenanlagen

Daraus resultiert der maximale Planungsfaktor von 10%.

Bestand und Bewertung:



Eingriffsbewertung:



Berechnung des Kompensationsbedarfes:

Kompensationsbedarf						
		Fläche in qm	BNT Bestand	GRZ	Faktor	WP
E.1		1418,2	3	0,8	0,9	3063,3
E.2		893,5	8	0,8	0,9	5146,6
Gesamt						8209,9

1.4.3.2 Ausgleichsfläche(n)

Der erforderliche Kompensationsbedarf wird durch folgende Flächen gedeckt:

Es erfolgt ein externer Ausgleich. Die Fläche wird vom Vorhabensträger von einem Ökopunkteanbieter abgelöst. Die Fläche wird im nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

1.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

1.5.1 Standortwahl

Die Marktgemeinde Hofkirchen hat im Vorfeld der Planung Standorte bzw. Varianten für die Erweiterung des geplanten Gewerbegebiets eruiert. Das Planungsgebiet (westlicher Teil) ist im bestehenden Flächennutzungsplan bereits als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Die geplante Erweiterung des bestehenden Betriebs erfordert die Lage auf an bestehenden Betriebsflächen angrenzenden Flächen.

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

Für die Wahl des Standortes spricht außerdem:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition
- Anschluss an bestehendes Gewerbegebiet
- Anschluss an bestehende Erschließungsstraßen, gute Verkehrsanbindung
- Fehlen von naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetations-/Lebensraumstrukturen
- Lage außerhalb von sensiblen Bereichen wie festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Schutzgebieten oder Vorrang-/Vorbehaltsgebieten

Eine weitere Abwägung ist innerhalb der Begründung des Bebauungsplans dargelegt.

1.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

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

1.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

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

Ein Immissionsgutachten wurde in vorherigen Planungen erstellt und dessen Ergebnisse wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Bei jeder baulichen Maßnahme soll die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Marktgemeinde Hofkirchen und / oder dem Planfertiger überprüft werden.

1.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Planung, der Änderung und Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets im Nordosten von Garham, Marktgemeinde Hofkirchen, erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland. Mit dem Vorhaben trägt die Gemeinde den Anfragen eines ansässigen Betriebs Rechnung. Innerhalb des Planungsgebiets liegen bereits bestehende Gewerbeflächen sowie noch unbebaute Waldflächen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben sind im Flächennutzungsplan nur zum Teil bereits gegeben. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist damit erforderlich und erfolgt im Parallelverfahren.

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

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



.....
Erster Bürgermeister
Josef Kufner

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