

Markt Hofkirchen, Lkrs. Passau

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sollafeld“ in Garham

Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Hofkirchen wird seit 2012 neu aufgestellt. Dieser ist seit 12.01.2017 rechtskräftig. Hier ist der Bereich „Sollafeld“ bereits aufgenommen allerdings in einer etwas anderen Aufteilung (vgl. dazu Kartenausschnitt unter 3).

Hierzu erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt 4 im Parallelverfahren zur vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanung.

1.2 Regionalplanerische Einordnung der Gemeinde Hofkirchen und Aussagen aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern

Regionalplanerisch gehört die Gemeinde Hofkirchen im Landkreis Passau zur Planungsregion 12 Donau-Wald und zum Nahbereich von Vilshofen. Das Gebiet der Gemeinde Hofkirchen ist entsprechend LEP (2013)- Strukturkarte zugehörig „zum Allgemeinen ländlichen Raum innerhalb des Landkreises Passau, einem Raum mit besonderem Entwicklungsbedarf.

„Nach dem sogenannten Vorrangprinzip sind die Teilräume mit besonderem Entwicklungsbedarf vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.“

Nach LEP 3.3 (Grundsatz) sollen eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.

Nach LEP 3.3 (Ziel) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

2 Lage und Bestandssituation

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erstreckt auf: Flurnr. 161, 158, 158/3 und 157/2 jeweils Gemarkung Garham und Gemeinde Hofkirchen. Zusätzlich wurden die Flächen zum Ausgleich mit aufgenommen auf Flurnummern 104 und 273 Teilfläche Gemarkung Garham als Geltungsbereiche 2 und 3

Der Geltungsbereich 1 des gepl. Baugebiets –wird begrenzt:
im Norden - durch die Ortsstraße von Garham „Hauptstraße“ mit tw. neu angelegten Gehwegbereich

im Süden - durch die Staatsstraße St 2119 mit ihrem begl. Grünstreifen

im Osten - durch bestehende Bebauung und landwirtschaftliche Nutzflächen

und im Westen durch die Anbindung der Ortsstraße an die Staatsstraße St 2119.

Der Geltungsbereich 2 für eingeplante Teilausgleichsfläche auf Flurnummer 273 Gemarkung Garham wird begrenzt im Norden und Süden durch landwirtschaftl. Nutzflächen (im Norden Acker, im Süden „Blühfläche“). Im Osten schließt eine Gehölz-/ Waldfläche an, im Westen ein Flurweg.

Die Fläche liegt am südlichen Rand von Garham direkt nördlich der Staatsstraße St 2119.

Der Geltungsbereich 2 für die eingeplante Ausgleichsfläche auf Flurnummer 104 Gemarkung Garham wird begrenzt im Norden durch vorhandene Bauflächen am „Birkenanger“ mit Gärten, im Süden durch den Hagenhamer Bach mit der daran anschließenden landwirtschaftl. Nutzfläche. Im Osten schließt die Hofmarkstraße an, im Westen Garten-/ Grünflächen tw. auch Biotopflächen und vorh. Bebauung.

Die Fläche liegt in räumlicher Nähe zu den eingepl. Bauflächen am Ortsrand von Garham in einer festgelegten rahmenden und gliedernden Grünfläche laut Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Die Fläche soll im Süden entlang des Hagenhamer Bachs neu abgegrenzt werden, da die bisherige Grenze nicht den natürlichen Grenzen/ Nutzungsgrenzen entspricht.

Der Geltungsbereich 3 für die eingeplante restliche Ausgleichsfläche auf Flurnummer 273 Gemarkung Garham (Teilfläche) wird begrenzt im Norden und Süden durch landwirtschaftl. Nutzflächen (im Norden Acker, im Süden „Blühfläche“). Im Osten der Flurnr. 273 schließt eine Gehölz-/ Waldfläche an, im Westen ein Flurweg. Die Fläche liegt etwas südlich der Staatsstraße 2119 südlich von Garham. Teile von Flurnummer 273 Gemarkung Garham sind bereits für andere Bauleitplanungen als Ausgleichsflächen mit eingeplant. Die restliche Fläche soll ebenso gestalten/ entwickelt werden und im Sinne eines Ökokontos für andere Ausgleichserfordernisse verwendet werden.

Der Geltungsbereich 1 Baugebiet mit rahmenden Grünflächen umfasst eine Größe von ca. 1,82 ha, Geltungsbereich 2 umfasst ca. 0,26 ha Ausgleichsfläche und Geltungsbereich 3 die restlichen ca. 0,02 ha Ausgleichsfläche.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist das Planungsbüro Inge Haberl, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin in Wallersdorf beauftragt.

Das Bebauungsplangebiet soll mit unterschiedlichen Nutzungen festgesetzt werden, um sowohl dem Immissionsschutz als einer bedarfsorientierten Planung Rechnung zu tragen. Außerdem sind rahmende Grünflächen am Ortseingang und in der Übergangszone bzw. anbaufreien Zone zur Staatsstraße vorgesehen. Der Planbereich schließt direkt an die bestehende Bebauung an, bzw. überplant auf Flurnr. 161 einen Teil der bish. Bauflächen mit anderen Nutzungen.

Ganz im Westen ist eine öffentliche Grünfläche zur Ortsrand.-/ Ortseingangsgestaltung eingeplant auf Flurnr. 157/2 mit 951 m².

Daran schließt das Sondergebiet nach § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung Feuerwehr an mit 3554 m² (inkl. der privaten Grünfläche im Süden mit ca. 950 m²).

In der Übergangszone zum bisher. Ortsrand wird auf Flurnr. 158 ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (mit Einschränkung aus Immissionsschutzgründen) eingeplant mit ca. 7963 m² (inkl. der privaten Grünfläche von 1242 m²). Auf Flurnr. 161 Gemarkung Garham, die bisher voll gewerblich genutzt ist, ist ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO vorgesehen mit entsprechender interner Zonierung/ Aufteilung.

Hier ist seitens des Grundstückseigentümers geplant eine Wohnanlage mit Mietwohnungen zu errichten, die aufgrund der Lärmsituation im Norden an der Hauptstraße und im Übergang zur best. Bebauung lokalisiert wird. Dieser nördliche Teil wird als Mischgebiet „nur Wohnen zulässig“ ausgewiesen und umfasst ca. 2713 m². Der südliche Teil wird als Mischgebiet „nur nicht wesentlich störende Gewerbe zulässig“ auf insgesamt 3022 m² (inkl. der zu erhaltenden rahmenden Grünfläche in der Übergangszone zu Staatsstraße mit ca. 1029 m²).

2.3 Geologie, Böden, derzeitige Nutzung

Geologisch gehört der Bereich dem Rand des Bayerischen Waldes an, den Untergrund bildet hier v.a.: Gneis (migmatisch, Diatexit, Anatexit, granitisch bis granodioritisch) laut geol. Übersichtskarte Bayern. Kleinflächig in der Übergangszone zur Staatsstraße ist außerdem angegeben: Braunkohletertiär i.w.S. - Ton, Schluff, Sand, Kies, z.T. mit Braunkohle-Einlagerungen bzw. Löß, Lößlehm, Decklehm, z.T. Fließerde - vorwiegend Schluff bzw. Lehm

Als Bodentyp ist fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem Kryolehm (Tertiärton oder Lösslehm, Granit oder Gneis).

Die Planungsfläche ist bisher teilweise bebaut im Osten durch einen Gewerbebetrieb (mit Belags- und Grünflächen) und im westlichen Teil durch den laufenden Neubau des Feuerwehrhauses, die restlichen Flächen sind bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt bzw. genutzt worden (vor dem aktuell laufenden Bau der Feuerwehr).

2.4 Topographie, Grundwasserverhältnisse, Gewässer und Überschwemmungsgebiete

Das natürliche Gelände ist insgesamt leicht nach Norden hin abfallend geneigt. Das Gebiet liegt ca. auf einer Höhe von 452 bis 458 müNN. Das Grundwasser wird nicht angeschnitten.

Es befinden sich hier keine oberirdischen Gewässer im Baugebiet.

Am Rande des Geltungsbereichs 2 liegt ein kleiner Bach, der Hagenhamer Bach.

Ein Überschwemmungsgebiet ist hier nicht ausgewiesen.

2.5 Altlasten

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.

2.6 Vegetation/ Schutzgebiete

Die Vegetation auf dem Gelände ist überwiegend geprägt durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung- als Acker. Auf Flurnr. 161 befinden sich bereits Bauflächen, befestigte Flächen und Grünflächen im Süden mit Obstbäumen und Hecke aus überwiegend heim. Gehölzen.

Die als Ausgleichsfläche eingepl. Flurnr. 104 in der Gemarkung Garham ist bisher landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Flurnr. 273 Gemarkung Garham, die noch mit einer Teilfläche für den erforderlichen Ausgleich einbezogen ist, war landwirtschaftlich als Acker genutzt.

In den Geltungsbereichen oder in räumlicher Nähe sind keine schützenswerten Biotope laut Biotopkartierung Bayern aufgenommen. Die nächsten Biotopflächen sind am Hagenhamer Bach weiter im Westen (ca. ab der gemeindl. Kläranlage/ Rückhaltung) ausgewiesen.

Es sind hier keine Schutzgebiete ausgewiesen.

Das Gebiet gehört naturräumlich den Nördlichen Donaurandhöhen an. Die potentiell natürliche Vegetation wird für diesen Bereich mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald angegeben.

2.7 Bestehende Leitungen

Das Planungsgebiet wird angebunden an das bereits in Garham vorhandene Leitungs-/ Erschließungsnetz wie Wasserversorgungs- und Abwassernetz der Gemeinde bzw. mit Strom durch das Netz der Bayernwerk AG. Durch das Gebiet führt eine 20-kV- Leitung von Nord nach Süd mit einem 8 m breiten einzuhaltenden Schutzstreifen. Außerdem liegen dort bzw. im Süden der Hauptstraße m. Gehweg unterirdische Leitungen. Die entsprechenden Hinweise und Merkblätter zum Schutz der Versorgungsleitungen sind grundsätzlich zu beachten, d. h. unter anderem Einweisung vor Baubeginn und Einhaltung der Schutzzone von Leitungen.

2.8 Bau- oder Bodendenkmäler

Im gepl. Baugebiet ist kein Bodendenkmal im Bayernatlas Denkmal eingetragen. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Funde der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Baudenkmäler sind in Garham nur wenige ausgewiesen (wie die Pfarrkirche St. Nikolaus, Gasthaus am Dorfplatz 1 oder Waldlerhaus in Solla 2), diese liegen alle weiter entfernt. Nördlich der Hauptstraße befindet sich ein Feldkreuz, das nicht in der Denkmalliste aufgenommen ist.

3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sollafeld“ leistet die Gemeinde Hofkirchen einen Beitrag, die Weiterentwicklung des Ortes Garham, dem 2. Hauptort im Gemeindegebiet mit Schaffung von unterschiedlichen Bauflächen für den örtlichen Bedarf zu unterstützen. Der Aufstellungsbeschluss dazu wurde am 26.04.2016 gefasst.

Im Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan der Gemeinde, der seit Februar 2017 rechtskräftig ist, wurde eine bauliche Entwicklung in dieser Lage bereits eingeplant, jedoch in etwas anderer Flächen- und Nutzungsverteilung vgl. dazu folgender unmaßstäbl. Kartenausschnitt :



Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integr. Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen wurden die Flächen am südlichen Ortsausgang neben der Staatsstraße untersucht und mit aufgenommen. Allerdings war der Raumbedarf für die Feuerwehr höher als ursprünglich eingeplant und reicht damit deutlich weiter nach Westen. Das Bauvorhaben Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses wurde bereits im Vorgriff zu dieser Bauleitplanung (entspr. Aufstellungsbeschluss v. 26.04.2016) als Einzelbauvorhaben im Herbst 2016 genehmigt.

Um die mögliche weitere bauliche Entwicklung vorabzustimmen fand am 10.11.2016 an der Gemeindeverwaltung eine Fachstellenbesprechung statt, um die Planungsziele der Gemeinde und der gepl. Umnutzung von Flurnr. 161 Gemarkung Garham und die Erfordernisse bzw. Möglichkeiten abzuklären, wie dieses gepl. Nebeneinander unterschiedlicher Arten von Nutzungen realisierbar sein könnte.

Im Anschluss an das Sondergebiet Feuerwehr ist geplant, nach Möglichkeit die örtliche Nahversorgung z.B. durch einen Einkaufsmarkt o.ä. zu verbessern. Hierzu soll der Bereich hier als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen werden als Gewerbegebiet mit Einschränkung (GE e), aufgrund der Erfordernisse aus der schalltechnischen Beurteilung des Gebiets. Auf dem bereits bebauten Grundstück Flurnr. 161 Gemarkung Garham ist seitens des Grundstückseigentümers eine Nutzungsänderung geplant. Der derzeit dort bestehende Gewerbebetrieb soll in ein Gewerbegebiet verlagert/ umgesiedelt werden (aus Sicht der Gemeinde möglichst innerhalb des Gemeindegebiets), da hier am bestehenden Standort die Kapazitäten erschöpft sind und eine Erweiterung auch der Betriebszeiten schon aus schalltechnischen Gesichtspunkten beschränkt bzw. ausgeschlossen ist bzw. dies bisher schon zu Konflikten führt.

Stattdessen ist hier die Errichtung von Mietwohnungen angedacht, die entsprechend der

schalltechnischen Gegebenheiten nur im nördlichen Teil stattfinden kann, da es sonst zur Überschreitung der Orientierungswerte durch Straßenlärm kommt. Im südlichen Teil soll die Fläche dann dementsprechend gewerblich (mit Gewerbe, das das Wohnen nicht wesentlich stört) genutzt werden (kein Wohnen!), so dass hiermit sowohl dem Lärmschutz als auch der Mischgebietsausweisung Rechnung getragen wird.

Hierzu erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Sollafeld“ die Änderung des Flächennutzungsplans mit integr. Landschaftsplan durch Deckblatt 4.

Rahmende Grünflächen sind- wie bereits im Flächennutzungs- und Landschaftsplan aufgenommen- in der Planung berücksichtigt und zwar sogar in etwas größerer Dimension als dort dargestellt.

Die öffentliche Erschließung ist hier bereits vorhanden und muss nur noch ergänzt werden durch Hausanschlüsse, so dass der Erschließungsaufwand hier gering gehalten werden kann. Die eingeplante, weitere Bebauung in Garham schließt direkt an den Bestand an. Über die eingeplanten Bauflächen in Kombination mit den umfangreichen, eingeplanten Grünflächen wird das Gebiet abgerundet und gut in das Landschaft- und Ortsbild eingepasst.

Die Entwicklung ist orientiert sich entlang der vorhandenen Hauptstraße, womit dem Grundsatz einer ökonomischeren Erschließung und zum Geringhalten des Flächenverbrauchs. Es soll hier ein neuer räumlicher Abschluss der Ortslage geschaffen werden.

Die ergänzend eingeplanten Bauflächen runden die bauliche Entwicklung hier mit ab mit geeigneten Nutzungen. Natürliche bzw. vorgegebene Grenzen werden berücksichtigt. Ökologisch wertvolle Bereiche bleiben unbeeinträchtigt. Den Erfordernissen zum Immissionsschutz/ Lärmschutz wird durch die Umsetzung der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens, das durch das Sachverständigenbüro Hooock Farny Ingenieure erstellt wurde, Rechnung getragen, über die eingeplante Zonierung, die Abstandzone zur Staatsstraße und die Festlegungen der einzelnen Immissionskontingente.

Städtebaulich und landschaftsplanerisch kann dadurch ein geordneter Abschluss der Ortsentwicklung im Süden zur Staatsstraße hin geschaffen werden. Bisher liegt dieser Bereich noch überwiegend ohne gestaltete Übergangzone im Sinne eines „Ortsrand- bzw. Ortseingangsbereichs“ vor.

Die geplante Ausweisung des Gebiets „Sollafeld“ mit einer Fläche von ca. 1,82 ha im Geltungsbereich 1 Bauflächen mit rahmenden Grünflächen dient der Deckung des Bedarfs an verschiedenen Nutzungstypen in einer für diese Nutzungen gut geeigneten Lage im Gemeindegebiet/ am Ortseingang von Garham.

Aufgrund der Lage, Topographie und der bereits vorhandenen Erschließung und der nach Immissionsschutzgesichtspunkten verteilten Nutzungen mit festgel. Kontingenten ist das Bebauungsplangebiet für die geplanten Nutzungen geeignet.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die angestrebte Nutzung zu schaffen. Er soll eine geordnete bauliche und umweltverträgliche Weiterentwicklung gewährleisten.

3.1. Begründung entsprechend § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB bzw. § 1 Abs. 3 Satz 5:

Mit der Änderung des BauGB 2013 wurde die Begründungspflicht für die Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen mit aufgenommen.

Der hier durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sollafeld“ überplante Bereich ist bereits in der rechtskräftigen Fassung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan als Baufläche mit Grünzone zur Staatsstraße aufgenommen, allerdings mit etwas anderen Arten der Nutzung. Dies wird im Parallelverfahren zur vorliegenden Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans durch Deckblatt 4 des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan geändert. Es werden dabei keine bisher. landwirtschaftlichen Nutzflächen neu überplant. Dieser Schritt wurde bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan vollzogen.

Zur Konkretisierung auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans:

Der östl. Teil des Geltungsbereichs ist bereits bebaut/ befestigt und soll nur umgenutzt/ anders entwickelt werden. Der westliche Teil wurde aufgrund des Flächenbedarfs für die Feuerwehr aufgenommen. Die Feuerwehr ist am ursprünglichen Standort eingeschränkt. Die Flächen reichen dort nicht mehr aus, zumal die Feuerwehr hier eine überörtliche Funktion (wegen Zuständigkeit für BAB) ausübt. Wichtig ist für die notwendige Verlagerung insbesondere ein guter Standort mit schneller Anbindung zur Bundesautobahn A3 und der Staatsstraße. Hierfür steht/ stand in der bisher. Ortslage von Garham kein geeigneter Standort in entsprechender Lage und Größe zur Verfügung. Auch eine potentielle Verlagerung ins Gewerbegebiet von Graham war nicht anzustreben, da dies für die weitere gewerbliche Entwicklung benötigt wird, wozu große Nachfrage besteht.

Die mit Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan eingeplante Lage am Ortseingang von Garham ist für die Feuerwehr optimal für die Erfüllung ihrer Aufgaben, allerdings war der Flächenbedarf zu dieser Zeit noch nicht entsprechend berücksichtigt. Das Zwischenstück zwischen dem Sondergebiet für die Feuerwehr und dem best. Mischgebiet ist als städtebaulicher Lückenschluss eingeplant worden und hier als Insel/ kleinflächige landwirtschaftliche Nutzfläche langfristig auch nicht sinnvoll.

Bei der Auswahl der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurden agrarstrukturelle Belange mit berücksichtigt. Es werden hierfür schmale Grundstücke genutzt, welche landwirtschaftlich von Größe/ Form und Bonität weniger attraktiv sind. Außerdem erfolgt die Bewirtschaftung/ Pflege der Flächen überwiegend als extensive Wiese, was entlang des Hagenhamer Bachs schon im Hinblick auf den Gewässerschutz anzustreben ist. Außerdem wird hiermit ein Puffer/ eine Übergangs- und Ortsrandzone geschaffen, wodurch pot. Konflikte (Wohnen, Landwirtschaft, Gewässer) reduziert werden können.

4 Vorgesehene Festsetzungen

Es werden bei der nun vorliegenden Planung 4 verschiedene Bereiche mit unterschiedlichen Arten der baulichen Nutzung geschaffen.

Die Abgrenzungen entsprechen dem konkreten Bedarf z. B. im Sondergebiet (für das neue Feuerwehrgerätehaus mit Umgriff) bzw. den Zielen für die gewünschte Art der Nutzung in Abstimmung auf die Möglichkeiten bzw. Notwendigkeiten der immissionsschutzrechtlichen Belange. Der weitere wesentliche Faktor für die Aufteilungen nach Süden hin ergibt sich aus den einzuhaltenden Abstandszonen insbesondere der anbaufreien Zone zur Staatsstraße 2119, wo rahmende Grünflächen zur Ortsrandgestaltung eingeplant sind.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es werden verschiedene Arten der Nutzung festgelegt:

- ein **Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO** mit Festlegung der Zweckbestimmung „**Feuerwehr**“
- ein **Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO hier mit Einschränkung** aufgrund der schalltechn. Vorgaben (für ein funktionierende Nebeneinander zu den Mischgebietsflächen mit Wohnbebauung im Anschluss)
- ein **Mischgebiet nach § 6 BauNVO**, das **zoniert** ist in 2 Bereiche, im Norden den Bereich, in dem nur Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude zulässig sind bzw. im Süden die Zone in der kein Wohnen zulässig ist
- und Grünflächen- als **öffentliche und private Grünflächen entspr. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB** in der Übergangszone zur Staatsstraße am Ortsrand/ Ortseingang

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17

BauNVO getroffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine laut BauNVO zulässige Grundflächenzahl von 0,6 bzw. Geschoßflächenzahl von 1,2 festgesetzt im Bereich des eingepl. Mischgebiets nach § 6 BauNVO: Für den Bereich des eingeplanten Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO und des Sondergebiets „Feuerwehr“ gemäß § 11 (2) BauNVO wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und Geschoßflächenzahl von 1,6 festgesetzt.

4.3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise. Im Bereich des eingeplanten Gewerbegebiets ist außerdem auch eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig, wobei der seitliche Grenzabstand jedoch eingehalten werden muss.

4.4 Künftige Höhenlage der Verkehrsflächen und baulichen Anlagen

Die Höhenlage für die Erschließung ist durch den Bestand der „Hauptstraße“ bereits vorgegeben. Mit den gepl. Bauwerken wird das Grundwasser nicht angeschnitten.

Die Bebauung ist mit max. 3 Geschossen möglich.

Als max. Gebäudehöhen - Wandhöhe an der Traufseite - werden 7,0 m über Urgelände festgesetzt. Die Firsthöhe bei Satteldach bzw. hohe Seite bei Pultdach wird mit einer Wandhöhe von max. 9,0 m festgesetzt.

Bezüglich Geländegestaltung gelten die Vorgaben der BayBO Art. 57. Im Bauantrag sind die gepl. Abgrabungen bzw. Aufschüttungen in Geländeschnitten o.ä. mit aufzuzeigen.

4.5 Gestaltungsvorschriften

Im Rahmen des Bebauungsplans werden zu der Ausbildung der Gebäude bewusst wenige Vorschriften gemacht, da diese nutzungsorientiert auch eine gewisse Palette an Möglichkeiten benötigen.

Wichtig ist allerdings eine max. Höhenbeschränkung, da sich diese am stärksten im Orts- und Landschaftsbild bemerkbar macht.

Bezüglich Dachform werden im Geltungsbereich Sattel- und Pultdach zugelassen:

Im Gewerbegebiet mit Einschränkung GEE ist zusätzlich auch Flachdach als Dachform möglich.

Zugelassene Dachneigungen und Dacheindeckungen im Sondergebiet Feuerwehr und Gewerbegebiet mit Einschränkung : bei Satteldach 5° bis 25°, und bei Pultdach: 3 – 20°. Dachpfannen (Farbe nicht festgelegt) und nicht spiegelnde, beschichteten Blechdächer

Zugelassene Dachneigungen und Dacheindeckungen im Mischgebiet:

bei Satteldach 20° bis 38°, und bei Pultdach: 12 – 21°.

Dacheindeckung kann mit Dachpfannen (Farbe nicht festgelegt).

Im Einzelfall müssen sie dem Art. 6 BayBO entsprechen.

Es werden zudem Festsetzungen getroffen über das Maß der zu überbauenden Flächen und der Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung und bezüglich Versiegelungsgrad, Entwässerung im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften.

Um die die Eingriffe in das Landschaftsbild möglichst gering halten, wurden zusätzlich zur grundsätzlichen Standortwahl größere Grünflächen- öffentlich und „privat“ um das Gebiet eingeplant. Ansonsten sind Durchgrünungsmaßnahmen auf den „privaten“ Flächen eingeplant.

4.6 Stellplatznachweis

Bezüglich Stellplätzen gelten die Vorgaben entsprechend Art. 47 BayBO: Stellplätze (Aktuelle Fassung Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296) geändert worden ist) und der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-I), die zuletzt durch Verordnung vom 25. April 2015 (GVBl. S. 148) geändert worden ist, mit den Stellplatzrichtzahlen.

5 Verkehrliche Erschließung/ Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehr/ Straßenanbindung

Die Anbindung des Planungsgebietes an das Verkehrsnetz erfolgt über die bereits vorhandene Ortsstraße „Hauptstraße“. Von dieser erfolgt die Anbindung über die bisherige Einmündung in die Staatsstraße St 2119.

Festsetzungen und Hinweise bezüglich Staatsstraße St 2119:

Am Rande des Geltungsbereiches verläuft die Staatsstraße 2119 außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt.

Hier gelten folgende in der Planung berücksichtigte

Anbaubeschränkungen (§ 9 FStrG bzw. Art.23 BayStrWG):

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der Staatsstraße 2119 Anbauverbote zu beachten: Die Mindestabstände für Einzäunung und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

bis zu allen baulichen Anlagen wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc.	mind. 20 m
bis zu Einzäunungen	mind. 10 m
bis zu Lagerplätzen u. Baustelleneinrichtungen	mind. 15 m
bis zu Bäumen	mind. 10 m
bis zu Sträuchern (Stammdurchmesser < 0,1m)	mind. 7,5 m

Kleinere Abweichungen für Flurnr. 157/2 und 158/3 wurden mit dem Staatlichen Bauamt Passau zum Bauvorhaben Errichtung des Feuerwehrgerätehauses abgeklärt, so dass in Teilbereichen eine Unterschreitung dieser Anbauverbotszone möglich war. Die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Staatl. Straßenbauamt abgestimmten Grenzen/ Abweichungen (v.a. bez. Baugrenze) wurden in die vorliegende Bauleitplanung mit übernommen. Darüber hinaus sind allerdings die angegebenen Mindestabstände einzuhalten.

Einmündungen und Kreuzungen (§ 12 FStrG bzw. Art. 31,32 BayStrWG):

Die Bauflächen sind über die besteh. Einmündung der Gemeindeverbindungsstraße „Hauptstraße“ bei Station 1,475 an die Staatsstraße zu erschließen. Zufahrten entlang der freien Strecke der Staatsstraße sind nicht zugelassen.

Entwässerung:

Eine Ableitung von Abwässern und Oberflächenwasser aller Art von Bauflächen und Verkehrsflächen auf öffentliche Verkehrsflächen bzw. auf Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerung der Staatsstraße ist nicht zulässig.

Blendung und Lärmauswirkung durch neue Photovoltaikfelder, sofern geplant

Eine Gefährdung durch Blendwirkung durch Photovoltaikanlagen ist (durch geeignete Maßnahmen) auszuschließen. Vorsorglich wird seitens des Straßenbauamtes darauf hingewiesen, dass es als Straßenbaulastträger der Staatsstraße auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Gemeinde oder Anwohnern gestellt werden, ablehnen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Durch das geplante Baugebiet führt eine oberirdische 20 kV- Leitung in Nord. Das Leitungsnetz ist im Bereich der bestehenden Ortsstraße „Hauptstraße“ bereits vorhanden. Es müssen nur noch die Hausanschlüsse erstellt werden.

5.2.1 Allgemein

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz, welches zum Ende der bestehenden Bebauung bereits vorliegt und im Wesentlichen nur noch ergänzt werden muss durch etwaige Hausanschlüsse wie

- Gemeindliche **Wasserversorgung (Anschluss an Wasserversorgung Bayer. Wald)**
- Gemeindliche **Abwasserentsorgung –in diesem Bereich von Garham im Mischsystem**
– mit Anschlüssen an das best. System im Bereich der Hauptstraße und dann zur Kläranlage/ Mischwasserbehandlungsanlage bei Garham und Wasserrückhaltung über die Rückhalteteiche am Hagenhamer Bach bei Garham/ Hagenham
- **Energieversorgung** durch Bayernwerk AG
- Vorh. Straßenbeleuchtung (ggfs. mit Ergänzung)
- Fernmeldetechnische Versorgung (Deutsche Telekom AG , T-Com)

Eine Ferngasversorgung (Leitung) ist nicht vorgesehen. Die Trassenführung für die Leitungen verläuft im Bereich der best. Ortstraße „ Hauptstraße“ bzw. des begl. Gehwegs unterirdisch.

Die Entsorgung des häuslichen Mülls erfolgt über ZAW Donau-Wald GmbH mit Abholung entlang der „Hauptstraße“.

In dem überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG. Es wird darauf hingewiesen, dass Abgrabungen im Mastbereich die Standsicherheit des Mastes gefährden können und nur mit Einverständnis möglich sind. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Die 20-kV-Freileitung hat bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand und ist somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der zu berücksichtigende Schutzzonenbereich zu 20-kV Einfachfreileitungen beträgt in der Regel beiderseits je 8,0 m zur Leitungsachse und für 20-kV-Doppelfreileitungen in der Regel beiderseits je 10,0 m zur Leitungsachse. In den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

Die Abstimmung und Koordination zu evtl. Ergänzungen im Ausbau des Versorgungsnetzes erfolgt bei evtl. seitens der Gemeinde mit den Versorgungsträgern. Bis zum Zeitpunkt der Bezugsfähigkeit müssen alle Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen sein.

5.2.2 Speziell zur Abwasserbeseitigung/ Umgang mit Niederschlagswasser

Die **Oberflächenabwässer** von Dachflächen und befestigten Flächen werden **über den vorhandenen Mischwasserkanal der Kläranlage und den anschließenden Rückhalteteichen am Hagenhamer Bach in Garham/Hagenham** zugeleitet. Die schadlose Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer einschließlich Rückhaltung ist bereits wasserrechtlich genehmigt mit Bescheid v. 15.06.2015.

Normale häusliche Abwässer sind der öffentl. Kanalisation zuzuleiten, Abführung über Schmutzwasserkanal im Bereich der geplanten Straßenerschließung und Anbindung an das bereits bestehende Kanalnetz zur Kläranlage in Hofkirchen.

Empfehlungen zum Wasserhaushalt:

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser werden die Bauwerber hiermit auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u. a. Wasserspararmaturen, Spartaste für die Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

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

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das erforderliche Maß
- Ausbildung privater Verkehrsflächen/ Stellplatzflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- soweit dies möglich ist: Regenwasserrückhaltung auf den privaten Baugrundstücken bzw. breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers (in den Gartenflächen), bzw. Sammlung und Wiederverwertung (Zisterne, Regenwassernutzung) ansonsten Einleitung in den Mischwasserkanal.

Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten. Die Anforderungen der TREN OG; TRENGW bzw. DWA-M 153 sind zu beachten bezüglich der Niederschlagswasserentsorgung, insbesondere der Flächen mit neuem Baurecht. Da der Abfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind diese Materialien bei Dachbedeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer, Zink- oder Bleifläche über 50 m² dürfen nur dann errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

5.3 Vorbeugender Brandschutz

Im Zuge der Wasserversorgung wird auch der Löschwasserversorgung Rechnung getragen. Im Bereich des SO Feuerwehr wurde ein Oberflurhydrant DN 80 mit einem Durchfluss von ca. 95 m³/ h errichtet. Damit ist die Löschwasserbereitstellung entsprechend der Vorgaben gesichert.

6 Immissionsschutz

Um die aus schalltechnischer Sicht relevanten Auswirkungen und die in Abstimmung mit dem Bestand nebeneinander möglichen Nutzungen und erforderlichen Einschränkungen einschätzen zu können, wurde das Büro Hooek Farny Ingenieure mit einem schalltechn. Gutachten beauftragt.

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das

Sachverständigenbüro "hook farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 18.05.2017 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Darin wurde u.a. eine Geräuschkontingentierung durchgeführt, deren Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente nach DIN 45691:2006-12 auf den Grundstücksflächen abzüglich der öffentlichen und privaten Grünflächen festgesetzt werden.

Die Festsetzung dieser Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs (Gliederung) richtungsabhängig für zwei verschiedene Abstrahlrichtungen. Sie soll sicherstellen, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten in den definierten Abstrahlrichtungen eine Einhaltung respektive eine Unterschreitung der jeweils anzustrebenden Orientierungswerte gewährleistet ist, die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 angegeben sind.

Außerdem wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Mischgebiet durch den Straßenverkehr auf der Staatsstraße St 2119 hervorgerufen werden. Die Berechnungen wurden nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastung durchgeführt, die im Verkehrsmengen-Atlas 2010 der Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr an der relevanten Zählstellennummer angegeben ist und die unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme von ca. 24 % als Planungshorizont für das Jahr 2030 hochgerechnet wurde.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für ein Mischgebiet genannten Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Der tagsüber anzustrebende Orientierungswert $OWMI, Tag = 60 \text{ dB(A)}$ wird auf der gesamten Parzelle MI 1 (nur Wohnen zulässig) flächendeckend eingehalten. Nachts hingegen ist der südwestliche Bereich innerhalb der Baugrenze bis zu einer Tiefe von 20 – 25 m von Überschreitungen des Orientierungswertes $OWMI, Nacht = 50 \text{ dB(A)}$ um 1 – 2 dB(A) betroffen. Der um 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert $IGWMI, Nacht = 54 \text{ dB(A)}$ der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) bleibt dagegen vollumfänglich eingehalten.

Aufgrund der Tatsache, dass der Gesetzgeber beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen Geräusksituationen als zumutbar einstuft, in denen Beurteilungspegel bis hin zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV auftreten, ist davon auszugehen, dass in dieser Parzelle auch in der Nachtzeit Pegel vorherrschen, die gesunde Wohnverhältnisse absichern. Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind daher nicht notwendig.

Auf der Parzelle MI 2, in der ausschließlich Gewerbe, welches das Wohnen nicht wesentlich stört, zulässig ist, bewegen sich die Beurteilungspegel tagsüber zwischen 59 und 66 dB(A) . Da das Entstehen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, hier per Festsetzung ausgeschlossen wird, und somit lediglich reine Tagaufenthaltsräume (z.B. Büroräume) als neu entstehende Immissionsorte zu betrachten sind, bei denen nach der einschlägigen Rechtsprechung Stoßlüftung durchaus zumutbar ist, lösen die ermittelten Überschreitungen des anzustrebenden Orientierungswertes $OWMI, Tag = 60 \text{ dB(A)}$ respektive des zulässigen Immissionsgrenzwertes $IGWMI, Tag = 64 \text{ dB(A)}$ keine Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen aus. Weil sich die Nutzung auf die Tagzeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr beschränkt, sind die in der Nachtzeit für die Parzelle MI 2 prognostizierten Beurteilungspegel lärmimmissionsschutzfachlich nicht von Bedeutung.

Der komplette schalltechnische Bericht, erstellt von Hook Farny Ingenieure, ist der Begründung als Anlage A4. Auf diese weiteren Ausführungen wird hier verwiesen.

Es wurden hier entsprechende Maßnahmen aufgezeigt, die eine Einhaltung der zulässigen Kontingente im Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen und gegenüber dem Bestand in

räumlicher Angrenzung und in Abstimmung auf das Verkehrslärmaufkommen von der Staatsstraße sicherstellen sollen, die so als Festsetzungen und Hinweise in die Planungen zum BBP/GOP „Sollafeld“ mit aufgenommen wurden.

7 Grünordnung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Umweltbericht

7.1 Grünordnung

Für die Gemeinde wurde seit 2012 ein Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan neu aufgestellt, in dem in dieser Lage in der 2017 genehmigten Fassung bereits Bauflächen- allerdings in etwas anderer Verteilung der Nutzungstypen aufgenommen und im Rahmen der Aufstellung des FNP/ LP bereits mit den Trägern öffentlicher Belange vorabgestimmt wurden.

Wesentliche Ziele und Gesichtspunkte d. Grünordnung

- **Geringhalten von Eingriffen und Schaffung einer gewissen Durchgrünung**
 - Geringhalten der versiegelten Flächen
Verwendung von Belägen, die teilweise Wasser versickern lassen wie z.B. Schotter- oder Pflasterflächen
zumindest im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten o.ä.,
und Beschränkung der maximalen überbaubaren Flächen überhaupt
 - und soweit möglich durch Maßnahmen zur Versickerung für das anfallende Regenwasser bzw. Empfehlung zur Regenwassernutzung für Gartenbewässerung o.ä.,
darüber hinaus Ableitung im Mischwasserkanal mit Rückhaltung im gemeindl. Rückhaltebecken in Garham/ Hagenham am Hagenhamer Bach
 - Rahmende Eingrünung zum Ortstrand/ zur Staatsstraße hin-
über neue öffentliche Grünflächen und private Grünflächen mit Erhaltungsgebot oder Pflanzgebot
 - Gewisses Maß an Mindestbegrünung auf den einzelnen Grundstücken
über Pflanzgebote (wie Mindestbegrünung, randliche Grünflächen usw..)
 - Schaffung, Pflege und Sicherung der erforderlichen Ausgleichsflächen
in geeigneten Bereichen und zwar in räumlicher Nähe im Bereich Garham auf Flurnr. 104 Gemarkung Garham zum Hagenhamer Bach hin (mit neuer Abgrenzung) und auf einer Teilfläche der gemeindl. Fläche Flurnr. 273 Gemarkung Garham.

Umsetzung

Die Bebauungs- und Grünordnungsplanung legt Wert auf eine grünordnerische Entwicklung und Einbindung des Wohngebietes mit dem Ziel der Minimierung der unvermeidlichen und der in Kauf genommenen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVP-Gesetzes und in Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Die Maßnahmen/ Entwicklungsziele zur Grünordnung sind v.a. folgende, die zur Einbindung in den Ort/ die Landschaft bzw. zum Ausgleich umgesetzt werden:

Öffentliche Maßnahmen zum Ausgleich und zur Eingriffsminimierung:

- Schaffung einer öffentlichen Grünfläche zur besseren Einbindung in die Landschaft / Aufwertung der Ortsrand bzw. Ortseingangssituation
- Schaffung des erforderlichen Ausgleichs soweit möglich im räumlichen Umfeld in aus naturschutzfachlicher Sicht geeigneten Bereichen:
zum einen an der nördlich der Hauptstraße anschließenden, im Flächennutzungs- und Landschaftsplan bereits eingeplanten gliedernden Grünfläche um den Hagenhamer Bach auf der gemeindl. Fläche Flurnr.104 Gemarkung Garham in Forme einer extensiven Obstwiese/ Wiese als Puffer/ Aufwertung der Zone zum Bach bzw. zur Ortsrandgestaltung in diesem Bereich von Garham und
zum anderen über die noch fehlende Fläche über den entsprechenden Anteil an einer für versch. Projekte eingepl. Ausgleichsfläche südlich der Staatsstraße von Garham.

Von den jeweiligen Bauwerbern sind dazu die privaten Maßnahmen auf ihren Grundstücken entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen umzusetzen, wie

- Schaffung bzw. Erhaltung rahmender Grünflächen im Süden des Gebiets zur Staatsstraße,
- Erhaltungsgebote für bestehende Gehölze bzw. Pflanzgebote für Neupflanzungen,
- Ausgestaltung v. Belagsflächen/ Stellplätzen m. versickerungsfähigen Belägen
- Mindestbepflanzung mit geeigneten Gehölzen.

Den Bauherren wird dazu eine Liste mit empfohlenen Gehölzen (= Anlage A3 zu Begründung) übergeben.

7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sollen die Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen als wichtige Ziele verbunden werden.

Das Planungsgebiet wurde hierzu mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung untersucht und bewertet und mit der Vertreterin der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau, Frau Vidal vorabgestimmt (siehe dazu auch eigene Aufstellung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung A2).

Es ist hier das Regelverfahren der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung anzuwenden.

Die festgelegten Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind in der dortigen Abhandlung im Einzelnen beschrieben und ansonsten in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit entsprechenden Festsetzungen mit aufgenommen als Geltungsbereiche 2 und 3.

Es ergibt sich ein **Kompensationsbedarf nach Typ A1 für 9407 m² zu wertende neue Eingriffsfläche mit Faktor 0,3** (Faktorenspanne 0,3- 0,6), damit hierfür **2822,10 m²**:

Der niedrige Faktor von 0,3 kann laut Vorabstimmung mit der Untern Naturschutzbehörde Frau Vidal aufgrund der umfangreicheren, eingeplanten rahmenden (öffentlichen und privaten) Grünflächen angesetzt werden, die der Eingriffsminimierung und Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild dienen.

Im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind weitere Maßnahmen zur Eingriffsminimierung vorgesehen, durch die Ausdehnung/ Standortwahl, durch Maßnahmen auch auf privaten Flächen wie z.B. Geringhalten der Versiegelung, Mindestbegrünung, Wasserrückhaltung über die gemeindl. Rückhaltung in Garham am Hagenhamer Bach .

Die eingeplante Ausgleichsfläche auf Flurnr. 104 umfasst in der neuen Abgrenzung (orientiert am Hagenhamer Bach) dann 2618 m². Beim Ausgangszustand Wirtschaftswiese neben dem Hagenhamer Bach, die hier in der Übergangszone als gliedernde, landschaftstypische extensive Grünfläche (mit extensiver Obstwiese/Wiese und saum zum Gewässer) entwickelt wird, kann der Anerkennungsfaktor in Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mit Faktor 1,0 angesetzt werden.

Die noch fehlende **Differenz an Ausgleichsfläche** wird ausgeglichen durch die entsprechende **Teilfläche von Flurnr. 273, Gemarkung Garham mit 205 m²** (entsprechend dem Anerkennungswert bei Faktor 1,0 für die Entwicklung einer Extensivwiese mit randl. Hecke und Saum). Diese Fläche soll insgesamt als Ausgleichs-/Ökokontofläche seitens des Marktes Hofkirchen entwickelt werden.

Durch die eingeplanten **Flächen mit zusammen 2823 m² Anerkennungswert** wird der erforderliche Ausgleich von mind. **2822,10 m²** erbracht.

Die Flächen sind dem Landesamt für Umweltschutz zu melden. Die Bereitstellung, Gestaltung und langfristige Pflege ist hierzu zu gewährleisten. Siehe dazu auch weitere Ausführungen in Anlage A2 naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

7.3 Umweltbericht

Die detaillierten Ausführungen gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind als eigene Aufstellung A2 angefügt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit dem geplanten Vorhaben zur Schaffung des Sonder-/ Gewerbe- und Mischgebiets am südlichen Rand von Garham keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt verbunden sind.

8 Anlagen zur Begründung

Ergänzend zu den Ausführungen in der Begründung sind als Anlagen/ eigene Aufstellungen den Unterlagen beigefügt:

- A1 der Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB
- A2 die Ausführungen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (mit 3 Karten als Anlagen)
- A3 Pflanzenliste zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sollafeld“
- A4 der schalltechn. Bericht v. 18.05.2017 Sachverständigenbüro Hock Farny Ingenieure mit diversen Anlagen

Wallersdorf, 18.05.2017
25.07.2017/ 07.11.2017

Hofkirchen, 18.05.2017
25.07.2017/ 07.11.2017



Dipl. Ing. Inge Haberl,
Landschaftsarchitektin
Wallersdorf

W. Wagenfeil
1. Bürgermeister
Markt Hofkirchen