

TEIL E. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

„WA Gsteinach“

MARKT HOFKIRCHEN

LANDKREIS PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



BREINL. ■ ■ ■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

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

Telefon: 08734 - 93 91 396
Mobil: 0151 - 108 198 24
Mail: info@breinl-planung.de

Datum: 24.04.2024
Stand: **VORENTWURF**

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

1.	Begründung	3
1.1	Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung	3
1.2	Auswahl des Planungsgebietes	3
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen	4
1.3.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	4
1.3.1.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)	4
1.3.1.2	Aussagen des Regionalplans	4
1.3.1.3	Weitere Fachplanungen	5
1.3.1.4	Verfahrensart	5
1.3.2	Örtliche Rahmenbedingungen	6
1.3.2.1	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	6
1.3.2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung	7
1.3.2.3	Gutachten und Untersuchungen	7
1.4	Angaben zum Planungsgebiet	7
1.4.1	Beschreibung	7
1.4.2	Räumliche Lage und Begrenzung	7
1.4.3	Verkehrsanbindung	8
1.4.4	Infrastruktur	8
1.5	Städtebauliches Konzept	9
1.5.1	Erschließung/Verkehrsanbindung	9
1.5.2	Versorgung/Entsorgung	9
1.5.2.1	Wasserversorgung	9
1.5.2.2	Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung	9
1.5.2.3	Niederschlagswasser	9
1.5.2.4	Löschwasser	10
1.5.2.5	Stromversorgung	10
1.5.2.6	Abfallbeseitigung	10
1.5.2.7	Fernmeldewesen / Telefon	10
1.5.2.8	Spartengespräche	10
1.6	Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen	10
1.7	Städtebauliche Begründung / Entwurf	11
1.7.1	Art der baulichen Nutzung	12
1.7.2	Maß der baulichen Nutzung	12
1.7.3	Bauweise und überbaubare Grundfläche	13
1.7.4	Bauliche Gestalt	13
1.7.5	Verkehrsflächen	13
1.7.6	Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen	14
1.7.7	Flächen und Anzahl der Stellplätze	14
1.7.8	Grünordnung	14
1.8	Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB	14
1.9	Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung	17
1.10	Immissionsschutz	18
1.11	Denkmalschutz	18
1.12	Artenschutz	18
1.13	Flächenbilanz	19

1. Begründung

1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Aufgrund des großen Bedarfs an Wohnflächen beabsichtigt die Marktgemeinde Hofkirchen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO.

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Garham, im planungsrechtlichen Außenbereich und wird derzeit als Landwirtschaftsfläche genutzt. Im bestehenden Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Der Marktgemeinderat Hofkirchen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „WA Gsteinach“ beschlossen. Er wird aufgestellt, um den Bedarf an Wohnraum in Hofkirchen, hier Gemeindeteil Garham, zu decken und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung zu führen.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist somit die Schaffung von Wohnflächen, um dem bestehenden Bedarf vor Ort gerecht zu werden. Das Wohngebiet soll am nördlichen Ortsrand von Hofkirchen, Gemarkung Garham, im Anschluss an bereits bestehendes Wohngebiet, entstehen und einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung Rechnung tragen. Andere Flächen stehen dem Markt im Moment nicht zur Verfügung.

Es sind Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit 2 oder 4 Wohneinheiten geplant. Die Grundstücksgrößen umfassen zwischen 443qm und maximal 942qm. Die Wohnformen sind sowohl für junge Familien interessant als auch für Senioren und Singles und werden überwiegend in dieser Form im Gemeindegebiet nachgefragt.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorliegende Planung sind bereits vorhanden, daher ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargelegt werden.

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

1.2 Auswahl des Planungsgebietes

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

- Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet bereits als Fläche für Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.
- Die Einwohnerzahl in Hofkirchen ist zwischen den Jahren 1988 und 2018 um ca. 16,6% angestiegen. Die resultierende Nachfrage an Wohnraum kann derzeit nicht zufriedenstellend gedeckt werden.
- Im Planungsgebiet stehen der Marktgemeinde Hofkirchen kurzfristig geeignete Grundstücke zur Verfügung.

- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.
- Anbindung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets an ein bestehendes, bereits bebautes Allgemeines Wohngebiet.
- Gute und flächensparende Verkehrsanbindung durch die Lage an der Hagenhamer Straße.
- Lage außerhalb von sensiblen Bereichen (betreffend Wasser, Biotope) sowie von geschützten Landschaftselementen und Schutzgebieten.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

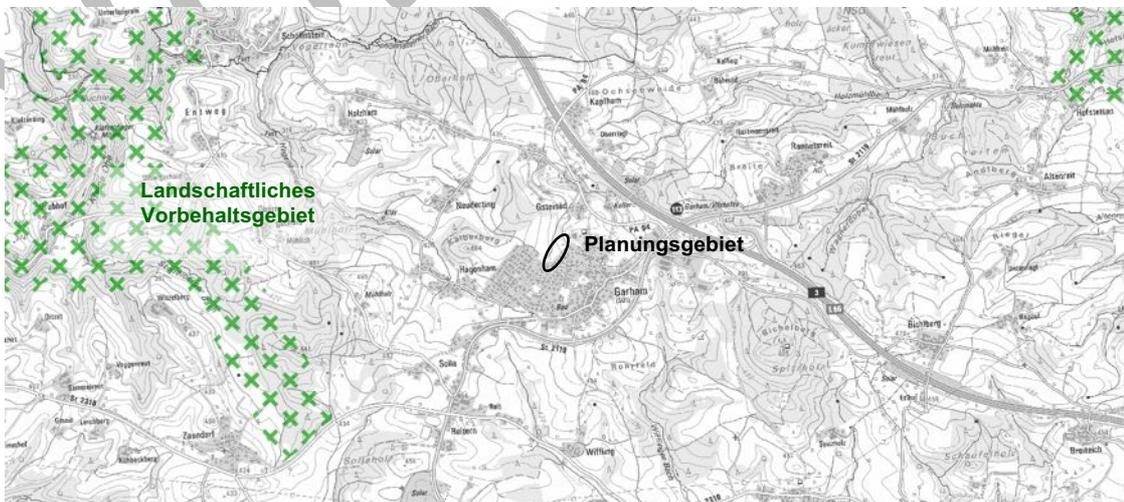
(Stand 01.06.2023)

Das Planungsgebiet liegt gemäß der Strukturkarte (Stand 15.11.2022) in der Region 12 (Donau-Wald) im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ (Kreisregion). Nächste zentrale Orte sind die Mittelzentren Vilshofen a.d.Donau, Osterhofen und Tittling. Karten und Texte können unter www.landesentwicklung-bayern.de eingesehen werden.

1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Regionalplan Region 12 Donau-Wald – Stand 13.04.2019, wenn nicht anders angegeben)

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



Ausschnitt mit Topographischer Karte und Daten des Regionalplans aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

In der näheren Umgebung des Planungsgebiets liegen gemäß den Daten aus dem Regionalplan keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete vor.
Weitere Karten und Texte können unter www.region-donau-wald.de eingesehen werden.

1.3.1.3 Weitere Fachplanungen

Bebauungsplan

Bei der vorliegenden Planung ist der bereits aufgestellte Bebauungsplan „Schulfeld“ (östlich angrenzendes Wohngebiet) sowie der Bebauungsplan „Brunnfeld“ (südlich gelegenes Wohngebiet) sowie der Bebauungsplan „Garhamer Feld I“ (südwestlich gelegenes Wohngebiet) zu berücksichtigen.

Arten und Biotopschutzprogramm (ABSP) Passau

Das Planungsgebiet liegt im ABSP-Naturraum „275-408-E Nördliche Donaurandhöhen“ mit den entsprechenden Naturraumzielen. Unter anderen sind darin folgende übergeordnete Ziele und Maßnahmen enthalten (ABSP Kapitel 4.9, Teil B):

Unter 1. Erhaltung und Mehrung kleinräumiger Landschaftsstrukturen: Verstärkung des Nutzungsmosaiks; Wiederaufbau eines Netzes an naturbetonten bzw. zu entwickelnden Lebensräumen und Sukzessionsflächen, wobei der Anteil naturnaher bzw. extensiv genutzter Flächen auf mindestens 5 % der Kulturlandschaft erhöht werden soll.

Unter 4. Aufrechterhaltung einer extensiven Nutzung (Mahd oder Beweidung) auf allen mageren Grünlandstandorten, insbesondere auf den o. g. noch artenreichen Kernflächen;

Unter 7. Neuschaffung von Gehölzstrukturen (v. a. Hecken) in weitgehend ausgeräumten Lagen.

Es liegen keine weiteren planerisch zu berücksichtigenden Vorgaben oder Fachplanungen vor.

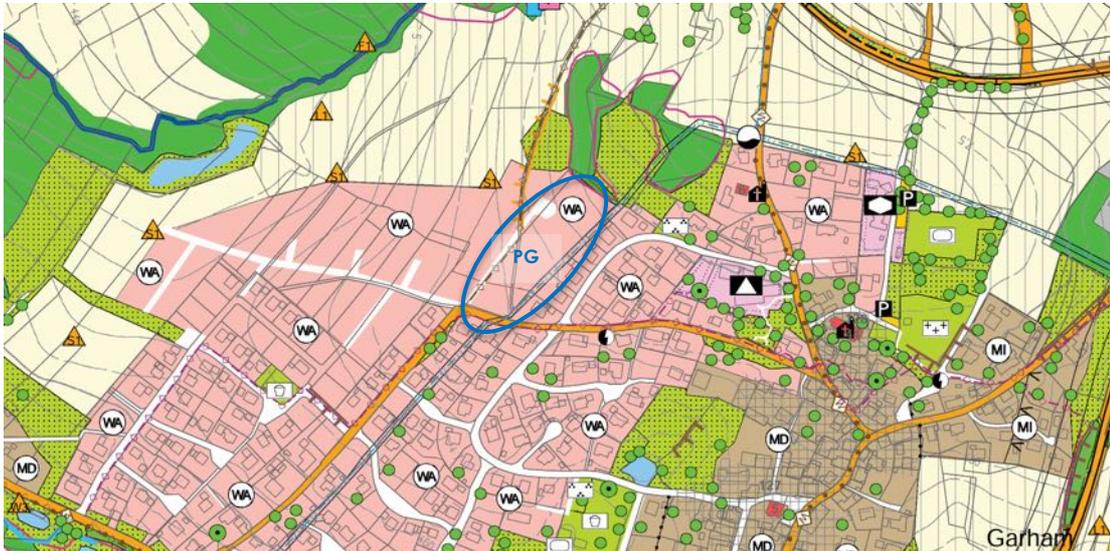
1.3.1.4 Verfahrensart

Der Geltungsbereich des Planungsgebiets ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Fläche mit Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO dargestellt. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist daher möglich, es ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) im Regelverfahren aufgestellt.

1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Planungsgebiet „WA Gsteinach“ (PG)

Im genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Planungsgebiet bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA), ebenso wie die angrenzenden Flächen östlich, südlich und westlich, dargestellt. Östlich und südlich der Planung liegen bereits bebaute Flächen, westlich noch unbebaute Flächen. An den in Zukunft angedachten Ortsrändern sind orange, dreieckige Symbole mit Beschriftung „S1“ verzeichnet, welche erforderliche Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung anzeigen. Folgende Hauptversorgungs- bzw. Hauptentsorgungsleitungen sind im Flächennutzungsplan verzeichnet: Östlich des Planungsgebiets liegt eine Wasserleitung (blaue Strich-Punkt-Linie), westlich eine Abwasserleitung (braune Strich-Punkt-Linie). Südlich verläuft ein verzeichnetes Erdkabel (pinke Linie) zur Energieversorgung. Weiterhin ist das dargestellte Gehölzbiotop nördlich, angrenzend zur Planung, und die dazu benachbarten, gliedernden Grünflächen zu nennen. Nördlich des geplanten sowie des bereits bebauten Siedlungsbereichs von Garham liegen Landwirtschaftsflächen. Weitere Aussagen sind für das Gebiet nicht getroffen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorliegende Planung sind durch die Lage innerhalb des dargestellten Allgemeinen Wohngebiets (WA) bereits gegeben.

1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

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

1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es wurden folgende Gutachten oder Untersuchungen erstellt.

- 1.) Bodengutachten: Es liegt keine Gutachten vor. Erkenntnisse der Bodenbeschaffenheiten liegen derzeit aus den öffentlich zugänglichen Informationssystemen und Kenntnissen aus angrenzenden Baugebieten vor.
- 2.) Lärm: Ist aus Sicht der Marktgemeinde und dem Planer nicht erforderlich.
- 3.) Wasserrechtliche Erlaubnis: Es liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis für den Bereich des Geltungsbereiches und den Bereich westlich des Geltungsbereiches vor.

Weitere Erkenntnisse zu den Bodenverhältnissen und Immissionen liegen aus den Erkenntnissen der angrenzenden Bebauungspläne vor und wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

1.4 Angaben zum Planungsgebiet

1.4.1 Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt im Gemeindeteil Garham, Gemarkung Garham ca. 4km östlich des Hauptortes Hofkirchen. Hofkirchen gehört zur Region 12 Donau-Wald und liegt im Landkreis Passau, Regierungsbezirk Niederbayern. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und ist gemäß ABSP der Naturraum-Untereinheit „Nördliche Donaurandhöhen“ zugeordnet. Im Geltungsbereich und auf angrenzenden Flächen befinden sich keine Schutzgebiete. Nördlich vom Planungsgebiet befindet sich das Biotop Nummer 7345-0206-002 mit der Bezeichnung „Feldgehölze und Hecken nördlich, westlich bzw. südlich von Garham“.

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

1.4.2 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet (PG) liegt am nördlichen Ortsrand von Garham, Gemarkung Garham, Gemeinde Hofkirchen. Der Markt Hofkirchen gehört zur Region Donau-Wald (Region 12) und liegt im Landkreis Passau, Regierungsbezirk Niederbayern.

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 107 und 602/9 (TF) schließt eine Fläche von 0,81 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden Gehölzbiotop,
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland),
- im Osten durch Siedlungsgebiet (Allgemeines Wohngebiet)
- im Süden durch Hagenhamer Straße und davon südlich Siedlungsgebiet (Allgemeines Wohngebiet).



Luftbildauschnitt von Garham aus FIS-Natur Online des LfU mit Daten der Biotopkartierung (rot), Ökoflächen des Ökoflächenkatasters (grün) und Planungsgebiet (PG, blau), Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.4.3 Verkehrsanbindung

Die geplante Erschließungsstraße schließt an die bereits bestehende „Hagenhamer Straße“ südlich des Planungsgebiets an und ermöglicht die weitere Anbindung von Wohngebieten in Richtung Westen zu einem späteren Zeitpunkt. In Richtung Osten führt die „Hagenhamer Straße“, danach Ortsstraße „Am Schulfeld“, in die Ortsmitte von Garham. Ausgehend von der Hauptstraße bzw. Ortsmitte schließen mehrere Verbindungen an die Staatsstraße ST 2119 an. Die Staatsstraße ST 2119 führt in Richtung Norden zur Autobahn A3 (Anschlussstelle Garham/Vilshofen) und in Richtung Süden nach Vilshofen.

Die erforderliche Erschließung der vorliegenden Planung sieht eine Stichstraße mit Wendefläche vor und soll verkehrsberuhigt angelegt werden. Es wurde in der Planung eine mögliche Erweiterung in Richtung Westen vorgesehen.

1.4.4 Infrastruktur

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

Das Planungsgebiet liegt ca. 500m südwestlich der Autobahn A3, ca. 600m westlich bzw. 500m nördlich der Staatsstraße ST2119.

1.5 Städtebauliches Konzept

1.5.1 Erschließung/Verkehrsanbindung

Die Anbindung des Bauabschnitts „WA Gsteinach“ erfolgt direkt von der „Hagenhamer Straße“ südlich des Planungsgebiets aus. Es ist eine Stichstraße mit Wendefläche geplant (siehe auch Kapitel Verkehrsanbindung).

1.5.2 Versorgung/Entsorgung

1.5.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz des Marktes Hofkirchen. Der Markt Hofkirchen betreibt die öffentliche Wasserversorgung im Gemeindegebiet. Die geplanten Gebäude können an das Trinkwassernetz angeschlossen werden.

1.5.2.2 Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser (häusliche Abwässer) wird über ein öffentliches Trennsystem entsorgt. Abführung des Schmutzwassers erfolgt über den Schmutzwasserkanal im Bereich der geplanten Straßenerschließung und Anbindung an das bereits bestehende Kanalnetz in Garham bis hin zur Kläranlage in Hofkirchen.

1.5.2.3 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser kann aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht an Ort und Stelle versickert werden. Das Niederschlagswasser wird über eine öffentliche Rückhalteanlage (westlich des Planungsgebietes) gedrosselt in einen geeigneten Vorfluter abgeleitet.

Die Oberflächenabwässer der Verkehrsflächen und Gebäude werden über Regenwasserleitung dem bereits errichteten Regenrückhaltebecken (in räumlicher Nähe westlich des Geltungsbereichs im Tal) zugeleitet. Die schadlose Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer einschließlich Rückhaltung wurde bereits nachgewiesen und wasserrechtlich behandelt. Das Grundstück für das Regenrückhaltebecken (samt Einleitungsstelle und erforderlichen Maßnahmen zu Eingriffsminimierung und Ausgleich) befindet sich bereits im Eigentum des Marktes Hofkirchen.

Für die Privatgrundstücke wird die Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung empfohlen.

Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) aus privaten Grundstücken, von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen

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 mit versickerungsfähigen Belägen
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung; dazu wird empfohlen:
- dezentrale Regenwasserrückhaltung auf den privaten Baugrundstücken bzw.

breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers (in den Gartenflächen) soweit möglich

- Sammlung und Wiederverwertung (Zisterne, Regenwassernutzung)

1.5.2.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz des Wasserversorgers sichergestellt.

1.5.2.5 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Bayernwerke. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz kann der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig werden. Damit eine Beeinträchtigung der Verkehrsflächen unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit den Grundstücksgrenzen bzw. Zaunflucht übereinstimmt und die Anlage ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die genaue Lage dieser Anlagen ergibt sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung.

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

1.5.2.6 Abfallbeseitigung

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

1.5.2.7 Fernmeldewesen / Telefon

Die Erschließung wird in Abstimmung zwischen der Gemeinde und des mit der Erschließungsplanung beauftragten Büros konkretisiert und umgesetzt. Die Abstimmung und Koordination zum Ausbau des Versorgungsnetzes erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung mit den Versorgungsträgern. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

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

1.5.2.8 Spartengespräche

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

1.6 Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen

Gemäß § 1a (2) BauGB sowie Ziel 3.2 des LEP ist der städtebaulichen Innenentwicklung eindeutig Vorrang vor Außenentwicklung, also der Inanspruchnahme von Landwirtschafts- und Waldflächen, einzuräumen. Der Markt Hofkirchen verfolgt dementsprechend gemäß § 1 (5) BauGB vorrangig die Strategie qualifizierter Innenentwicklung. Für die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum ist jedoch die derzeit mögliche Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen bei weitem nicht ausreichend. Daher ist die Ausweisung von zusätzlichem Bauland erforderlich. Es erfolgten bereits Planungen auf Flächennutzungsplanebene, um geeignete Flächen für Wohngebiete zu eruieren. Das vorliegende Vorhaben liegt in einem bereits als Allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Bereich. Für die Bauparzellen gibt es derzeit konkreten Bedarf. Es liegen der Marktgemeinde wesentlich mehr Anfragen für Grundstücke vor, als durch die Planung geschaffen werden.

1.7 Städtebauliche Begründung / Entwurf

Der städtebauliche Entwurf geht von einer Erweiterung der Bebauung in Richtung Norden aus und wird durch eine neu geplante Stichstraße an die bestehende „Hagenhamer Straße“ angeschlossen. Das Planungsgebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 19 m auf. Der Hang fällt von Nordosten ab in Richtung Südwesten.

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich nördlich angrenzend ein Gehölzbiotop. Der beplante Bereich wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Acker) genutzt. Es liegen einige wertgebende Strukturen und Biotope sowie Ökoflächen des Ökoflächenkatasters des Bayerischen Landesamt für Umwelt, außerhalb des Planungsgebiets, in der Umgebung vor.

Der Bebauungsplan schafft Wohnraum für maximal 17 Wohnungen. Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies trägt auch der gewünschten Nutzung und dem Bedarf Rechnung. Um dem Ziel des Flächensparens gerecht zu werden wurden relativ kleine Grundstücke eingeplant.

Das städtebauliche Entwurf sieht die Anlage von 7 Einfamilienhäusern und von 2 Mehrfamilienhäusern und einem Doppelhaus vor, deren Situierung hauptsächlich aus der Topographie (parallel zu den Höhenlinien) und einer guten Belichtung (durch Orientierung in Richtungen Süd- und Südwesten) resultiert. Es sollen dadurch auch die Eingriffe in die Topographie auf ein Mindestmaß reduziert werden und Durchblicke für Oberlieger (höher gelegene Grundstücke) erhalten bleiben bzw. für Unterlieger gute Belichtungsverhältnisse verbleiben. Diese Orientierung ist auch aus energetischen Gründen (süd-/südwestorientiert) optimal.

Um eine unerwünschte Dominanz der Gebäude an dem südwestexponierten und teilweise gut einsehbaren Hang zu vermeiden, wurden für die Hauptgebäude nur klassische Sattel- und flache Walmdächer zugelassen.

Um attraktive Freiflächen auf den Grundstücken zu schaffen wurden die Haupt- und Nebengebäude so situiert, dass die Südwestseiten gut belichtet bleiben.

1.7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgelegt. Durch diese Festlegung soll gewährleistet werden, dass dieser Bereich der gewünschten Nutzung und der in der Umgebung vorhandenen Prägung, dem Wohnen, vorbehalten bleibt.

1.7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche 1 für Hauptgebäude und einer maximal zulässigen Grundfläche 2 für Garagen, Carports und Nebengebäude und der Angabe der maximalen Wandhöhe bezogen auf einen definierten Höhenpunkt über Normalnull festgelegt. Die Größe der Gebäude wird weiter auch durch die Baugrenzen definiert.

Für Hauptgebäude wurde eine maximale Obergrenze von 200 qm für Mehrfamilienhäuser mit 4 Wohnungen, 200 qm für Doppelhäuser mit zwei Wohnungen und 120 qm für Einfamilienhäuser festgesetzt. Für Garagen, Carports und Nebengebäude wurden ausgenommen auf Parzellen 1-3, jeweils 65 qm definiert.

Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptbaukörper (Hauptgebäude + Garagen/Carports/Nebengebäude) darf durch Anlagen des § 19 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen i.S. des § 14 des bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50 überschritten werden. Auf den Parzellen Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 10 ist eine Überschreitung bis 0,55, auf Parzellen Nr. 3, Nr. 5, Nr. 8 und Nr. 9 ist eine Überschreitung bis 0,60, auf Parzellen Nr. 1 und Nr. 4 ist eine Überschreitung bis 0,65, auf Parzelle Nr. 2 bis 0,70 zulässig. Die Überschreitungen sind aufgrund der relativ geringen Grundstücksgrößen und notwendigen Nebenflächen wie Stellplätzen, Zufahrten, Terrassen etc. erforderlich.

Die festgesetzten Wandhöhen sind bezogen auf den individuell je Bauraum definierten Höhenbezugspunkt für den Haustyp a mit 4,5m bis 5,0m und für den Haustyp b mit min 5,5m bis max. 6,6m definiert. Die maximale Wandhöhe für Nebengebäude beträgt 3,0m gemessen vom Höhenknotenbezugspunkt.

Die Außenwandhöhe der wird vom jeweiligen Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen. Talseitig können durch die getroffenen Festsetzungen je nach Geländegestaltung größere Wandhöhen entstehen wobei diese durch die zulässigen Abgrabungen wiederum begrenzt sind. Der Höhenbezugspunkt ist gedanklich die Fertigfußbodenoberkante der Hauptgebäude bzw. Fußbodenoberkante der Garage, wobei diese auch höher oder tiefer liegen kann.

Durch die Festsetzung einer Wandhöhe bezogen auf einen Höhenknotenbezugspunktes kann es zu Abweichungen von der Bayerischen Bauordnung führen. Maßgebend sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Ein Freilegen der Untergeschosse ist nicht möglich und auch nicht gewünscht.

Die zulässige überbaubare Grundfläche, sowie Wandhöhen orientieren sich an der umgebenden Bebauung und begrenzen die Versiegelung auf ein ortstypisches Maß in diesem Bereich.

Um das Relief und das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild weiter zu definieren werden Aufschüttungen bis maximal 1,0m und Abgrabungen bis max. 1,0m zugelassen wobei Abgrabungen und Aufschüttungen nicht aneinandergrenzen dürfen, um eine Terrassierung der Grundstücke zu vermeiden. Auf Parzellen mit den Nummern 3, 4, 5, 6, 7, 8

und 10 sind Abgrabungen bis 1,2m zulässig, auf Parzelle Nummer 9 bis 1,5m.

Stützmauern sind nur im Bereich der Zufahrten und zwischen den Bauparzellen bis zu einer Höhe von max. 1,0m zulässig. Ansonsten (Zur Straße und zum Außenbereich) sind Höhen-/Geländesprünge als Erdböschung (bepflanzt) auszubilden.

1.7.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche

Die Festlegung von Baugrenzen für Hauptgebäude und Baugrenzen für Garagen/Carports bzw. Nebengebäude sichert die für dieses Quartier gewünschte Lage bzw. städtebauliche Qualität. Am südwestexponierten und einsehbaren Hang ist ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gewünscht.

Die Situierung der Nebengebäude (Garagen, Carports und genehmigungspflichtige Nebengebäude) wurde verbindlich definiert um das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild zu definieren. Genehmigungsfreie Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die offenen Stellplätze sind frei wählbar, diese dürfen jedoch nicht innerhalb von festgesetzten Grünflächen liegen.

1.7.4 Bauliche Gestalt

Generell wurden im Planungsgebiet für die prägenden Hauptbaukörper nur Sattel- und Walmdächer zugelassen. Für den Haustyp mit zwei Vollgeschossen (Haustyp B) ist für Satteldächer eine Dachneigung von 18°-25° und für Walmdächer eine Dachneigung von 12°-20° vorgesehen, für den Haustypen mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dach (Haustyp A) ist für Satteldächer eine Dachneigung von 18-35° und für Walmdächer eine Dachneigung von 12°-20° vorgesehen.

Zwerggiebel sind bis zu einer Breite von einem Drittel der Hauslänge zulässig. Dachaufbauten (Dachgauben) sind erst ab 28° Dachneigung zulässig. Dacheindeckungen sind nur in roten oder rotbraunen, grau und schwarzen Tönen zulässig. Anlagen zur energetischen Nutzung der Sonne sind in der Ebene des Daches zulässig. Ziel der Festsetzungen ist es, dem Quartier ein klares Erscheinungsbild, Bauform und Ortsgestaltung zu verleihen.

Lediglich bei den untergeordneten Anbauten oder Nebengebäuden/Garagen/Carports sind auch Flachdächer zulässig. Diese Festsetzung dient der besseren Belichtung der Hauptgebäude, als auch der gewünschten städtebaulichen Gestalt.

1.7.5 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Bauabschnitts „WA Gsteinach“ erfolgt direkt von „Hagenhamer Straße“ und ist als Stichstraße mit Wendefläche geplant. Die Erschließungsstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich angelegt werden. Die neugeplante Straße ist in einer Straßenbreite 4,75m bzw. einem Verkehrsraum von 6,2m vorgesehen.

Es ist kein Gehweg innerhalb des Baugebietes vorgesehen.

1.7.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

Die Lage von Garagen, Carports und genehmigungspflichtigen Nebengebäuden wurde verbindlich definiert, die Situierung der Garagen, Carports- und genehmigungspflichtigen Nebengebäude ist auch innerhalb der Baugrenzen möglich. Stellplätze, private Verkehrsflächen und teilweise auch Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und verfahrensfreie Nebengebäude sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, wobei empfohlen wird, dass nur ein verfahrensfreies Nebengebäude bis zu 15 qm Grundfläche je Parzelle errichtet wird. Dachform, siehe städtebauliche Gestalt.

1.7.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze

Im Planungsgebiet sind je Wohnung 2 Stellplätze, für Wohnungen unter 50 qm Fläche nur ein Stellplatz nachzuweisen. Die Stellplätze können entweder in Garagen oder als freie Stellplätze nachgewiesen werden. Es ist eine Aufstellfläche von mindestens 5,5 m vor den Garagen senkrecht zur Erschließungsstraße einzuhalten.

1.7.8 Grünordnung

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

Das Planungsgebiet nimmt mit seiner Lage im ortsräumlichen Verbund eine wichtige räumliche und zugleich vernetzende Stellung ein. Die Sicherung wertvoller Lebensräume und Biotopstrukturen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt und ist bei der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Die Bebauung erfolgt ausschließlich auf naturschutzfachlich weniger wertvollen Flächen (Ackerfläche). Die Fläche ist aufgrund der Ausgangsbedingungen für die Bebauung geeignet.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der Bebauung am nördlichen Ortsrand von Garham sicherzustellen und naturschutzfachlich wertvolle Flächen zu sichern und zu schaffen.

Als ortstypisches, grünes Gerüst werden Baumpflanzungen auf privaten Flächen festgesetzt. Die vorgeschlagenen Pflanzungen sollen eine Durchgrünung im Wohngebiet schaffen. Eine Ortsrandeingrünung ist an dieser Stelle nicht vorgesehen, da in Richtung Westen zu einem späteren Zeitpunkt weitere Wohngebietsfläche geplant ist (siehe auch Flächennutzungsplan). Zum Schutz und zur Aufwertung des angrenzenden Biotops im Norden wurden Festsetzungen zum Erhalt getroffen. Die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen auf Privatgrund in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksgröße sichert zudem eine Mindestdurchgrünung des Wohngebietes.

1.8 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB

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

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

Siehe Umweltbericht Bebauungsplan „WA Gsteinach“ Kapitel Mensch /Immissionen

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

Durch die Planung werden zusätzliche Wohnhäuser in Garham bzw. Gemeindegebiet von Hofkirchen geschaffen. Damit wird dem großen Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen.

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

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

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

Die vorliegende Planung schließt an das bestehende Wohngebiet „Schulfeld“ (im Osten) und „Brunnfeld“ (im Süden) an. Das bestehende Angebot an Wohnraum wird somit im Norden von Garham erhöht.

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

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder im Umfeld der Planung. Indirekte Beeinträchtigungen von Baudenkmalern im Umfeld z.B. durch die Einschränkung von Blickbezügen sind nicht zu erwarten.

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt durch die Grünordnung. An der geplanten Erschließungsstraße sind in den Grundstücken einzelne Gehölze vorgesehen.

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

Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

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

Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan „WA Gsteinach“.

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

Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Ein Großteil des Planungsgebiets wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Flächen mit gemäß den Angaben zu Bodenfunktionen des Bayerischen Umwelt-Atlas mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit verloren. Auf den durch die vorliegende Planung entstehenden Wohnflächen ist auch weiterhin mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung durch die angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu rechnen.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Von einem Ausbau des Wohnraumangebots profitieren sowohl Arbeitnehmer als auch ansässige Betriebe in Hofkirchen. Leben und Arbeiten in Hofkirchen wird durch ein erhöhtes Angebot an Wohnungen attraktiver.

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

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

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

- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

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

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

Allgemein kann durch die Planung in der Umgebung von einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch eine erhöhte Anzahl von Anwohnern sowie von Liefer-/Entsorgungsverkehr, jedoch in verträglichem Rahmen, gerechnet werden. Siehe auch Kapitel Mensch /Immissionen. In Hofkirchen gibt es keinen Bahnhof. Die nächstgelegene Bahnstation befinden sich in Vilshofen a.d.Donau und Osterhofen. Viele Orte sind von Garham bzw. Hofkirchen aus mit Bus bzw. einer Kombination von Bus und Bahn erreichbar. Das Radwegenetz im Gemeindegebiet ist noch ausbaufähig.

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

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

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

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt in der Marktgemeinde nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung von Hofkirchen jedoch miteinbezogen. Das Vorhaben entspricht zudem den vorangegangenen Planungen auf Flächennutzungsplanebene, welche im Planungsgebiet bereits ein Allgemeines Wohngebiet vorsehen.

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

Im unmittelbaren Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. In einer Entfernung von etwa 300m in westlicher Richtung befindet sich das Regenrückhaltebecken, nächstgelegener Bach ist der Hagenhamer Bach in ca. 500m Entfernung. Es ist kein Überschwemmungsgebiet betroffen. Durch die Entfernung und den Höhenunterschied des Planungsbereichs zum Bachtal sowie den vorhandenen Retentionsraum (Wiesen in der Bachau) ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasser auszuschließen.

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Nach derzeitigem Wissensstand für die vorliegende Planung nicht relevant. Sollte es Auswirkungen geben, wären diese durch die Planung voraussichtlich positiv da das Wohnraumangebot im Gemeindegebiet erhöht werden soll.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

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

1.9 Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt. Durch die baulichen Maßnahmen entsteht ein Ausgleichsbedarf welcher auf externer Fläche (Flurnummer 166, 176 jeweils Teilflächen und Gemarkung Hilgartsberg) geleistet wird (siehe Umweltbericht). Die Fläche ist im Eigentum des Marktes Hofkirchen.

1.10 Immissionsschutz

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

Das Planungsgebiet ist von Ackerflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung im Westen, von Siedlungsflächen mit Wohnnutzung im Süden und Osten sowie von Verkehrsflächen umgeben. Die Autobahn A 3 liegt nordöstlich etwa 500m entfernt. Dadurch treten ortsübliche Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen auf die im Umweltbericht beschrieben werden.

Es liegt derzeit kein schalltechnisches Gutachten (Lärmschutzgutachten) vor. Erkenntnisse zu u.a. Immissionen liegen aus den Erkenntnissen vorangegangener Planungen bereits vor und wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

1.11 Denkmalschutz

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder im Umfeld der Planung (siehe auch Umweltbericht).

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

1.12 Artenschutz

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

Von der vorliegenden Planung sind überwiegend Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (Acker) betroffen. Das Vorkommen von Bodenbrütern ist aufgrund der vorhandenen Störungen und der Kulissenwirkung angrenzender Bebauung sowie Gehölzflächen unwahrscheinlich. Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt im Umfeld des Planungsgebiets nur wenige Fundpunkte wertgebender und zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten. Im Umkreis bis 1km gibt es Nachweise von Vorkommen von Fledermausarten, darunter die Nordfledermaus im Jahr 1988 sowie von Fledermäusen der Gattung Plecotus im Jahr 2019 sowie von unbestimmten Fledermausarten in den Jahren 2006 und 215 im Umfeld der Kirche von Garham. Weitere Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten, im nahen und im unmittelbaren Wirkraum des Planungsgebiets, sind nicht bekannt.

Aufgrund der im Planungsgebiet vorliegenden und umgebenden Landschaft mit Feldern und Wiesen, Wäldern sowie Bächen und Gräben ist eine Nutzung des Planungsbereichs von diversen Fledermaus- und Vogelarten als Teilhabitat beispielsweise zur Nahrungssuche anzunehmen. Aufgrund der vorhandenen, verbleibenden Grün- und Gehölzstrukturen auf benachbarten Flächen und in der weiteren Umgebung ist ein Ausweichen auf diese Bestände im Sinne eines Teilhabitats während der Bauphase möglich. Die vorgesehenen Pflanzungen von Gehölzen im Zuge der Neugestaltung der Grünflächen bieten neuen Lebensraum für die genannten Tiergruppen. In das angrenzende bestehende Gehölzbiotop wird nicht eingegriffen. Die Wald- und Heckenstrukturen sind dauerhaft zu erhalten (siehe Planteil). Daher ist

entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entbehrlich.

1.13 Flächenbilanz

<u>Räumlicher Geltungsbereich Nr.1</u>	ca.	8.130 qm
<u>davon Verkehrsflächen</u>	ca.	1.575 qm
öffentliche Straße	ca.	1.575 qm
öffentlicher Fußweg	ca.	0 qm
<u>davon Grundstücke /Bauland</u>	ca.	5.990 qm
davon versiegelte Flächen	ca.	3.700 qm
davon Freifläche	ca.	2.290 qm
<u>davon Grünflächen</u>	ca.	545 qm
davon öffentliche Grünfläche	ca.	180 qm
davon öffentliche Hecke	ca.	225 qm
davon Wald	ca.	140 qm
<u>davon Flächen für Ver-/Entsorgung</u>	ca.	0 qm
<u>davon sonstige Flächen</u>	ca.	20 qm
<u>Ausgleichsfläche</u>	ca.	1208 qm

F. Breinl

.....
Erster Bürgermeister
Josef Kufner

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