



DECKBLATT NR. 27

zum Flächennutzungs- u. Landschaftsplan

Gemeinde: Markt Hofkirchen

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

1. Der Marktgemeinderat von Hofkirchen hat in der Sitzung vom 25.02.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans m. integr. Landschaftsplan beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 10.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf in der Fassung vom 21.08.2025 hat in der Zeit vom 17.09.2025 bis 20.10.2025 stattgefunden. Dies wurde am 10.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 21.08.2025 hat in der Zeit vom 17.09.2025 bis 20.10.2025 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans m. integr. Landschaftsplan in der Fassung vom 26.05.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans m. integr. Landschaftsplan in der Fassung vom 26.05.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und im Rathaus, Zimmer 03, Anschrift: Rathausstraße 1, 94544 Hofkirchen, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

6. Die Marktgemeinde Hofkirchen hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom die Änderung des Flächennutzungsplans m. integr. Landschaftsplan in der Fassung vom festgestellt.

Hofkirchen, den

.....
1. Bürgermeister Josef Kufner

(Siegel)

7. Das Landratsamt Passau hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt 27 mit Bescheid vom AZ. gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Passau,

(Siegel)

8. Ausgefertigt

Hofkirchen, den

.....
1. Bürgermeister Josef Kufner

(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt 27 wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplans m. integr. Landschaftsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan m. integr. Landschaftsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hofkirchen, den

.....
1. Bürgermeister Josef Kufner

(Siegel)



DECKBLATT NR. 27

zum Flächennutzungs- u. Landschaftsplan

Gemeinde: Markt Hofkirchen

Landkreis: Passau

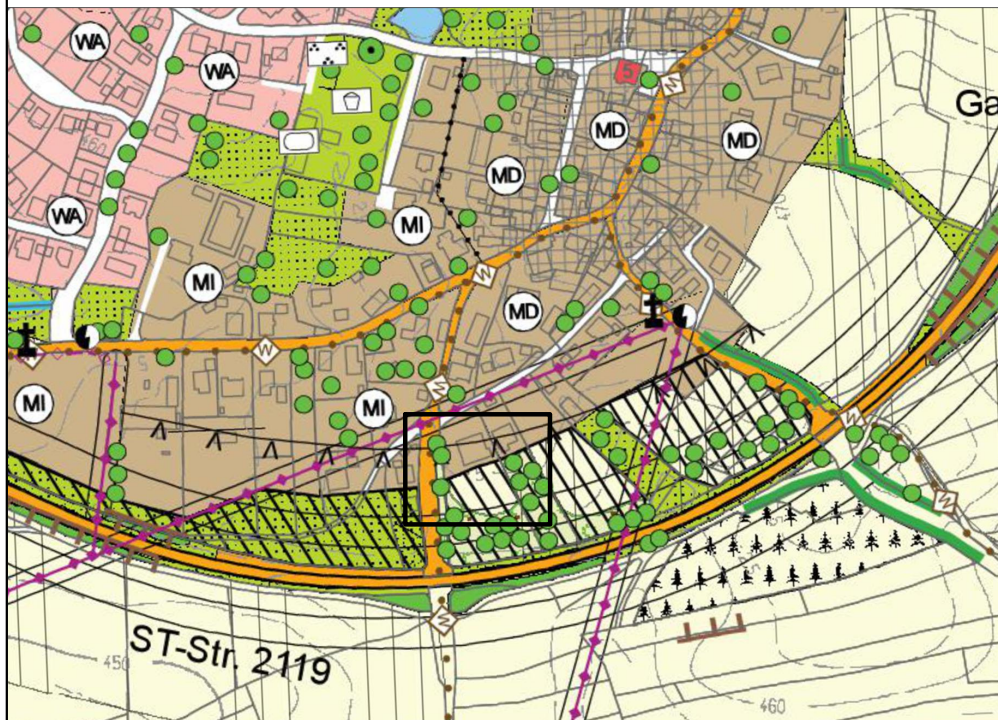
Regierungsbezirk: Niederbayern

Übersicht zu den Unterlagen

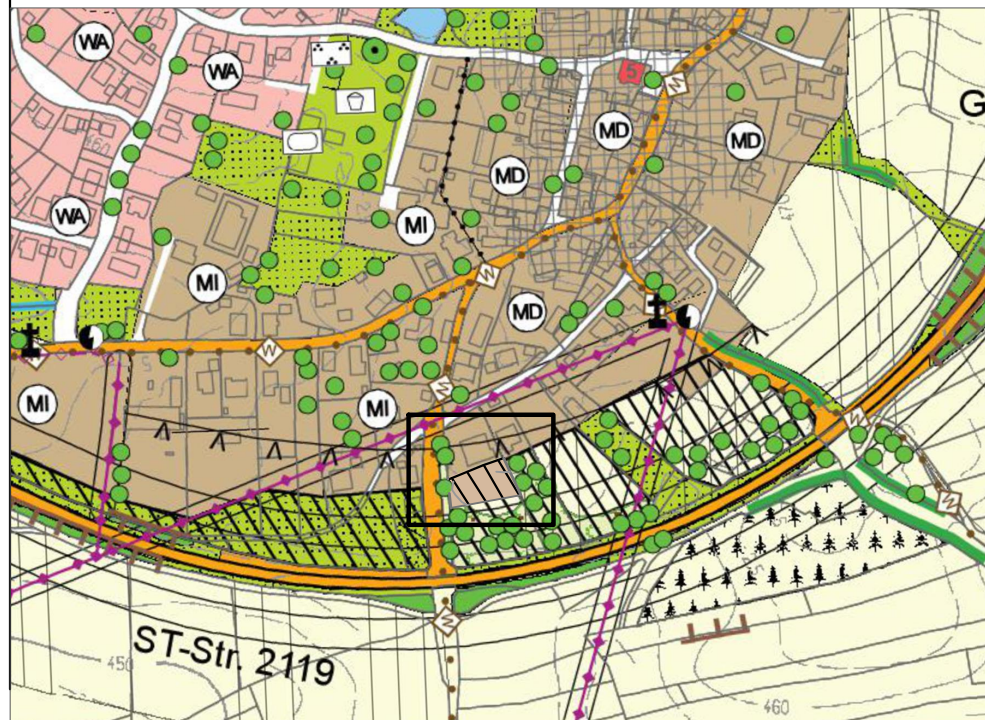
Planungsstand: 21.08.2025/26.05.2026


- Verfahrensvermerke und Übersicht Seite 1 und 2
- Plan Stand vor und nach Änderung
1 x bisher. rechtskräftiger Stand, 1 x Darstellung Änderung durch Deckblatt 27
und Legende/ planl. Festsetzungen Seite 3
- Begründung mit Umweltbericht insgesamt 14 Seiten Seiten 4 bis 17

bisher. rechtskräftiger Stand des Flächennutzungsplans m. integr. Landschaftsplan



Stand nach der Änderung durch Deckblatt 27



 Umgrenzung Änderungsbereich durch Deckblatt 27



1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

-  Allgemeines Wohngebiet
-  Dorfgebiet
-  Mischgebiet

1.4 FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

-  Überörtliche Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße mit Bezeichnung der Anbauverbotszone/Baubeschränkungszone
-  Staatsstraße
-  Örtliche Hauptverkehrsstraße
-  Überschreitung schalltechnischer Orientierungswerte durch Straßenlärm (K)
-  Wanderwege

1.5 FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND DIE ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

- Energie**
-  Elektrische Hoch- oder Mittelspannungsleitung
-  - Freileitung mit Schutzzone

1.7 GRÜNFLÄCHEN

-  Gliedernde Grünflächen

1.9 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD

-  Fläche für die Landwirtschaft

1.10 LANDSCHAFTSSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Bestandesdarstellungen

Lebensraumtypen:

Gehölze

| Bestand | Entwicklungsziel |
|--|------------------------|
|  Einzelbaum, Baumreihe, -gruppe | - Erhaltung und Pflege |

1.13 SONSTIGE PLANZEICHEN

-  Immissionsschutzflächen

Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen durch Deckblatt Nr. 27 (i. S. „Einbeziehungssatzung Garham Lärchenweg“)

Stand vor und nach der Änderung durch Deckblatt

Markt Hofkirchen, Landkreis Passau

Datum: 21.08.2025/26.05.2026

M 1 : 5000

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de



DECKBLATT NR. 27

zum Flächennutzungs- u. Landschaftsplan

Gemeinde: Markt Hofkirchen

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

Begründung

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Hofkirchen wurde nach Beschluss vom Juli 2012 für das Gemeindegebiet neu aufgestellt und durch das Büro Garnhartner + Schober + Spörl, Deggendorf/ Passau zusammen mit Team Umwelt Landschaft Deggendorf ausgearbeitet.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist am 12.01.2017 rechtswirksam geworden. Er ist bisher durch mehrere Deckblätter überplant worden. Es handelt sich hier um das siebenundzwanzigste Deckblatt.

Nach Beschluss des Marktgemeinderates von Hofkirchen vom 25.02.2025 soll der Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen durch Deckblatt 27 im Bereich Garham geändert werden, um das bisherige Dorfgebiet im Bereich „Lärchenweg“ um eine Teilfläche von Flurnr. 176 Gemarkung Garham zu erweitern.

1. Anlass, Zielsetzung und Beschreibung der Planung

Planungsanlass/ Zielsetzung

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen soll im Bereich des Ortsteils Garham geändert werden. Ziel ist, den bisher als Dorfgebiet ausgewiesenen Ortsteil um eine Teilfläche am Lärchenweg zu erweitern, und so eine ergänzende, dem Bedarf entsprechende Bebauung zu ermöglichen. Hierzu liegen konkrete Bauwünsche seitens der Grundstückseigentümer bzw. deren Nachkommen vor. Die Fläche, die ergänzend im Zuge der Änderung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als bauliche Erweiterungsfläche aufgenommen wird umfasst ca. 0,1 ha. Es handelt sich um eine Teilfläche von Flurnummer 176 Gemarkung Garham, die bisher als Fläche für die Landwirtschaft eingetragen ist. Dazu soll im Parallelverfahren die Einbeziehungssatzung „Garham Lärchenweg“ aufgestellt werden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierten Landschaftsplan und der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Garham Lärchenweg“ soll eine Teilfläche am Ortsrand einbezogen werden, um eine bedarfsorientierte bauliche Ergänzung zu ermöglichen und den Nachkommen zu ermöglichen im Ort zu bleiben. Die Fläche soll wie die direkt angrenzenden Flächen der Ortschaft Garham als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO eingetragen werden.

Die neu eingeplante Fläche ist bisher als Grünland/ Wiese genutzt bzw. direkt an der Bestandsbebauung als Rasenfläche/Garten. Die anschließende Teilfläche bleibt wie bisher als Obstwiese.

Ausgangssituation/ bisher. Planung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Ortsteil Garham ist bisher im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan zum einen bereits als MD= Dorfgebiet nach § 5 BauNVO eingetragen. Der geplante Erweiterungsbereich ist bisher dort als Flächen für die Landwirtschaft aufgenommen. Dieser Bereich gilt damit bisher als „Außenbereich“.

Entlang der Staatsstraße 2119 sind um Garham im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Teilbereiche mit Schraffur als Symbol für „Immissionsschutzflächen“ eingetragen. In diesen Bereich reicht die geplante Erweiterung des Dorfgebiets „MD“ hinein.

Im anschließenden Bereich außerhalb der Dorf- und Mischgebietsflächen Richtung Staatsstraße sind ansonsten die bestehenden Bäume (v.a. Obstbäume) in Kombination mit Flächen für die Landwirtschaft eingetragen oder es sind die Flächen insgesamt als gliedernde Grünflächen aufgenommen. Die bestehenden MD- Flächen im Bereich

der bisherigen Ortslage von Garham reichen teils (bei Garham Schmiedgasse) auch bereits etwas in die „Immissionsschutzflächen“ hinein.

Änderungen durch Deckblatt 27

Es wird das bisherige Dorfgebiet „MD“ nach § 5 BauNVO im Bereich des Ortes Garham ausgedehnt nach Süden um den Teilbereich, der im Zuge der Einbeziehungssatzung Garham Lärchenweg aufgenommen wird. Die Erweiterungsfläche umfasst ca. 0,1 ha. Der südlich anschließende Bestand mit Obstbäumen/Obstwiese bleibt wie bisher.

2. Vorgaben aus übergeordneten Planungen/ sonstigen Grundlagen

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern kurz: LEP sind hierzu insbesondere folgende Ziele bzw. Grundsätze aufgenommen:

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der Regionalplan der Region 12 Donau-Wald macht für die Änderungsbereich keine spezifischen, der Änderungsplanung im Zuge des Flächennutzungs- und Landschaftsplandeckblatts ggfs. widersprechende Aussagen. Hofkirchen ist als Kleinzentrum aufgenommen, das dem Mittelbereich Vilshofen zugehört. Es sind hier keine Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung von Bodenschätzen oder landschaftlichen Vorbehaltsgebiete oder Bereiche mit Trenngrün oder zum Hochwasserschutz ausgewiesen.

3. Alternativenprüfung und Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotentialen

Im Gemeindegebiet von Hofkirchen und insbesondere im Ortsteil Garham gibt es zwar noch einige wenige unbebaute Parzellen bzw. Baulücken, allerdings sind diese nicht verfügbar bzw. teils nicht unmittelbar erschlossen/ bebaubar

Im gesamten Baugebiet Garhamer Feld (I und II) mit 80 Bauparzellen sind lediglich noch 6 Bauparzellen unbebaut davon 2 mit Bauzwang; es resultieren somit 4 mittel- bis langfristig vorhandene Baulücken (ca.5 %), auf die der Markt Hofkirchen weder einen Zugriff noch (mangels Grundsteuer C) ein wirksames Steuerungsinstrument hat.

In den früheren Bebauungsplänen (vor 2000; im Übergang zum Altort) mit 105 Bauparzellen sind noch 12 Bauparzellen unbebaut, alle ohne Bauzwang; dort resultieren 12 mittel- bis langfristig vorhandene Baulücken (ca.11 %), auf die der Markt Hofkirchen weder einen Zugriff noch (mangels Grundsteuer C) ein wirksames Steuerungsinstrument hat.

Im Kern/älteren Teil von Garham finden sich ca. 11 Baulücken (vgl. Eintrag in der nachfolg. Karte mit Nummerierung). Innenliegende Flächen sind im Flächennutzungs- und Landschaftsplan teils auch als öffentliche Grünflächen bzw. gliedernde Grünflächen eingetragen.

Im Bereich Nr. 9 wird in Kürze gebaut, auch für den Bereich Nr. 6 wurde bereits ein Bauantrag gestellt. Acht davon sind nicht unmittelbar erschlossen und/oder bebaubar (Nrn. 1, 3, 4, 5, 7, 8, 10 und 11) Der Bereich Nr. 2 ist für eine Bebauung nur mit zusätzlichem Grunderwerb geeignet.

Summarisch befinden sich in Garham auf gut 44 ha Fläche lediglich ca. 16 unmittelbar bebaubare „Baulücken“, auf die die Gemeinde allerdings keinen Zugriff hat.



Es herrscht nach wie vor große Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gemeindegebiet.

Für das neue Wohngebiet „WA Gsteinach“ in Garham liegen deutlich mehr Bewerbungen vor als Bauplätze.

Zur Steuerung der großen Anzahl der Bewerbungen wurden „Richtlinien des Marktes Hofkirchen zur Vergabe von gemeindlichen Wohnbaugrundstücken“ aufgestellt gemäß Beschluss des Marktrates vom 23. Juli 2024.

Das WA Gsteinach umfasst 7 Parzellen für Einzelhäuser, 3 für Doppelhäuser. Nach der erfolgten Erschließung wurden schon der Großteil der Parzellen (2 große und 4 kleine) verkauft, 1 weitere steht zur Beurkundung an. Für die 3 noch freien Einzelhausparzellen liegen zahlreiche Bewerbungen vor. Für alle Parzellen besteht ein Bauzwang (5 Jahre für private und 3 Jahre für gewerbliche Käufer).

Zum eingeplanten Bereich:

Aufgrund der Anfrage der Grundstückseigentümer im Bereich Garham an den Markt Hofkirchen zur Ausweitung der Baufläche im Bereich der Flurnummer 176 Gemarkung Garham wurde 25.02.2025 im Gemeinderat von Hofkirchen der Änderungsbeschluss für den Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan durch Deckblatt 27 gefasst. Zur konkreten Entwicklung der Baufläche ist auch die Aufstellung einer Einbeziehungsatzung erforderlich.

Die Fläche schließt direkt an die bestehende Bebauung in Garham an und entspricht dem Ziel 3.3 des Landesentwicklungsprogrammes, wonach neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Das dortige, ursprüngliche Feuerwehrhaus ist bereits zum Wohnen umgenutzt. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden für die Nachkommen bei der Familie und im Ort zu bleiben und die direkt anschließende Fläche für eine bauliche Ergänzung zu nutzen.

Die öffentliche Erschließung ist hier bereits gegeben. Es ist nur eine ergänzende private Erschließung erforderlich. Die Zufahrt ist über die bereits bestehende Fahrt auf Flurnr. 176 von der gemeindlichen Straße Lärchenweg aus Norden möglich. Dazu muss kaum Fläche neu versiegelt werden. Es ist lediglich eine Sicherung des Fahrt- u. Erschließungsrechts vorzunehmen, die hier auch möglich ist. Eine potentielle Erschließung von der Straße Flurnr. 176/1 (auch Lärchenweg), wie alternativ von Seiten der Antragsteller angedacht, würde aufgrund des dortigen Heckenbestands und des erforderlichen Geländeeinschnitts usw. einen deutlich größeren Eingriff verursachen und wurde aus diesen Gründen auch nicht weiter in Betracht gezogen.

Die Bebauung reicht auch westlich des Lärchenwegs (Flurnr. 176/1) schon ca. ähnlich weit hinaus in Richtung Staatsstraße (vgl. Luftbildkarte). Die Ortsrandeingrünung ist hier bereits durch den bleibenden Obstwiesenbestand gegeben bzw. auch im Osten und Westen durch die anschließenden Gehölzbestände.

Die Erweiterung soll nur am konkreten, örtlichen Bedarf orientiert geschaffen werden und nicht im Sinne von Vorhalteflächen. Eine weitere bzw. größere Ergänzung in Abrundung der Ortrandlage von Garham in östlicher Richtung über den konkreten Bedarf bzw. die Antragsfläche hinaus, soll hier deshalb derzeit auch nicht

vorgesehen werden, abgesehen davon, dass die Randzone auch teils durch bis an die Bebauung heranreichende Obstwiesen/Gehölzstrukturen o.ä. geprägt ist, die es zu erhalten gilt im Sinne des Naturschutzes/ der Ortsrandsituation (wie auf der direkt angrenzenden Fläche bzw. weiter östlich).

Auch im Hinblick auf die hinterliegende Lage ist eine entsprechende Entwicklung schon bezüglich der Erschließung nur geeignet bzw. sinnvoll, wenn dies abgestimmt ist mit der bisherigen, an der Straße anliegenden Bebauung bzw. Baufläche (und wie hier innerhalb der Familie möglich ist).



Die angeregte Fortführung des Gebiets in östlicher Richtung bis zur nächsten MD- Nase wird aktuell nicht als zielführend erachtet. Für die hinterliegenden Grundstücke fehlt es an einer ausreichenden Erschließung. Eine Konzeption hierfür, die u. a. wasserrechtliche Belange aufgreift, ist im Hinblick auf die vorhandenen, aber nicht unmittelbar bebaubaren Flächen (siehe vorherige Erläuterung zur Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotentialen) auch nicht absehbar. Insofern soll in diesem Bereich der Ortschaft Garham vorerst keine zusätzliche Ausweitung bebaubarer Flächen erfolgen, zumal der Schwerpunkt einer wohnbaulichen Entwicklung im Anschluss an die bestehenden Wohnbaugebiete (WA Garhamer Feld, WA Gsteinach usw.) liegt.

Bezüglich der Umsetzungsmöglichkeit im Hinblick auf den Immissionsschutz wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, um zu klären, ob und unter welchen Rahmenbedingungen hier eine ergänzende Bebauung möglich ist. Hierzu wird auf Anlage 1 Schalltechnischer Bericht Nr. S2506064 Ingenieurbüro Geoplan v. 14.07.2025 zur Einbeziehungssatzung Garham Lärchenweg verwiesen bzw. auch die Ausführungen im Umweltbericht zu diesem Deckblatt 27.

Zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde der Leitfaden von 2021 zugrunde gelegt. Da durch die Ausdehnung der geplanten Baufläche und den schon vorhandenen anschließenden Obstwiesenbestand ein Ausgleich auf der Fläche nicht mehr realisierbar ist, wurde eine Ablöse aus dem Ökokonto der Sparkasse Passau in Betracht gezogen und eingeplant. Dies wird jedoch erst auf der Ebene der Satzung konkret geregelt/ zugeordnet. Auf die dortigen Ausführungen wird hierzu verwiesen.

Die gepl. Entwicklung hier im Bereich „Garham“, behindert nicht weitere Entwicklungen im Gemeindegebiet und sieht eine bedarfsgerechte, moderate Erweiterung ergänzend zum Bestand vor.

4. 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 überplante Bereich grenzt direkt an die vorhandene Bebauung an und ist bisher als Grünland genutzt worden. Das Dorfgebiet soll hier lediglich im maßvollen Umfang räumlich erweitert werden, um dem örtlichen Bedarf der Anwohner für Ihre Nachkommen Rechnung zu tragen und somit auch der nachfolgenden Generation, die Möglichkeit zu verschaffen in Garham zu bleiben. Es werden nur in geringem Maße bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen – insbesondere keine wertvollen Acker-/Produktionsflächen - für die ergänzende bauliche Entwicklung beansprucht.

Bei der Auswahl der Flächen für Minimierungs- und vor allem auch Ausgleichsmaßnahmen werden agrarstrukturelle Belange ebenfalls mitberücksichtigt. Der Ausgleich für die Erweiterungsfläche wird über eine Ablöse aus dem Ökokonto der Sparkasse Passau erbracht, somit wird hierfür keine zusätzliche Fläche neu beansprucht, so dass auch hiermit agrarstrukturellen Belangen Rechnung getragen wird.

5. Erschließung und Brandschutz

Es kann die vorhandene öffentliche Erschließung mit Straßen und Wegen, Leitungsnetzen v. Strom, Wasser, Abwasser, Telekom weiter genutzt werden. Es sind nur ergänzende private Erschließungen/ Hausanschlüsse erforderlich. Zur Niederschlagswasserbeseitigung ist eine örtliche Versickerung vorgesehen. Dazu wurde Ingenieurbüro Geoplan GmbH in Osterhofen einbezogen zur Bestimmung der Sickerfähigkeit mittels Sickertest am 16.03.2026 und zur Erstellung eines Konzeptes zur geregelten Beseitigung von anfallendem Dach- und Hofflächenwasser. Aufgrund der mäßigen Versickerungsbedingungen hat das Büro Geoplan ein Konzept zur geregelten Niederschlagswasserbeseitigung ausgearbeitet, mit dessen Umsetzung eine quantitativ und qualitativ ausreichende Versickerung gesichert ist. Durch die vorgesehenen Maßnahmen ist im Fall von Starkregen und Sturzfluten von keinen negativen Auswirkungen auf Dritte auszugehen. Der komplette Bericht des Ingenieurbüros Geoplan wird den Unterlagen zur Einbeziehungssatzung als Anlage 4 beigelegt (vgl. dortige Unterlagen).

Die Versorgung mit Löschwasser ist über einen Oberflurhydranten beim alten Feuerwehrhaus auf Flurnr. 176 Gemarkung Garham direkt in räumlicher Nähe zur geplanten Erweiterung an dem Lärchenweg gegeben. Das neue Feuerwehrhaus befindet sich unweit der gepl. Erweiterung am südwestlichen Rand von Garham nahe der Staatsstraße. Daneben sind Feuerwehren in Zaundorf/ Hilgartsberg und Hofkirchen vorhanden, so dass die Hilfsfrist nach Art. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayer. Feuerwehrgesetzes eingehalten werden kann.

6. Naturschutzrechtliche Belange: Eingriffsregelung und artenschutzrechtliche Aspekte

Die durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (nach Leitfaden v. 2003 bzw. der Fortschreibung v. Dez. 2021) ist im Rahmen dieser Änderung durch Deckblatt Nr. 27 grundsätzlich anzuwenden.

Für die ergänzend aufgenommenen, bebaubaren Flächen (entsprechend nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) entsteht ein Ausgleichserfordernis. Es handelt sich hier um einen Bereich von geringer Bedeutung für Naturlandschaft bzw. bezüglich Biotopnutzungstyp. Bezüglich Intensität der Nutzung/des Versiegelungsgrads ist der Bereich für die geplanten Wohnbebauungen mit niedrigem Versiegelungsgrad einzustufen.

Die konkrete und flächenbezogene Beurteilung erfolgt im Rahmen der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Garham Lärchenweg“, die im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Da es sich hier um eine Neuaufstellung handelt und auch zur Kompensation eine Ablöse vom Ökokonto der Sparkasse Passau vorgesehen ist, welche nach Wertpunkten erfolgt, wurde die Bilanzierung auf der Basis des fortgeschriebenen Leitfadens von 2021 in Wertpunkten berechnet. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden konkret auf der Ebene der Satzung festgesetzt über die Ablösen aus dem Ökokonto „Daxlarn“ der Sparkasse Passau.

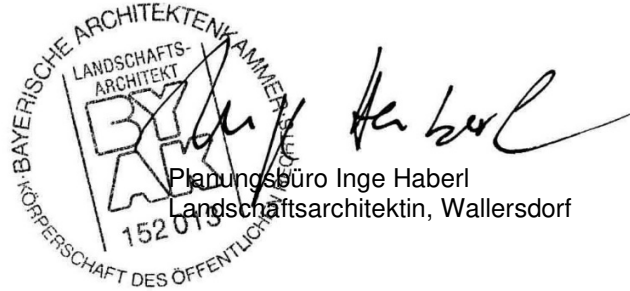
Zum Artenschutz erfolgte wie zur Eingriffsregelung eine Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Vorkommen besonders geschützter Arten nach § 44 BNatSchG sind hier aufgrund der Ausgangssituation (Wirtschaftsgrünland artenarm) im überplanten Bereich nicht zu erwarten, zumal die anschließenden Gehölzstrukturen erhalten bleiben. Die Obstbaumbestände und sonstigen Gehölze, die z.B. Vögeln und anderen Arten als Lebensraum dienen können, werden durch die Planung nicht berührt/verändert. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entsprechend § 44 Abs. 1 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden.

7. Umweltbericht

Der laut § 2a BauGB erforderliche Umweltbericht ist als Teil II der Begründung angefügt.
Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass mit der geplanten Entwicklung – mit moderater, bedarfsgerechter Erweiterung des bestehenden Ortsteils durch geringfügige Erweiterung des „Dorfgebiets“ nach § 5 BauNVO - keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden sind.

aufgestellt
Wallersdorf, den 21.08.2025/26.05.2026

Hofkirchen, den 21.08.2025/26.05.2026



Planungsbüro Inge Haberl
Landschaftsarchitektin, Wallersdorf

1.Bgm. Josef Kufner
Markt Hofkirchen



DECKBLATT NR. 27

zum Flächennutzungs- u. Landschaftsplan

Gemeinde: Hofkirchen

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

Teil II der Begründung: Umweltbericht (vgl. § 2a BauGB)

Hinweis: Parallel zu dieser Änderung erfolgt die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Garham Lärchenweg, auf die hier mit verwiesen wird.

1. Einleitung

1a Kurzdarstellung der Ziele u. Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplans mit integr. Landschaftsplan

Um eine bedarfsorientierte Ergänzung in Verbindung mit dem Bestand am Ortsrand von Garham zu ermöglichen, soll die bisherige Ortslage kleinflächig erweitert werden.

Der Bereich der geplanten Erweiterung ist bisher als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan m. integr. Landschaftsplan dargestellt und damit derzeit „Außenbereich“. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierten Landschaftsplan und der Aufstellung der Einbeziehungssatzung (im Bereich der Teilfläche von Flurnummern 176 Gemarkung Garham) soll ergänzend eine Teilfläche am Ortsrand in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil miteinbezogen werden. Durch diese Entwicklungsfläche soll eine bauliche Ergänzung ausgerichtet auf den örtlichen Bedarf (für die Nachkommen der Ortsansässigen) geschaffen werden.

1b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entsprechend § 1 a Abs. 3 BauGB ist im Zuge der vorliegenden Planung anzuwenden. Grundsätzlich ist dies gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergänzte Fassung 2003 bzw. der Fortschreibung v. 2021 möglich.

Die konkrete Bilanzierung erfolgt auf der Ebene der Einbeziehungssatzung.

Das Landesentwicklungsprogramm gibt bezüglich des Bauens als Ziele insbesondere Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Vermeidung von Zersiedelung, Flächensparen an.

Im von der Planung betroffenen Bereich des Gemeindegebiets sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (wie Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiet, FFH- oder SPA- Gebiet usw.) bzw. als Überschwemmungsgebiet oder zum Grundwasserschutz, o.ä. ausgewiesen. Kartierte Biotope nach Biotopkartierung Bayern sind ebenfalls nicht betroffen/ beeinträchtigt durch die bauliche Erweiterungsfläche.

Im Regionalplan sind auch keine der Planung widersprechenden Aussagen eingetragen.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Passau sind hier keine spezifischen Planungsaussagen enthalten, sondern Aussagen, die einen Großteil des Gemeindegebiets und darüber hinaus umfassen. In der Karte Feuchtgebiete ist der großflächige regionalen Schwerpunktbereich „o Erhalt und weitere Entwicklung der Donaueisentaler zu strukturreichen, naturbetonten Biotopkomplexen“ ausgewiesen bzw. in der Karte Gewässer das Ziel Erhalt und Entwicklung großflächig naturnaher Bachsysteme im Bayerischen Wald formuliert. In der Karte Trockenstandorte sind keine spez. Eintragungen. Es sind hier keine der Planung grundsätzlich widersprechenden Aussagen/ Ziele formuliert.

Es sind im Erweiterungsbereich und räumlicher Nähe keine Bau- oder Bodendenkmäler im Bayernatlas Denkmal ausgewiesen.

Im Ortsteil Garham sind 3 Gebäude als Baudenkmäler eingetragen und zwar die katholische Pfarrkirche St. Nikolaus (D-2-75-127-13; dort ist zudem ein Bodendenkmal m. Nr. D-2-7345-0170), ansonsten D-2-75-127-14 Gasthaus am Dorfplatz 1 bzw. D-2-75-127-15 Wegkapelle Am Kirchberg 1. Diese liegen alle in größerer Entfernung zur gepl. Erweiterung

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Beurteilung der Schutzgüter:

Der Änderungsbereich umfasst den Ortsteil Garham am südlichen Ortsrand in direktem Anschluss an den Baubestand und umgebenden Gehölze bzw. Grünflächen der Ortsrandzone mit teils noch landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Arten und Lebensräume: Es sind hier im geplanten Bereich der baulichen Erweiterung keine besonderen, wertvollen bzw. seltenen Lebensräume vorhanden (keine kartierten Biotope) und keine Artvorkommen erfasst in der ASK bzw. aufgrund der bisherigen Nutzung - landwirtschaftlich als Wirtschaftsgrünland - zu erwarten, welche ggfs. durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

Geschützte Gebiete: Es sind keine naturschutzrechtlich geschützten, ökologisch bedeutsamen oder besonders sensiblen Bereiche wie FFH- oder SPA-Gebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, landschaftliche Vorbehaltsgebiete laut Regionalplan oder sonstige geschützte Bereiche wie Gewässer, Bachtäler, Überschwemmungsbereiche, Wasserschutzgebiete, Schutzwälder, ausgewiesene Bau-/Bodendenkmäler o.ä. im Planungsgebiet betroffen bzw. im näherem Umgriff ausgewiesen.

Geologie/Boden/ Fläche:

Der Bereich gehört geologisch der Einheit Moldanubikum s. str., Gneis oder Diatexit, wechsellagernd an. Laut Ingenieurgeologischer Karte liegen hier vor: Harte Festgesteine, metamorph, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert; mittlere Tragfähigkeit: hoch bis sehr hoch, teils mittel.

Es handelt sich um Böden mittlerer Ertragsfähigkeit. Das Gebiet ist in der Bodenkarte v. Bayern angegeben als 745: „Fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem Kryolehm (Tertiärton oder Lösslehm, Granit oder Gneis)“. Es sind keine Informationen über Altlasten bekannt.

Die Fläche, die ergänzend über den Bestand hinaus für eine weitere bauliche Entwicklung eingeplant ist, wurde bisher als Grünland genutzt und umfasst ca. 0,1 ha.

Gewässer/ Wasserhaushalt: Im Bereich der geplanten Erweiterung des Dorfgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Bereich liegt in einem oberen Hangbereich. Grundwasser ist nicht hochanstehend.

Klima: Der beplante Bereich ist ohne besondere Bedeutung bezüglich des Klimas (kein Kaltluftentstehungs- oder Kaltluftabflussgebiet o.ä.). Der Ortsteil Garham ist im anschließenden Bereich bebaut mit einer gemischten Nutzung als Dorfgebiet oder Mischgebiet im Bereich des Altortes mit lockerer bis dichter Bebauung und größeren Wohngebieten weiter nördlich. Die Randzone ist gut durchlüftet und weist insbesondere nach Süden größere Grünzonen v.a. mit Obstgehölzen auf, die klimatisch ausgleichend wirken.

Landschaftsbild

Der beplante Bereich umfasst eine randliche Teilfläche im Anschluss an die Bestandsbebauung, die durch die umgebenden Gehölzstrukturen und Obstwiesen bereits gut eingegrünt und damit gut ins Landschaftsbild eingebunden ist.

Mensch u. Erholung

Der überplante Bereich reicht in die „Immissionsschutzflächen“ hinein, die entlang der Staatsstraße im Flächennutzungs- und Landschaftsplan durch Schraffur gekennzeichnet sind. In Kap 7 der Begründung zum Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen wird dazu erläutert: „Auf der Basis der jüngsten verfügbaren Verkehrsmengendaten für das Jahr 2010 wurden Verkehrslärberechnungen erstellt. Die Beurteilungspegel nach Ziffer 4.1 der DIN 18805 Teil 1 wurden ermittelt.“

„Soweit sich aufgrund der tatsächlichen Distanz von Baugebieten zur Schallquelle oder der planerischen Annahme für noch nicht bebaute Flächen Überschreitungen der einschlägigen Orientierungswerte ergeben, werden die entsprechenden Straßenabschnitte in der Planung gekennzeichnet.“ In der Tabelle 15 (auf Seite 56 der Begründung zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan) ist für das MD in Garham hier bei einer Distanz von 85 m keine Überschreitung der Werte tags und nachts angegeben auf der Basis der damaligen DTV. Die hier geplante Erweiterungsfläche des MD reicht wie auch ein paar weitere Bestandsflächen mit Bebauung im MD bzw. MI in diese Zone hinein.

Um die Wirkung des Verkehrslärms von der Staatsstraße aus auf die gewünschte Erweiterungsfläche beurteilen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt (vgl. dazu Anlage 1 Schalltechnischer Bericht Nr. S2506064 Ingenieurbüro Geoplan v. 14.07.2025 zur Einbeziehungssatzung Garham Lärchenweg). Auf Seite 9 wird dort das Ergebnis zusammengefasst: „Auf den Isophonenkarten ist ersichtlich, dass sich das Plangebiet vorwiegend innerhalb eines Bereiches befindet, in welchem die Grenzwerte der 16. BImSchV im Tag- als auch im Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten werden. Jedoch werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 auf der gesamten Fläche während der Nachtzeit sowie auf einem Großteil der Fläche während der Tagzeit überschritten. Eine Bebauung der Planfläche mit schutzbedürftiger Nutzung ist daher ausschließlich mit Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen möglich.“

Hierzu wurden auf der Ebene der Einbeziehungssatzung Festsetzungen und Hinweise entsprechend der schalltechnischen Untersuchung mit aufgenommen, um schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

Entlang des Lärchenwegs ist nach Süden über die Staatsstraße hinweg ein örtlicher Wanderweg ausgewiesen. Ansonsten ist der Bereich nicht relevant für Freizeit und Erholung.

Kultur- und Sachgüter/ Denkmäler

Es sind im Erweiterungsbereich und räumlicher Nähe keine Bau- oder Bodendenkmäler im Bayernatlas Denkmal ausgewiesen. Hierzu wird auf die Ausführungen unter 1b verwiesen, wo die Baudenkmäler aufgelistet sind.

Zusammenfassung:

Es werden keine naturschutzrechtlich geschützten, ökologisch bedeutsamen oder besonders sensiblen Bereiche wie FFH- oder SPA-Gebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, landschaftliche Vorbehaltsgebiete laut Regionalplan oder sonstige geschützte Bereiche wie Gewässer, Bachtäler, Überschwemmungsbereiche, Wasserschutzgebiete, Schutzwälder, ausgewiesene Bau-/ Bodendenkmäler o.ä. betroffen bzw. beeinträchtigt. Es handelt sich um eine kleine Fläche und Böden mittlerer Ertragsfähigkeit. Oberflächenwasser kann in der Fläche versickern bzw. verdunsten. Die Lage besitzt nur eine lokale, eng begrenzte Wirksamkeit auf das Landschaftsbild und ist bereits gut eingebunden durch die umgebenden Gehölze. Die geplante Entwicklung stellt insofern keine gravierende Beeinträchtigung von Naturhaushalt und auch keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds dar.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** ändert sich gegenüber dem Ist- Zustand bezüglich der Nutzung nichts bzw. wenig. Die randliche neu zur Bebauung eingeplante Flächen bliebe landwirtschaftlich als Wiese bzw. würde teilweise als Gartenfläche genutzt. Allerdings wäre eine zusätzliche Bebauung, wie hier für Nachkommen aus dem Ort geplant und aus Sicht der Ortsbewohner/Eigentümer und der Gemeinde gewünscht, nicht realisierbar.

2b Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Ausweitung des bisherigen Dorfgebiets bereitet den Schritt zu einer Veränderung zwar vor, allerdings wird er erst mit der nächsten Planungsebene der Satzung konkret planerisch festgelegt und später umgesetzt. Durch die geplante, über den Bestand hinausreichende Nutzung als Dorfgebiet, wird lediglich eine kleinere, bisher noch landwirtschaftlich als Wiese genutzte Teilfläche neu beansprucht für eine mögliche ergänzende Bebauung und damit nur zum Teil der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Im Hinblick auf das Schutzgut **Tiere und Pflanzen** bzw. Biotopvernetzung, ergeben sich durch die Ausweitung des Ortsteils keine spezifischen Veränderungen oder Verschlechterungen. Geschützte Gebiete und wertvolle Lebensräume sind nicht betroffen. Der neu zu einer möglichen Bebauung eingeplante Bereich ist bezüglich Arten und Lebensräume von geringer bis mittlerer Wertigkeit. Es ist nur eine bisher landwirtschaftlich als Wiese genutzte Flächen betroffen, die Gehölze im räumlichen Umfeld werden nicht berührt und sind nicht betroffen, so dass sich dadurch keine gravierende Veränderung ergibt.

Die Auswirkungen der Planung/ die Veränderungen auf das Schutzgut **Boden** sind als nicht gravierend einzustufen. Es gehen nur in geringem Teil landwirtschaftliche Nutzflächen (Wiesenflächen) verloren und keine

besonders wertvollen und ertragsfähigen Ackerflächen o.ä.. Die Fläche bleibt bis auf die geplante Bebauung mit ergänzenden Belagsflächen in den Gartenflächen offen und durchlässig.

Bezüglich Schutzgut **Fläche** wird durch die Erweiterung und Ergänzung des Ortsteils im Zuge der Einbeziehungssatzung mit den gepl. Flächen für Bebauung Fläche neu beansprucht und zwar in einer Größenordnung von ca. 0,1 ha. Dies dient insbesondere den Nachkommen der dort bereits ansässigen Familie für eine mögliche Wohnbebauung. Der Ausgleich wird durch Ablöse aus dem Ökokonto Daxlarn der Sparkasse Passau vorgesehen, sodass hierfür keine Flächen neu aus der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung genommen werden müssen.

Bezüglich Schutzgut **Wasser** ergeben sich durch die Planung keine gravierenden Veränderungen. Gewässer sind nicht betroffen von der Ausweitung der Ortslage. Die Planung (mit der zusätzlich möglichen Baumaßnahme) greift nicht ins Grundwasser ein. Es sind keine wassergefährdenden Nutzungen geplant. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das gemeindliche Abwassernetz. Durch die ergänzende Möglichkeit der Bebauung, die aus der Ausweitung des bisherigen Dorfgebiets entsteht, erhöht sich der Versiegelungsgrad. Allerdings sind keine öffentlichen neuen Straßen o.ä. dazu erforderlich bzw. beschränkt die Versiegelung sich überwiegend auf die neu eingeplanten Gebäude, Terrassen und Ergänzung der bestehenden Zufahrt. Darüber hinaus bleiben bzw. entstehen auch im Umfeld Garten – und Grünflächen. Hier kann das Wasser weiterhin versickern und verdunsten. Dazu wurde Ingenieurbüro Geoplan GmbH in Osterhofen einbezogen zur Bestimmung der Sickerfähigkeit (mit durchgeführtem Test vor Ort am 16.03.2026) und zur Erstellung eines Konzeptes zur geregelten Beseitigung von anfallendem Dach- und Hofflächenwasser. Gemäß DWA-A 138-1 sind Versickerungen in Lockergesteinen mit Durchlässigkeitsbeiwerten im Bereich von $k_i = 1 \cdot 10^{-3} \text{ m/s}$ bis $1 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ möglich. Der für die Bemessung von Versickerungsanlagen (wie z.B. Sickermulden, Rigolen oder Sickerschächte) maßgebliche k_i -Wert für die teils schluffigen Zersatzsande liegt im unteren Bereich dieser Spanne und weist somit auf mäßige Versickerungsbedingungen in den Zersatzsanden hin. Eine gezielte Versickerung ist demzufolge potenziell möglich. Aufgrund der mäßigen Versickerungsbedingungen hat das Büro Geoplan ein Konzept zur geregelten Niederschlagswasserbeseitigung ausgearbeitet, mit dessen Umsetzung eine quantitativ und qualitativ ausreichende Versickerung gesichert ist. Durch die vorgesehenen Maßnahmen ist im Fall von Starkregen und Sturzfluten von keinen negativen Auswirkungen auf Dritte auszugehen. Insofern sind bezüglich des Wasserhaushalts keine gravierenden Veränderungen zu erwarten.

Die Auswirkungen auf Schutzgut **Klima/Luft** sind sehr gering und nur lokal auf das Kleinklima. Wichtige Luftaustauschgebiete/ Kaltluftabflüsse usw. werden nicht berührt. Es ist eine Ergänzung der mehr oder minder lockeren dörfliche Bebauung geplant, die auch weiterhin eine gute Durchlüftung bietet, abgesehen davon, dass die umgebenden Gehölzbestände durch die Planung nicht berührt werden und somit weiterhin ausgleichend wirken.

Bezüglich Wirkung auf Schutzgut **Mensch** sind keine gravierenden Veränderungen, insbesondere auch keine negativen zu erwarten. Zum Schutz der Nutznießer sind Maßnahmen zum Schallschutz bei der geplanten Bebauung/Nutzung zu berücksichtigen. Es ist mit der gepl. Ergänzung insbesondere durch ein Wohnhaus und Garage/Nebengebäude auch keine Belastung durch Lärm oder sonst. Emissionen verbunden bis auf kurzzeitig in der Bauphase. Die Auswirkungen im Hinblick auf den Aspekt der Erholung sind ebenfalls gering, zumal es sich um kein spezifisches Erholungsgebiet o.ä. handelt bzw. dieser Aspekt nur von lokaler Bedeutung ist und durch die gepl. Entwicklung auch keine diesbezüglichen Einschränkungen (wie der Nutzung des ausgewiesenen Wanderwegs) resultieren.

Um die Wirkung des Verkehrslärms von der Staatsstraße aus auf die Lage beurteilen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt (vgl. dazu Anlage 1 Schalltechnischer Bericht Nr. S2506064 Ingenieurbüro Geoplan v. 14.07.2025 zur Einbeziehungssatzung Garham Lärchenweg). Die Erweiterungsfläche liegt in einem Bereich, in dem die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten bzw. unterschritten werden. Allerdings werden die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 überschritten. Hierzu wurden Festsetzungsvorschläge für passive Schallschutzmaßnahmen im Gutachten formuliert, die die zukünftigen Bewohner vor unzulässigen Lärmimmissionen schützen. Diese wurden auf der Ebene der Einbeziehungssatzung als entsprechende Festsetzungen und Empfehlungen mit aufgenommen.

Die Maßnahme wirkt sich zur freien Landschaft auch kaum das **Landschaftsbild** aus, da der Bereich bereits durch die umgebenden bleibenden Gehölzstrukturen an- und eingebunden ist an die bestehende Ortslage.

Kultur- und Sachgüter/Denkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind nicht ausgewiesen bzw. vorhanden im Erweiterungsgebiet und in räumlicher Nähe. Kultur- und Sachgüter werden durch die vorliegende Planung mit geringfügiger Ausweitung der Bauflächen nicht betroffen bzw. beeinträchtigt.

Betrachtung der Bauphase

Die Bauphase für die ergänzende Bebauung ist relativ kurz, zumal es sich nur um eine geringfügige Ergänzung durch eine Parzelle handelt. Die zeitweise Belastung durch die Bauphase ist damit relativ gering. In dieser Phase ist mit teilweiser „Beunruhigung“ in Form von höherem Verkehrsaufkommen und etwas Baulärm zu rechnen. Die nachfolgende Nutzung stellt sich nicht gravierend anders dar als bisher im räumlichen Umfeld.

Betrieb und evtl. Emissionen, Abfälle o.ä.

Es sind mit der gepl. Entwicklung mit einer in geringem Umfang möglichen, ergänzenden baulichen Erweiterung keine spezif. Emissionen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung usw. verbunden. Es entstehen keine besonderen Abfälle (lediglich die üblichen Siedlungsabfälle mit Abfuhr über den Zweckverband) durch die ergänzende mögliche Bebauung (hier insbesondere Wohnbebauung).

Wechselwirkungen/ Risiken

Es sind auch unter Betrachtung eventueller Wechselwirkungen keine erheblichen, nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Mit dem Vorhaben sind keine besonderen Risiken für die menschl. Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt verbunden.

Kumulierung

Es sind in räumlicher Nähe keine weiteren Planungen bekannt bzw. anstehend. Das räumliche Umfeld ist geprägt durch land- wirtschaftliche Nutzungen bzw. bereits durch das bisherige Dorf- bzw. Mischgebiet. Insofern sind durch das hier nur etwas erweiterte Ortsgebiet auch keine spezif. Umweltprobleme zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten: Die Flächenbeanspruchung für eine ergänzende Nutzung/ zusätzliche Bebauung stellt den Hauptteil des Eingriffs in den Naturhaushalt dar. Die geplante moderaten und bedarfsorientierte Erweiterung- bringt insbesondere unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Eingriffsminimierung auf der Ebene der Satzung und unter entsprechender Umsetzung der Bauleitplanung mit Realisierung des erforderlichen Ausgleichs keine erheblichen, bleibenden Veränderungen/Verschlechterungen gegenüber dem Bestand/ Ausgangszustand und im Hinblick auf die Schutzgüter mit sich, auch nicht unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen, der Kumulierung bzw. im Rahmen der Bauphase usw.

2c geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Um der Vermeidung und Verringerung von Eingriffen Rechnung zu tragen fanden im Vorfeld zur Planung bzw. in der Planungsphase auch Vorabstimmungen mit den Fachstellen des Landratsamtes Passau (Immissionsschutz, Untere Naturschutzbehörde) statt.

Es sind mit der gepl. Erweiterung des bisherigen „Dorfgebiets“ im Bereich Garham keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden, zumal bereits im Vorfeld bzw. der weiteren Konkretisierung im Zuge der Einbeziehungssatzung entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich getroffen werden:

- keine Beeinträchtigung bestehender naturschutzfachlich besonders wertvoller, geschützter Bereiche durch eingeplante Flächen zur baulichen Erweiterung; die vorhandenen Gehölzstrukturen im räumlichen Umgriff bleiben insgesamt erhalten
- Nutzung der bisherigen Erschließung; Ergänzungen sind insbesondere in Form von ergänzenden „Hausanschlüssen“ erforderlich; es ist keine öffentliche, zusätzliche Straßenerschließung erforderlich
- Beschränkung der Ausweitung nach außen auf eine moderate Erweiterung und auf eine Teilfläche, die im Hinblick auf das Ortsbild und städtebaulich bzw. naturschutzfachlich möglich bzw. geeignet ist, zumal sie auch durch die umgebenden Gehölzstrukturen bereits gut in das Landschafts- und Ortsbild eingebunden ist
- weiterhin mögliche Versickerung und Verdunstung des Regenwassers in Gartenflächen und Nutzung zur Gartenbewässerung o.ä. auch in Verbindung m. baulicher Erweiterung
- Berücksichtigung weiterer eingriffsminimierende Maßnahmen wie Beschränkung der ergänzenden Bauflächen auf den konkreten Bedarf; keine zusätzlichen Flächen im Sinne von Vorhalteflächen
- Einplanung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Einbeziehungssatzung durch Ablöse vom Ökokonto Daxlarn der Sparkasse Passau

2d anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ein Belassen des bisher. Stands – dem Belassen des Dorfgebiets in der bisherigen Abgrenzung ohne die Erweiterung - entspricht nicht den Zielsetzungen der Gemeinde in Abstimmung mit den Zielen der Grundstückseigentümer. Dann wäre hier keine ergänzende Bebauung mehr möglich.

Die Erweiterung der Fläche erlaubt eine moderate, bedarfsorientierte Weiterentwicklung, so dass die Nachkommen der Familie im Ort bleiben können. Die Bebauung auf der nördlichen Teilfläche des Flurstücks 176 beinhaltet das frühere Feuerwehrhaus, das veräußert wurde und umgenutzt zum Wohnen.

Es ist hier bewusst nur eine bedarfsgerechte Erweiterung geplant, keine größere Abrundung der Ortsrandlage mit evtl. Vorhalteflächen. Denn ansonsten sollen weiterhin soweit möglich die Möglichkeiten der Nutzung der Baulücken, der Nachverdichtung im Bestand bzw. ggfs. der Umnutzung genutzt werden, um den zusätzlichen Flächenbedarf möglichst gering zu halten.

Die Abgrenzung wurde im Hinblick auf die Reduzierung von Eingriffen und die Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild so getroffen, dass die Bestände im Umfeld erhalten bleiben. Damit ist die Baufläche gut eingebunden in den Bestand. Auch wurde die Erschließung aus Norden über die bestehende Fahrt im Zuge der Einbeziehungssatzung berücksichtigt, womit nur wenig Neuversiegelung für die Erschließung erforderlich ist, statt der alternativ angedachten Erschließung aus Westen vom Lärchenweg, was einen größeren Eingriff sowohl ins Gelände (Böschung) und auch in den gewachsenen, zusammenhängenden Gehölzbestand an der Böschung zufolge hätte.

Entsprechend der Äußerung des Kreisbaumeisters zu anderen Ortsabrundungssatzungen werden bei der Konkretisierung auf Ebene der Einbeziehungssatzung nur wenige Festsetzungen getroffen (z.B. ohne Baugrenzen); die Bebauung soll sich am Bestand im räumlichen Umfeld orientieren. Der Ausgleich wird über Ablöse vom Ökokonto Daxlarn der Sparkasse Passau eingeplant, um eine geeignete, qualifizierte Umsetzung ohne neuen zusätzlichen Flächenanspruch zu gewährleisten, zumal die Nutznießer/ Bauwilligen auch über keine anderweitigen, entsprechend aufwertbaren Flächen verfügen.

2e Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB;

Es sind mit dem Vorhaben „Erweiterung eines Dorfgebiets“ mit einer maßvollen, bedarfsgerechten Erweiterung gegenüber dem vorhandenen Bestand und aufgrund der umgebenden Nutzungen keine besonderen Auswirkungen bzw. Anfälligkeiten für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten.

3 zusätzliche Angaben

3a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Es wird die naturschutzrechtl. Eingriffsregelung im Zuge des Verfahrens angewandt, im vorliegenden Fall ist dies nach dem aktualisierten Leitfaden von 2021 vorgesehen.

Parallel mit Deckblatt Nr. 27 zum Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan der Gemeinde Hofkirchen wird die Einbeziehungssatzung für den Bereich Garham Lärchenweg aufgestellt, wo auch die konkrete Bilanzierung erfolgt.

Zur Thematik des Schallschutzes wurde eine entsprechende Untersuchung beauftragt. Diese ist als Anlage 1 „Schalltechnischer Bericht Nr. S2506064 Ingenieurbüro Geoplan v. 14.07.2025“ den Unterlagen zur Einbeziehungssatzung Garham Lärchenweg beigelegt (vgl. dortige Unterlagen).

Zur Bestimmung der Sickerfähigkeit und Erstellung eines Konzeptes zur geregelten Beseitigung von anfallendem Dach- und Hofflächenwasser wurde Ingenieurbüro Geoplan GmbH in Osterhofen einbezogen. Der Bericht des Ingenieurbüros Geoplan mit der ausführlichen Beschreibung ist den Unterlagen zur Einbeziehungssatzung als Anlage 4 beigelegt.

Es sind auch die Daten des Fachinformationssystems Naturschutz (FIS-Natur), des Arten- und Biotopschutzprogramms, des Bodeninformationssystems, des Bayer. Denkmalatlas, des Regionalplanes und des Landesentwicklungsprogramms ausgewertet worden.

3b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Aufgrund der Art der Planung –Erweiterung eines Dorfgebiets im Flächennutzungs- und Landschaftsplan und der nicht erheblichen zu erwartenden Umweltauswirkungen sind hier keine speziellen Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Allerdings ist Wert auf eine entsprechende Umsetzung der Festsetzungen im Zuge der parallel durchgeführten Aufstellung einer Einbeziehungssatzung inkl. der grünordnerischen Maßnahmen/ Maßnahmen zum Ausgleich/ der Ablöse zu legen.

3c allgemein verständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Planung im Deckblatt Nr. 27 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Hofkirchen trägt dazu bei, die gepl. Entwicklung des Ortsteils Garham mit maßvoller ergänzender baulicher Entwicklung- abzustimmen und in den entsprechenden rechtlichen Planungsrahmen zu bringen. Die Ausweitung des Dorfgebiets ermöglicht eine weitere, ergänzende Bebauung, um den Nachkommen auch die Möglichkeit zu geben im Ort zu bleiben.

Für die zusätzlichen, möglichen Bauflächen wurden Maßnahmen zur Eingriffsminimierung berücksichtigt (insbesondere durch die Ausdehnung/ Erschließung aus Norden) und auch der erforderliche Ausgleich berücksichtigt, was im Rahmen der Konkretisierung in der Aufstellung der Einbeziehungssatzung Garham Lärchenweg durch Ablöse vom Ökokonto Daxlarn der Sparkasse Passau festgelegt wird.

Es sind damit keine erheblichen, nachteiligen bleibenden Veränderungen der Umweltauswirkungen verbunden sowohl während des Baus bzw. des Betriebs oder im Hinblick auf Wechselwirkungen für Schutzgüter: Mensch/ Gesundheit, Pflanzen und Tiere/ Biotope, Boden, Wasser, Luft/ Klima, Landschaftsbild/ Erholung als auch bezüglich der Kultur- und Sachgüter und des Schutzguts Fläche.

3d Quellen

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBl S.2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. I S. 87) m.W.v. 02.04.2026

BayNatSchG: Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist

FFH-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 anlässlich des Beitritts Kroatiens zur Europäischen Union.

BayWaldG: Waldgesetz für Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2005 (GVBl. S. 313, BayRS 7902-1-L), das zuletzt durch § 1 Abs. 79 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

BAYSTMLU / BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, STMLU (2004): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Passau.

Auszug aus Biotopkartierung Bayern Flachland über FinView und weitere Umweltinformationen über FinView, Bayer. Landesamt für Umweltschutz, Abruf v. Nov. 2024,

Bayerischer Denkmalatlas und wasserwirtschaftliche Daten, Geoportal Bayern, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

REGIERUNG VON NIEDERBAYERN (2007): Arbeitshilfe zur speziellen artenschutz-rechtlichen Prüfung (saP) für den Regierungsbezirk Niederbayern. Teil I: Europarechtlich geschützte Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie). Info-Brief Nr. 03/07

LFU / BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2014): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bei der Vorhabenzulassung – Internet-Arbeitshilfe. www.lfu.bayern.de/natur/sap/index.htm bzw. www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Bauen im

Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung). München 2003

Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, München „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, fortgeschriebener Leitfaden v. Dez. 2021 zu „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYER. STAATSMINISTERIUM DES INNENER; FÜR BAU UND VERKEHR: Der Umweltbericht in der Praxis, München ergänzte Fassung v. 2007

BauGB neugefasst durch B. v. 03.11.2017 BGBl. I S. 3634 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025

BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass)

Regionalplan Region 12 Donau-Wald (in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.03.2019, RABl Nr. 5/2019, S. 31 in Kraft getreten am 13.04.2019)

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), geändert durch Verordnung vom 16. Mai 2023 (GVBl. S. 213)

Schalltechnischer Bericht Nr. S2506064 Einbeziehungssatzung Garham Lärchenweg, Geoplan GmbH Osterhofen vom 14.07.2025

B2603102 Neubau EFH und Sickerversuch auf Fl.-Nr. 176, Lärchenweg 3, Gemarkung Garham, Markt Hofkirchen - Geotechnische Stellungnahme Sickerversuch und Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung -; Geoplan GmbH Osterhofen vom 24.04.2026

aufgestellt
Wallersdorf, 21.08.2025/26.05.2026

Markt Hofkirchen, 21.08.2025/26.05.2026



Planungsbüro Inge Haberl
Landschaftsarchitektin, Wallersdorf

1.Bgm. Josef Kufner
Markt Hofkirchen