Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen BA inkl. Änderung und Erweiterung durch Deckblatt 4

Gemeinde Markt Hofkirchen
Landkreis Passau
Reg.-Bezirk Niederbayern

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a Abs. 1 BauGB

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§ 10 a Abs. 1 BauGB).

1. Beschreibung u. Ziel der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen“ und der bisherigen Änderungen/ Erweiterungen inklusive Deckblatt 4 leistet die Gemeinde Hofkirchen einen Beitrag, die Weiterentwicklung des langjährig bestehenden Betriebs Troiber mit seinen erforderlichen Erweiterungen zu unterstützen.
Die Flächenkapazitäten am Standort in Hofkirchen für eine mögliche Erweiterung sind aufgrund der Lage und der direkt anschließenden Nutzungen mittlerweile bereits sehr beschränkt. Um den Notwendigkeiten zu erweiterten Lagerkapazitäten Rechnung zu tragen bzw. die Effizienz der Lagerung und des Warenumschlags zu steigern, ist seitens der Fa. Troiber nun die Errichtung eines Hochregallagers mit bis ca. 32 Meter Höhe geplant. Um dies zu ermöglichen, wurde die Planung durch Deckblatt 4 geändert. Hierzu waren die Festsetzungen in dem dazu vorgesehenen Teilbereich im Südosten insbesondere bezüglich der Wandhöhe und auch der Baugrenzen anzupassen.
Dazu reichten auch die bisherigen Betriebsgrundstücke nicht mehr aus, so dass auch eine Ausweitung des Geltungsbereichs erforderlich war. Die noch nicht bebauten Grundstücke im Südosten auf Flurnr. 436/5 und 436/6 Gemarkung Hofkirchen konnten durch die Fa. Troiber bereits erworben werden. Zudem ist der Erwerb einer Teilfläche der bisherigen öffentlichen Zufahrt mit neuer Flurnummer 443/10 Gemarkung Hofkirchen bereits vollzogen, wie auch der Erwerb der Teilflächen im Nordosten zum Sportgelände auf den neuen Flurnummern 467/6 und 426/3 Gemarkung Hofkirchen. Damit konnten die erforderlichen Flächen für den Bau des Hochregallagers und für die Anpassung der Zufahrt bzw. die Verlagerung eines Teils der Stellplätze ergänzend in den Geltungsbereich aufgenommen werden.
Der Geltungsbereich umfasst incl. Erweiterung durch Deckblatt 4 nun ca. 6,93 ha im Teil Gewerbegebiet. Daneben sind noch die Ausgleichsflächen in 2 weiteren Geltungsbereichen mit 5.870 m² Ausgleichsfläche bzw. 5554 m² aufgenommen.
Die bisherigen Festsetzungen gelten im Wesentlichen weiter bis auf die Erfordernisse und Ergänzungen aufgrund der Änderungen insbesondere bezüglich des Hochregallagers.
Die zusätzlich erforderliche Kompensation im Zuge der Änderung/Erweiterung ist durch Ablöse aus dem Ökokonto „Daxlarn“ der Sparkasse Passau geplant.
Aufgrund der direkten Angrenzung der Geltungsbereiche zu Bebauungsplan „Hofkirchen Ost“ Bereich „Sondergebiet Sport“ und zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Hofkirchen BA II“, denen die neuen Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets Betrieb Troiber bisher zugeordnet sind, waren auch zu diesen beiden Planungen die entsprechenden Änderungen mit Herausnahmen der jeweiligen Teilflächen erforderlich. Dies erfolgte parallel zu dieser Planung und im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans des Marktes Hofkirchen durch Deckblatt 26.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt und im Umweltbericht nach § 2 a BauGB (= Anlage 1 zur Begründung) dokumentiert.

Geschützte Biotope oder andere Schutzgebiete nach BayNatSchG/ BNatSchG bzw. sonstige geschützte Bereiche (wie Wasserschutzgebiete, Bau- oder Bodendenkmäler o.ä.) sind nicht betroffen bzw. werden nicht beeinträchtigt. Vorkommen besonders geschützter Arten nach § 44 BNatSchG liegen in diesem Bereich nicht vor. Der Geltungbereich reicht im Zuge der Änderung nun etwas in das Überschwemmungsgebiet zur Donau hinein. Die Überschwemmungsgebietsverordnung Donau (ÜGV Donau) ist am 09.05.2019 in Kraft getreten.

Die zusätzliche Flächenbeanspruchung/Versiegelung und insbesondere die größere Bauhöhe stellt den Hauptteil des Eingriffs in den Naturhaushalt und Landschaftsbild dar.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde im Rahmen der Bauleitplanung angewendet.
Die zusätzlich erforderliche Kompensation im Zuge der Änderung/Erweiterung ist durch Ablöse aus dem Ökokonto „Daxlarn“ der Sparkasse Passau geplant.

Nachfolgend werden die Ergebnisse des Umweltberichts im Bezug auf Betroffenheit und Berücksichtigung kurz zusammengefasst:

Belange der Umwelt	**Art und Weise der Berücksichtigung**
Schutzgut Mensch und Gesundheit	Keine gravierenden zusätzlichen Beeinträchtigungen gegeben gegenüber Ausgangssituation (bisher. GE) bez. Lärm, Einschränkungen der Erholung, oder sonst. Beeinträchtigungen
Schutzgut Tiere und Pflanzen	Vor allem bereits als Gewerbegebiet genutzte oder eingeplante Flächen und intensive Grünflächen beim Sportgelände durch Änderung/ Erweiterung betroffen; Bereich ohne spez. Bedeutung für Tiere und Pflanzen; Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind soweit möglich berücksichtigt; die Flächen zum Ausgleich/ Maßnahmen zur Kompensation sind eingeplant
Schutzgut Boden	Keine Beanspruchung von bisher. landwirtschaftl. Nutzfläche bzw. wertvollen Böden durch Ausweitung des Gewerbegebiets; sondern ohnehin als Gewerbegebiet geplanter Flächen bzw. bisheriger intensiver Grünflächen; Zunahme der Flächenversiegelung nur in sehr geringem Umfang (nur im Bereich der bish. Sportgebietsflächen), in den anderen Teilflächen war ohnehin ein GE mit entsprechender GRZ ausgewiesen.
Schutzgut Fläche	Zusätzlich beanspruchte Flächen waren bisher. Teil des Sportgeländes bzw. Teil des anschl. Gewerbegebiet GE Hofkirchen BAII, es werden keine bisher. landwirtschaftl. Nutzflächen usw. neu beansprucht; die Flächen werden umgenutzt. Für die Realisierung des Ausgleichs/ der Kompensation werden keine Flächen neu beansprucht, da hierzu eine Ablöse aus dem bereits umgesetzten Ökokonto „Daxlarn“ festgesetzt ist.
Schutzgut Wasser	Kein direkter Eingriff in Gewässer oder Grundwasser, allerdings Lage im Donautal; Rand des Überschwemmungsgebiets zur Donau (Überschwemmungsgebietsverordnung Donau (ÜGV Donau) , die am 09.05.2019 in Kraft getreten ist) reicht

	aufgrund der Erweiterung nun teilweise in den Geltungsbereich, außerdem insgesamt Lage im HQ extrem
Schutzgut Luft und Klima	Keine wesentliche Auswirkung auf Kleinklima, hier ist bereits ein größerflächiges zusammenhängendes Gewerbegebiet entwickelt Lage am Rand zur freien Landschaft/ zum Donautal als Frischluftbahn; keine wesentl. Veränderung durch geplante kleinflächige Vergrößerung des Gewerbegebiets
Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	Gebiet bereits geprägt durch gewerbliche Nutzungen und größere Gebäude in der Lage durch Fa. Troiber und auch der anschl. Gewerbegebietsflächen des Marktes Hofkirchen; außerdem wirkt auf Hofkirchen und insbesondere die Lage im Süden des Gewerbegebiets der Turm des Kraftwerks Pleinting; keine gravierende Veränderung/ Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbilds durch gepl. Erweiterung des Gewerbegebiets mit Hochregallager auf der südöstlichen Teilfläche, die hier auch an weitere Gewerbegebietsflächen anschließt
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine gravierende Beeinträchtigung im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter gegeben durch Planung, Gebiet wurde teils bereits im Zuge der vorhergehenden Gewerbegebietsplanung archäologisch sondiert (im GE Hofkirchen BA II); für die Baumaßnahmen der Fa. Troiber wird jeweils die archäologische Erlaubnis eingeholt mit Umsetzung der entsprechenden Auflagen. Wertvolle Baudenkmäler (Kirche und weitere Gebäude) liegen weiter entfernt von der ergänzend eingeplanten intensiveren Gewerbegebietsnutzung mit dem gepl. Hochregallager; das Kraftwerk Pleinting jenseits der Donau wirkt hier schon stärker auf das Orts- und Landschaftsbild.

Die geplante weitere Entwicklung des Gewerbegebiets mit Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich bringt bei entsprechender Umsetzung der Bauleitplanung keine erheblichen, 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.

3. Planungsalternativen

Ein Belassen der bisher. Planung entspricht nicht den Zielsetzungen der Gemeinde in Abstimmung mit den Zielen des im Gewerbegebiet ansässigen Betriebs Troiber, zumal die Firma dringend weitere Lagerkapazitäten benötigt. Um die Effizienz der Lagerung und des Warenumschlags zu steigern, ist seitens der Fa. Troiber nun die Errichtung eines Hochregallagers mit bis ca. 32 Meter Höhe geplant. Es handelt sich hier um eine bedarfsgerechte Anpassung mit teilweiser Erweiterung, die insofern auch in direkter Angrenzung an das bisher. Betriebsgelände erforderlich ist. Ohne diese Erweiterung und Anpassung für die mögliche Errichtung eines Hochregallagers, wäre die Weiterentwicklung am bisherigen Standort der Firma Troiber in Hofkirchen nicht mehr im erforderlichen Maß realisierbar und Teile müssten gegebenenfalls ausgelagert werden an einem anderen Standort, was einerseits von den Betriebsabläufen nicht sinnvoll bzw. geeignet ist und andererseits an anderer Stelle Flächen neu beanspruchen würde, abgesehen von den Kosten und der Effizienz.
Die Erweiterung in den bisherigen nordwestlichen Rand des Sportgeländes hinein auf Flurnr. 467/6 und 426/3 Gemarkung Hofkirchen ist bedingt durch die große Anzahl von Photovoltaikflächen auf den Dächern des Betriebs, wozu ergänzend zum Bestand eine weitere Trafostation erforderlich ist. Im Hinblick auf die erforderliche Anbindung an das Leitungsnetz und den Bestandstrafo ist es zweckmäßig, diese in nächster Nähe zum Bestand zu errichten mit kurzen ergänzenden Leitungen. Auf den

bisherigen Bestandsflächen des Betriebsflächen sind hierzu keine freien Kapazitäten mehr vorhanden, zumal auch die Zufahrt nördlich des Sportplatzgeländes zum Betriebsgebäudebestand bzw. Wertstofflager noch gewährleistet sein muss. Eine Lokalisation an anderer Stelle des Betriebsgeländes wäre zum einen ungünstig im Hinblick auf das Leitungsnetz und den Netzanschluss, zum anderen sind die Flächen bereits anderweitig betrieblich genutzt und reichen ohnehin nicht aus für die weitere geplante betriebliche Entwicklung.
Die Erweiterung und Änderungsplanung im Südosten des Gewerbegebiets ist in erster Linie bedingt durch den enorm zunehmenden Lagerbedarf und zur Steigerung der Effizienz, der für die betriebliche Weiterentwicklung von hoher Bedeutung ist. Hier ist ein Hochregallager mit bis zu 32 m Höhe geplant, wodurch Lagerung und Umschlag von Waren und Materialien effizienter gestaltet werden können. Aufgrund der Anforderungen an eine moderne Logistikstruktur werden dort vornehmlich Lebensmittelrohstoffe, Trockenprodukte, Halbfabrikate und Fertigwaren gelagert. Es werden keine Gefahrenstoffe gelagert. Die Einrichtung des Lagers ist konzipiert nach neuesten Standards der Lagerhaltung und der Automatisierung, um eine hohe Effizienz und minimale Umschlagzeiten zu gewährleisten. Das Gebäude ist als vollautomatisiertes Hochregallager mit Fördertechnik und Robotersystemen geplant mit Massivbauweise im Erdgeschoss und darüber in Skelettbauweise. Da das Hochregallager im Hinblick auf den Warenfluss auch mit den bereits bestehenden Gebäudebestand bzw. den genehmigten „Neubau und Erweiterung Versand- und Lagerbereich mit Verbindungsgebäude“ der Fa. Troiber verbunden werden muss, ergibt sich die Lokalisation im Süden, zumal die Andienung der Bestandsgebäude und des o.g. Neubaus aus Westen wie bisher weiter möglich sein muss. Insofern ist die Lage relativ fixiert durch die erforderliche An- bzw. Verbindung mit dem Bestand und die erforderliche Flächendimension von ca. 4810 m². Die Dimensionierung (ca. Höhe bzw. Fläche) ergibt sich aus der betrieblichen Entwicklungsplanung. Eine alternative, andere Positionierung innerhalb des Betriebsgeländes ist aus funktionalen Gründen nicht geeignet bzw. möglich aufgrund der Betriebsabläufe. Eine minimale theoretisch denkbare Verschiebung auf mit Abschluss der östlichen Hinterkante in direkte Verlängerung des Bestandsgebäudes wäre hier bezüglich der Umweltwirkungen o.ä. auch nicht anders zu beurteilen als die nach funktionalen Gesichtspunkten am besten geeignete, eingeplante Lage. Das Hochregallager ist hier im Süden durch die Nähe zur Zufahrt und Entfernung zum Ortskern, der Wohnbebauung und der Baudenkmäler bzw. die eher hinterliegende Innenbereichslage günstiger lokalisiert als in anderen Bereichen des Betriebsgeländes, abgesehen von den funktionalen Erfordernissen.

Durch den Bau eines Hochregallagers im räumlichen Anschluss an die Bestandsgebäude entfallen auch einige Mitarbeiterparkplätze, die an andere Stelle nun geplant in den südöstlichen, neu einbezogenen Flächen Flurnr. 436/5 und 436/6 jeweils Gemarkung Hofkirchen, zumal diese auch schon an diese bestehende Zufahrt über die Straße „IT-Zentrum“ angeschlossen sind. Die Lage ist zum einen aufgrund der direkten Straßenanbindung und auch der Flächendimension besser für diese Nutzung geeignet als gegebenenfalls für eine ergänzende Bebauung.
Die entsprechend der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung noch erforderliche Ausgleichsfläche/ Kompensation wird über eine Ablöse aus dem Ökokoto „Daxlarn“ der Sparkasse Passau, zumal diese Teil als Teil einer größerflächigen, qualifiziert umgesetzten Naturschutzmaßnahme im Landkreis Passau gut geeignet ist. Dies ist naturschutzfachlich besser geeignet als eine kleinere Maßnahme an anderer Stelle, abgesehen davon, dass diese erst zur Verfügung stehen und entsprechend aufwertbar muss.

4. Ablauf des Verfahrens

15.10.2024	Änderungsbeschluss; (ortsüblich bekannt gemacht am 12.03.2025)
19.03.2025 bis 22.04.2025	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden und sonst. Träger öffentl. Belange zum Vorentwurf vom 24.02.2025 (Bekannmachung v. 12.03.2025)
24.06.2025	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss
19.03.2025 bis 22.04.2025	Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden und sonst. Träger öffentl. Belange zum Entwurf vom 24.06.2025 (Bekanntmachung v. 16.07.2025)
16.09.2025	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** § 3 (1) BauGB und § 3 (2) BauGB ergab keine Einwände.

Hinweise und Änderungswünsche aus der **Beteiligung der Träger öffentl. Belange** nach § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB wurden bei der Abwägung berücksichtigt.

Die Regierung von Niederbayern ging auf die Zielsetzung der Planung ein. Die Planung dient der Bestandspflege (vgl. LEP 5.1 und RP 12 B IV 2.2) und schafft die Voraussetzungen für die gewerbliche Weiterentwicklung am Hauptort. Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Seitens der Abteilung Städtebau wurde die geplante Entwicklung bewertet mit dem Ergebnis, dass die Änderungen eine nachvollziehbare und geordnete Weiterentwicklung bzw. Verdichtung des bestehenden Gewerbegebiets dar stellen. Lediglich die extreme Gebäudehöhe des Hochregallagers ist zu beobachten, stellt aber im gewerblich dominierten Kontext keine wesentliche Beeinträchtigung dar, welche durch die Gemeinde abzuwägen ist.

Das Sachgebiet Bauwesen rechtlich des Landratsamtes Passau wies auf ein paar Ergänzungen von Festsetzungen wie z.B. Abstandsflächen hin, wozu auch Ergänzungen vorgenommen wurden wie angegeben oder regte an zur Außenwandgestaltung Festsetzungen zu machen Es wurde dann zur Klarstellung eine Ergänzung in der Festsetzung unter 7.1 vorgenommen. Seitens SG 61 wurde angemerkt, dass Festsetzungen zum Immissionsschutz und zu Werbeanlagen fehlen. Es wurde hierzu auf die bisherigen Festsetzungen unter 6. Werbeanlagen verwiesen bzw. dann noch eine Ergänzung gemacht bezüglich einer einvernehmlichen Abstimmung mit der Gemeinde. Bezüglich Immissionsschutz wurde auf die Einhaltung der Werte der einschlägigen Vorschriften der TA Lärm, TA Luft verwiesen, die wie bisher mit den Bauvorlagen nachzuweisen sind und auch auf die Stellungnahme des Techn. Umweltschutzes, der keine Bedenken äußerte (s.u.).
Der Bereich für das Hochregallager- Umgrenzung unterschiedl. baul. Nutzung mit Knödellinie- sollte zur besseren räumlichen Zuoordnungsfähigkeit vermaßt werden, was in der Planung ergänzt wurde. Darüber hinaus wurden Fragen zu den Festsetzungen gestellt, die beantwortet wurden bzw. Hinweise anderer Sachgebiete weitergegeben wie zu Niederschlagswasserbeseitigung in Verbindung mit Hochwasserereignissen, auf die ausführlich in der Behandlung eingegangen wurde (in Verbindung mit der Stelllungnahme seitens des Wasserwirtschaftsamts), und zur Genehmigungspflicht nach § 78 Abs. 4 i. V. m. § 78 Abs. 5 WHG), die in der Planung mitaufgenommen ist.

Vom techn. Umweltschutz des Landratsamtes Passau wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert und dies entsprechend erläutert. Im Schlusssatz wurde formuliert: Aus Sicht des technischen Umweltschutzes erscheint es sinnvoll, den insgesamt vom GE Troiber ausgehenden Lärm durch eine Kontingentierung zu regeln. Dies wurde zur Kenntnis genommen und Fa. Troiber weiter gegeben.

Der Kreisbrandrat verwies auf die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und Beachtung der Vorgaben zur Löschwasserversorgung hin. Die Hinweise bezüglich des abwehrenden Brandschutzes wurden bei der Planung berücksichtigt bzw. an Fa. Troiber weitergegeben.

Von seiten des Landratsamts Passau SG 53 Abwasser- und Oberflächenwasser wurde auf die zu aktualisierende wasserrechtliche Erlaubnis hingewiesen. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf die ausführliche Behandlung/ Abwägung zur Stellungnahme seitens des Wasserwirtschaftsamts verwiesen.

Das Landratsamt Passau SG Wasserrecht-Bodenschutz/ Altlasten merkte an, dass keine Altlasten im betroffenen Bereich bekannt sind und wies auf die Verpflichtungen nach §§ 6 bis 8 BBodSchV und § 7 BBodSchG hin, was zur Kenntnis genommen wurde
.
Vom Landratsamt Passau SG Wasserschutzgebiete wurde darauf hingewiesen, dass gem. § 78 Abs. 3 WHG die Gemeinde u.a. bei der Änderung von Bauleitplänen, die nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere zu berücksichtigen sind wie Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, die Vermeidung/ Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben. Hierzu wurde die Begründung ergänzt.

Laut Stellungnahme von WIGES werden die Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes nicht berührt. Außerdem wurde auf die erforderliche Ausnahmegenehmigung für Baumaßnahmen im Überschwenmmungsgebiet hingewiesen. Der Hinweis wurde in den textl. Festsetzungen und Begründung/ Umweltbericht aufgenommen.

Das staatl. Bauamt hatte keine Bedenken und verwies auf ihre bereits geäußerten, weiterhin geltenden Stellungnahmen hin.

Vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf – Servicestelle Passau wurden Hinweise zum Gewässer/ Überschwemmungsgebiet gegeben und auf die erforderliche Ausnahmegenehmigung für Baumaßnahmen im Überschwenmmungsgebiet. Der Hinweis wurde in den textl. Festsetzungen und Begründung/ Umweltbericht aufgenommen. Die Darstellung für HW_{extrem} sollte noch zusätzlich in die Unterlagen mitaufgenommen werden, was in der Begründung Teil Umweltbericht ergänzt wurde. Außerdem wurde im Verfahren nach § 4(2) BauGB auf die Niederschlagswasserbeseitigung eingegangen, die laut Stellungnahmen im Bebauungsplangebiet GE Hofkirchen BAII nicht durch die bisher. Genehmigung abgedeckt sei. Zudem wurde auf Niederschlagswasserableitung in Verbindung mit Hochwasserereignissen eingegangen, wonach ein Doppelsiel einzubauen sei, um eine Rückstau ins Gewerbegebiet zu verhinden. Hierauf wurde ausführlich in der Behandlung/ Abwägung eingegangen und die berücksichtigten Maßnahmen seitens der Gemeinde zum Schutz vor Einstau/ Rückstau erläutert.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ging auf den Bestand an Bodendenkmälern ein und verwies auf die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art.7 Abs.1 BayDSchG. Ergänzende Erläuterungen mit dem Hinweis auf die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis wurden aufgenommen.

Die WIGES Wasserbauliche Infrastrukturgesellschaft wies darauf hin, dass Belange des Wasserstraßenausbaus und der Verbesserung des Hochwasserschutzes nicht berührt werden und dass in räumlicher Nähe zur festgesetzten Ausgleichsfläche 2 im Planfestrstellungsverfahren für den Teilabschnitt 2 des Donauausbaus zwischen Deggendorf und Vilshofen eine landschaftspfleger. Maßnahmen mit Bezeichnung 49 AFFH beantragt wurde, was zur Kenntnis genommen wurde.

Die Bayernwerk Netz GmbH hatte keine grundsätzlichen Einwendungen und machte Hinweise zu Versorgungseinrichtungen und Schutzzonenbereichen bezüglich unterirdischer Verorgungsleitungen und Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen, was zur Kenntnis genommen wird.

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung wies auf umnermittelte bzw. unabgemarkte Grenzen im Gebiet hin und empfahl vor Bebauung mit dem Amt in Kontakt zu treten. Dies wurde zur Kenntnis genommen und an Fa. Troiber weitergegeben.

Von den weiteren beteiligten Trägern öffentl. Belange sind keine Einwände/ Bedenken oder Stellungnahmen eingegangen.

6. Hinweis auf die weiteren Unterlagen/ Ausführungen

Weitere Ausführungen siehe in den Unterlagen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen inkl. Änderung und Erweiterung mit Deckblatt 4“, Markt Hofkirchen, Landkreis Passau
Stand Satzungsbeschluss v. 16.09.2025

- Plan mit Festsetzungen, Hinweisen und Verfahrensvermerken
- Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch und 5 Anlagen
- Anlage 1 Umweltbericht nach § 2 Abs.4 und §§ 2a und 4c BauGB
- Anlage 2 Übersichten zur gewerblichen Entwicklung in Hofkirchen
  2.1 Stand vor den Änderungen und 2.2 Stand nach Änderungen
- Anlage 3 zu Eingriffsregelung. Karte 3.1 und Liste 3.2 zur Anwendung der naturschutz-rechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für die neu zu wertenden Flächen
- Anlage 4 Pflanzenliste
- Anlage 5 Sichtstudie „Sichtwirkung Gebäude (i S. Bauvorhaben Fa. Troiber Hofkirchen) – Sichtstudie durch Büro Koch Generalplaner Straubing vom 18.09.2024“

Wallersdorf

Hofkirchen, den

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER LANDSCHAFTS-ARCHITEKT BYAK 152 0 KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Planungsbüro Inge Haberl
Wallersdorf

Bgm. Josef Kufner, 1. Bürgermeister
Markt Hofkirchen