

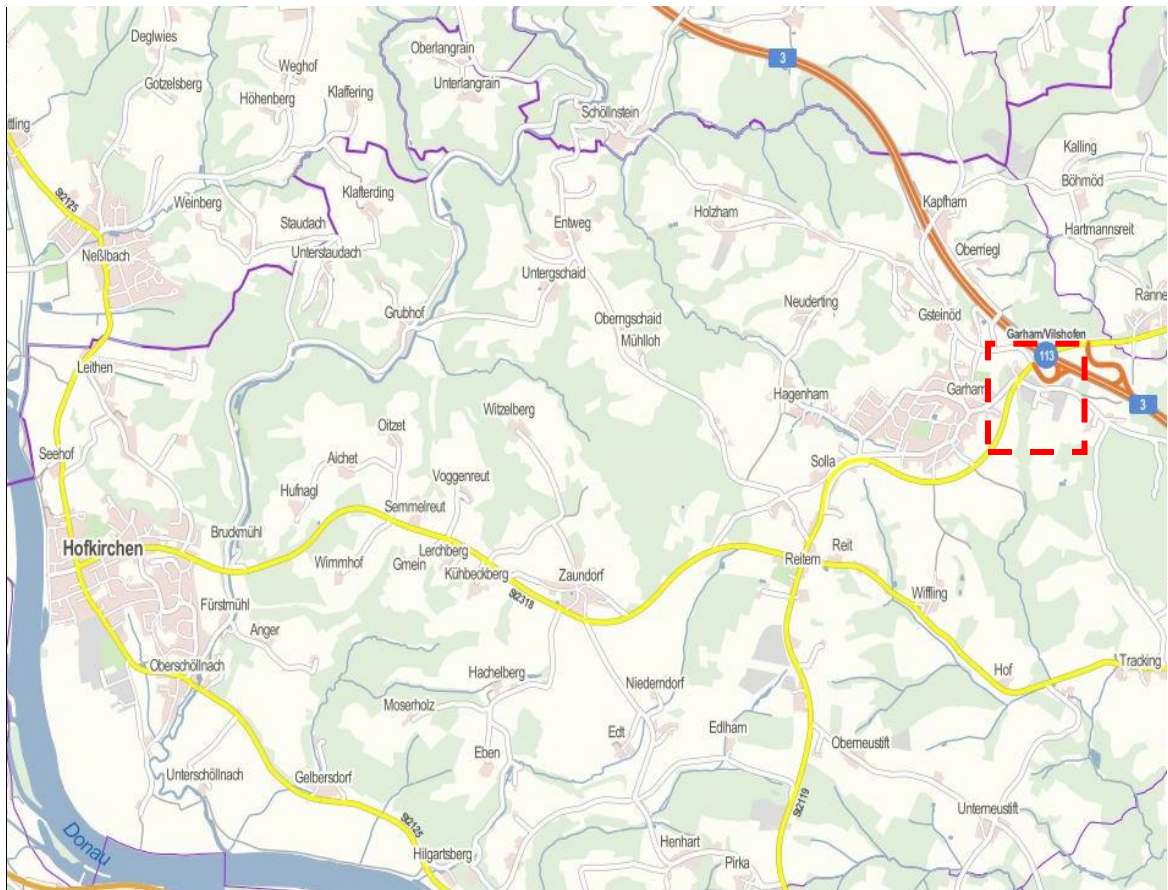


Markt Hofkirchen

Bebauungsplan / Grünordnungsplan
„GE Garham“ Deckblatt 10

Begründung

Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich)



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 3504_Begr

Index

a

13.10.2025

G+2S

GARNHARTNER + SCHÖBER + SPÖRL

Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e

94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633

Bauleitung: Deggendorf . Perlasberger Straße 3 . fon 0991/382308

Büro Passau 94032 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66

email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis und Ziele der Planung	3
2	Kennzahlen der Planung	4
3	Städtebau, Denkmalpflege, Grünordnung	5
4	Umwelt und Landschaft	6

1 Erfordernis und Ziele der Planung

Die Marktgemeinde Hofkirchen möchte im Gewerbegebiet „GE Garham“ den Geltungsbereich um eine Teilfläche von Fl.Nr. 73 ergänzen. Die Teilfläche wird in den Geltungsbereich aufgenommen und die Baugrenze entsprechend erweitert, zudem müssen Grünflächen zur Eingrünung verschoben werden.

Die Erweiterung dient der Anlage eines Lagerplatzes und soll den Bau einer Lagerhalle ermöglichen.

Da sich das Planungskonzept der Marktgemeinde Hofkirchen durch die Änderungen in den Grundzügen nicht ändert, wird das Deckblatt 10 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

2 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich DB 10	0,44 ha
Gewerbebauland	0,331 ha
Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen	0,17 ha
Grünfläche	0,074 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,035 ha

3 Städtebau, Grünordnung, Erschließung

Die Planung sieht die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche (hier Baugrenze) der Fl.-Nr. 72/3 und 73 um 1721 m² vor. Das Bauland GE 2 wird gegenüber bisher dem rechtskräftigen Stand um 1139 m² erweitert. Das Maß der baulichen Nutzung in Form der Grundflächenzahl GRZ bleibt weiterhin auf 0,7 beschränkt.

Zusätzlich wird eine Erschließungsstraße für die Bauparzelle festgesetzt.

Durch die Erweiterung der Baugrenze muss die Fläche für Bepflanzung im Nordwesten weggenommen werden, es werden jedoch deutlich größere Grünflächen für die Eingrünung am neuen nordöstlichen Rand festgesetzt. Zur Eingrünung wird die Pflanzung einer lockeren Strauchhecke festgesetzt.

Der Immissionsschutz und die Erschließung sind von der Änderung nicht betroffen. Die Bauparzelle kann an das bestehende Kanal- und Trinkwassernetz angeschlossen werden. Das Baugrundstück und damit die Emissionsbezugsfläche wird zwar größer, die Emissionskontingente sind jedoch beizubehalten.

Im Planungsgebiet liegen keine Denkmäler vor.

4 Umwelt und Landschaft

Der räumliche Geltungsbereich ist Teil eines bestehenden Gewerbegebietes. Eine Versiegelung von bis zu 80% der Fläche (bei einer GRZ von 0,8) ist bereits möglich und wird durch die Planung nicht geändert. Für die Schutzgüter ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.

Die Planung sieht die Erweiterung der Baufläche auf Fl.Nr. 73 vor. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Bepflanzung im Umfang von 486 m² muss entfallen. Als Ersatz wird am neuen Rand des Gewerbegebietes eine Grünfläche im Umfang von 737 m² festgesetzt.

Die Grünflächen im Westen und Südosten sind als lockere Strauchhecke zu gestalten.

Aufgrund der exponierten Lage des Gewerbegebietes ist die Eingrünung zum Schutz des Landschaftsbildes wichtig. Die geplante umfangreiche Eingrünung bindet die geplante Bebauung gut in das Landschaftsbild ein. Vor allem die erhöhte Böschungslage der Eingrünung lässt die Bebauung weniger dominant erscheinen.

Artenschutz:

Die Erweiterung des Geltungsbereichs wurde bisher größtenteils intensiv landwirtschaftlich bearbeitet, dieser Bereich ist uninteressant für europarechtlich geschützte Arten. Aufgrund der Kulissenwirkung der umliegenden Wälder und Gehölze ist die Fläche auch für Bodenbrüter uninteressant. Der südöstliche Bereich von Fl.Nr. 73 hat sich durch Windanflug zu einem Gebüsch entwickelt. Der Waldbestand des südlich angrenzenden Flurstücks Nr. 71 reicht in die Fläche (Fl.Nr. 73) hinein. Es handelte sich um einen strukturarmen Wald sehr junger Ausprägung. Um Konflikte mit dem Artenschutz zu vermeiden, wurden die Gehölze im Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit entfernt. Baumhöhlen und eventuelle Quartiere wurden nicht nachgewiesen.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt 10 keine zusätzliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen werden.

5 Anhang

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan GE Garham Deckblatt 5 (als Hinweis, nicht maßstabsgetreu)



Ausschnitt aus dem geplanten Bebauungsplan GE Garham Deckblatt 10 (als Hinweis, nicht maßstabsgetreu)



Planverfasser

Passau, den 13.10.2025



Dieter Spörl, (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Gemeinde Hofkirchen

Hofkirchen, den2025

.....

Josef Kufner (1. Bürgermeister)