

E. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

„HOFKIRCHEN - OST“ _ DECKBLATT NR. 66

MARKT HOFKIRCHEN

LANDKREIS PASSAU

BREINL. 

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur
Industriestraße 1 94419 Reisbach/Obermünchs Dorf

telefon. 08734 - 93 91 396

mobil. 0151 - 108 198 24

mail: info@breinl-planung.de

Datum Planstand: 14.09.2021

1. Rahmenbedingungen	3
1.1 Lage und Anbindung	3
1.2 Infrastruktur	3
1.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	4
1.3.1 Aussagen des LEP (vom 01.03.2018)	4
1.3 Klimawandel	5
1.3.2 Aussagen des Regionalplanes Region 12 Donau-Wald (Stand 30.04.2016)	7
1.3.3 Bebauungsplan Hofkirchen Ost (Deckblatt 47) Stand 10.06.1994	9
1.4 Örtliche Rahmenbedingungen	10
2. Angaben zum Planungsgebiet	11
2.1 Räumliche Lage und Begrenzung	11
2.2 Verkehrsanbindung	11
2.3 Stromversorgung	11
2.4 Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbeseitigung	11
2.5 Fernmeldewesen	12
2.6 Löschwasserversorgung	12
2.7 Spartengespräche	12
3. Ziel und Zweck der Planung	13
4. Städtebauliche Begründung/Entwurf	13
5. Begründung zur Neuinanspruchnahme von Flächen / Flächenverbrauch	14
6. Festsetzungen und Planinhalt	14
6.1 Art der baulichen Nutzung	14
6.2 Maß der baulichen Nutzung	14
6.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche	15
6.4 Bauliche Gestalt	15
6.5 Verkehrsflächen	16
6.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen	16
6.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze	16
6.8 Grünordnung	16
7. Naturschutz und Landschaftspflege	17
8. Umweltprüfung	17
9. Belange der Forstwirtschaft	17
10. Denkmalschutz	18
11. Flächenbilanz	18

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage und Anbindung

Das Planungsgebiet des vorliegenden Bebauungsplans „HOFKIRCHEN - OST“ Deckblatt Nr. 66 behandelt die Erweiterung des Wohngebiets „HOFKIRCHEN - OST“ in Richtung Norden. Diese schließt an ein am nordöstlichen Ortsrand von Hofkirchen gelegenes, bestehendes Wohngebiet an und liegt in der Gemarkung Hofkirchen sowie ein Teil in der Gemarkung Hilgartsberg, Markt Hofkirchen. Der Markt Hofkirchen liegt im Landkreis Passau, zwischen Osterhofen und Vilshofen a.d. Donau, auf einer Höhe von ca. 309m ü. NHN.

Hofkirchen liegt in der Region Donau-Wald an der Donau. Die nächstgelegene Bundesstraße ist die B8, in einer Entfernung von wenigen Kilometern gibt es eine Zufahrt bei Iggenbach oder Garham zur Autobahn A3.



Luftbildausschnitt bei Hofkirchen aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.2 Infrastruktur

In Hofkirchen bzw. den zugehörigen Ortsteilen gibt es einige Infrastruktureinrichtungen. Folgende Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sind im Gemeindegebiet vorhanden: Grundschule Hofkirchen mit Angebot der Mittagsbetreuung, Grundschule Garham, Kindergarten „Sancta Maria“ mit Kinderkrippe und Kindergarten „St. Nikolaus“ ebenfalls mit Kinderkrippe, Gemeindebücherei Hofkirchen. Zum Bereich Gesundheitswesen zählt ein Allgemeinarzt, eine Zahnärztin, eine Tierärztin, zwei Pflegedienste und verschiedene Physiotherapieangebote im Zollhaus. Folgende Einrichtungen der katholischen Kirche sind vorhanden: Pfarramt und Kirche in Hofkirchen, Pfarrei und Kirche in Garham. Hofkirchen verfügt über ein intaktes Vereinsleben, Freiwillige Feuerwehren sowie einige Sport- und Freizeitangebote wie die Freibäder in Hofkirchen und Garham.

Hofkirchen bietet neben Sehenswürdigkeiten wie den Kirchen, der Kreuzbergkappelle, Kriegsgräberstätte, Burgruine in Hilgartsberg und dem Bootshafen verschiedene Möglichkeiten zum Wandern (u.a. Bienenlehrpfad), Radfahren und vieles mehr. Es gibt eine Bau- und einen Recyclinghof im Gemeindegebiet. In Hofkirchen und Garham gibt es zwei Gewerbegebiete und einen Gewerbepark. Es sind einige klein- und mittelständische Firmen und Betriebe in den Bereichen Handwerk, Handel und Dienstleistung ansässig.

1.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1 Aussagen des LEP (vom 01.03.2018)

Das Planungsgebiet liegt in der Region 12 (Donau-Wald) im „Allgemeinem ländlichem Raum“ und ist zudem als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ (Kreisregion) gekennzeichnet (Quelle: LEP „Anhang 2 - Strukturkarte“).

Dieser Teilraum ist durch wirtschaftsstrukturelle oder sozioökonomische Nachteile gekennzeichnet bzw. ist hier eine nachteilige Entwicklung zu befürchten. Nach dem Vorrangprinzip sind die Teilräume vorrangig zu entwickeln, z.B. bezüglich des Leitziels gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen. Nächste zentrale Orte sind das Mittelzentrum Vilshofen an der Donau im Osten und das mögliche Mittelzentrum Osterhofen im Westen.

Auszug aus dem LEP:

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(G) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie
- den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

2.2 Gebietskategorien

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als

Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2 (Strukturkarte).

2.2.4 Vorrangprinzip

(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

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

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

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. Ausnahmen sind u.U. (s. LEP) möglich.

4. Verkehr

4.2 Straßeninfrastruktur

(G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.

4.4 Radverkehr

(G) Das Radwegnetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

5. Wirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

6. Energieversorgung

6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

(G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Weitere Inhalte sind dem Umweltbericht bzw. FNP-Änderung mit Deckblatt Nr. 7 zu entnehmen.

1.3.2 Aussagen des Regionalplanes Region 12 Donau-Wald (Stand 30.04.2016)

Gemäß der Karte „Nah- und Mittelbereiche“ des Regionalplanes liegt Hofkirchen, zusammen mit Windorf, im Nahbereich und Mittelbereich des Mittelzentrums Vilshofen a.d. Donau. Gemäß der Karte „Raumstruktur“ liegt Hofkirchen im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung im besonderem Maße gestärkt werden soll, nahe der Entwicklungsachse zwischen Vilshofen a.d. Donau und Osterhofen. Es bestehen keine Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete für Windkraft und Bodenschätze im Planungsbereich und dessen Umgebung.

Teil A Überfachliche Ziele

I Leitbild

(Z 1) Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donaauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.

(G 2) Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen ist anzustreben.

(G 4) Es ist von besonderer Bedeutung, dass die landschaftliche Attraktivität der Region und die gewachsene Kulturlandschaft, die durch eine bäuerlich betriebene Land- und Forstwirtschaft entstanden ist, erhalten und weiterentwickelt wird.

II Raumstruktur

(G 1.4) Im Raum nördlich der Donau sind die Entwicklungsmöglichkeiten, die in der Schönheit und Vielfalt der Landschaft, dem Reichtum der natürlichen Ressourcen und den Stärken der industriellen und handwerklichen Tradition begründet liegen, zu

nutzen.

(Z 2) Die ökologisch empfindlichen Bereiche der Region im Bayerischen Wald, im Donauraum, am unteren Inn und an der Isarmündung sollen als großflächige ökologische Ausgleichsräume bewahrt werden.

III Zentrale Orte

(Z 3) Die Nahbereiche der zentralen Orte ergeben sich auf Gemeindebasis aus der Begründungskarte „Nah-und Mittelbereiche“.

Teil B – Fachliche Ziele

II Siedlungswesen

(G 1.1) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

(G 1.2) Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.

(G 1.3) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts-und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

VI Energie

(G 1) Zur Sicherung einer wirtschaftlichen, sicheren, klima-und umweltfreundlichen Energieversorgung soll in der Region eine nach Energieträgern diversifizierte Energieversorgung angestrebt und auf einen sparsamen und rationellen Umgang mit Energie hingewirkt werden. Die in der Region vorhandenen Potenziale für erneuerbare Energieträger sollen erschlossen werden, soweit dies mit anderen fachlichen Belangen vereinbar ist.

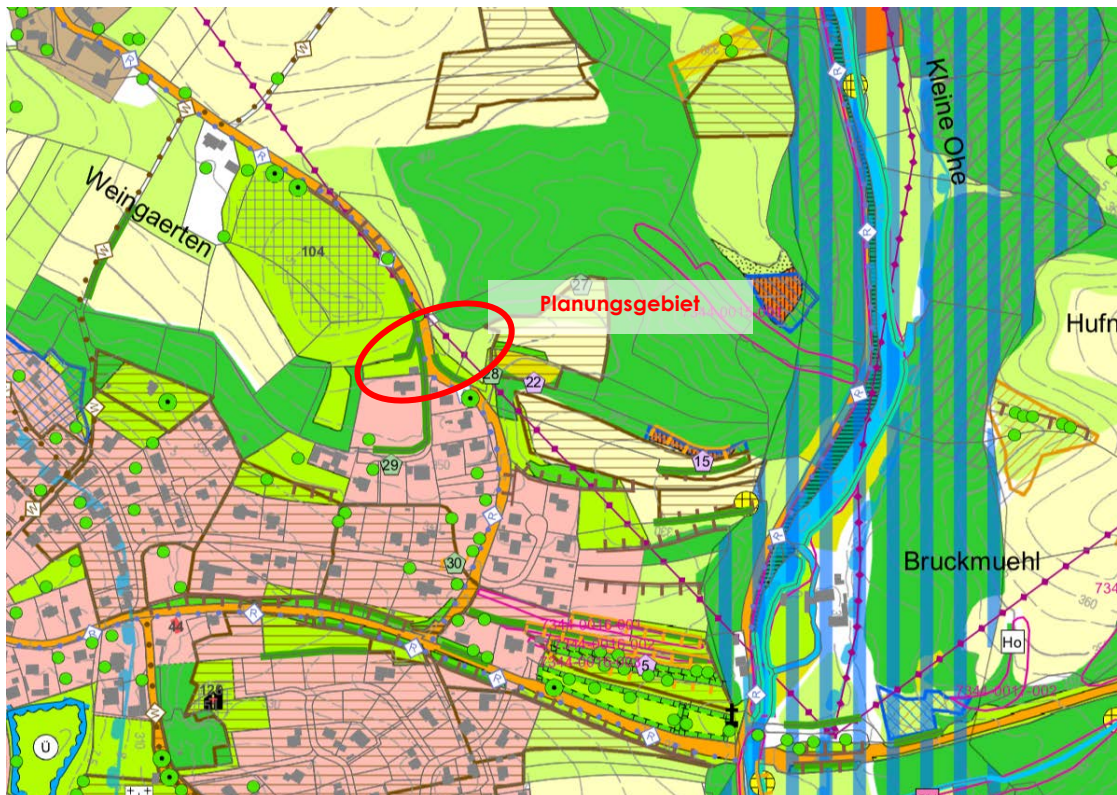
Weitere Inhalte sind dem Umweltbericht bzw. FNP-Änderung mit Deckblatt Nr. 7 zu entnehmen.

1.3.3 Bebauungsplan Hofkirchen Ost (Deckblatt 47) Stand 10.06.1994



1.4 Örtliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Stand 08.12.2015)

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan i. d. F. vom 08.12.2015 ist das Planungsgebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft, Grünland, als Wald und teile als Hecken ausgewiesen. Die oberirdische Stromleitung welche noch im Flächennutzungsplan verzeichnet ist, besteht aktuell nicht mehr. Im Umfeld sind einige ASK-Punkte verzeichnet. Weitere Aussagen sind für das Gebiet nicht getroffen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan „Hofkirchen-Ost Deckblatt Nr. 66“ werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 7 im Parallelverfahren geschaffen.

1.4.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im vorliegenden Bebauungsplan bzw. Umweltbericht zum Bebauungsplan Rechnung getragen. Die erforderliche Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt gesondert und ist nicht Bestandteil dieser Begründung.

1.4.3 Sonstige Planungen

Bei der vorliegenden Planung ist der bereits aufgestellte Bebauungsplan „Hofkirchen Ost“ samt seiner 65 Deckblattänderungen zu berücksichtigen und die vorliegende Erweiterung in das städtebauliche Konzept miteinzubeziehen.

2. Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Markts Hofkirchen, Gemarkung Hofkirchen. Hofkirchen gehört zur Region Donau-Wald (Region 12) und liegt im Landkreis Passau, Regierungsbezirk Niederbayern.

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 281, 282/2 (TF), 307/2 (TF) und 2541/2 (TF) schließt eine Fläche von ca. 4.235 qm ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Hecken,
- im Süden durch die Ortsstraße „Krehwinkel“, Straßenbegleitgehölz / Hecken und Wohnbauflächen,
- im Westen durch die Ortsstraße „Krehwinkel“, Straßenbegleitgehölz / Hecken und landwirtschaftliche Grünlandflächen
- im Norden durch Waldflächen und landwirtschaftliche Grünlandflächen.

2.2 Verkehrsanbindung

Die Anbindung der geplanten Bebauungen erfolgt direkt über die bestehende Erschließungsstraße „Krehwinkel“. Die innere Erschließung erfolgt über private Verkehrsflächen, welche teilweise gemeinschaftlich genutzt werden.

2.3 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.

2.4 Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbeseitigung

Wasserversorgung:

Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Trinkwasserversorgung des Marktes Hofkirchen angeschlossen.

Schmutzwasserbeseitigung:

Das Schmutzwasser wird über den gemeindlichen Schmutzwasserkanal entsorgt.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Das Niederschlagswasser soll vorrangig breitflächig versickert werden. Dier Voraussetzungen liegen vor. Es wurde ein entsprechender Nachweis, mit vorherigem Sickersversuch durch das Ingenieurbüro Dipl.Ing. Johann Seitz, Lebersberg 14, 94116 Hutthurm mit Datum 21.01.2021 erbracht.

2.5 Fernmeldewesen

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

2.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz des Marktes sichergestellt.

2.7 Spartengespräche

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

3. Ziel und Zweck der Planung

Der qualifizierte Bebauungsplan (i.S. des § 8 BauGB) soll neues Baurecht für zwei Wohngebäude schaffen und die bestehende Garage auf Flurnummer 2541/2 baurechtlich sichern. Er wird aufgestellt um den Bedarf an Wohnraum in Hofkirchen zu decken und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung zu führen.

Das Wohngebiet soll am nördlichen Ortsrand von Hofkirchen, Gemarkung Hofkirchen und Hilgartsberg, entstehen und einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung Rechnung tragen. Andere Flächen stehen dem Markt im Moment nicht zur Verfügung. Der Bebauungsplan ist als qualifizierter Bebauungsplan, im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt und steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Markts nicht entgegen.

4. Städtebauliche Begründung/Entwurf

Der städtebauliche Entwurf geht von einer Erweiterung der Bebauung in Richtung Norden aus. Das Gebiet wird durch private Verkehrsflächen, auf der Ostseite durch eine gemeinschaftlich genutzte Hoffläche mit direktem Anschluss an die Ortsstraße „Krehwinkel“ erschlossen.

Das Planungsgebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 8m auf. Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Hecken, hauptsächlich im Bereich der Straßenböschungen. Dabei handelt es sich um naturnahe Hecken und Gebüsche, die entlang der Ortsstraße „Krehwinkel“ verlaufen. Ansonsten fehlen naturschutzfachlich wertvolle Lebensräume oder Vegetationsbestände innerhalb des direkten Eingriffsbereiches.

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies trägt auch der gewünschten Nutzung Rechnung.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine an der Topographie orientierte Bebauungsstruktur vor. Es sind 2 neue Einzelhäuser mit je einer Wohnungen vorgesehen. Die Gebäudetypologien ergeben sich aus der gewünschten Wohnform und gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild sowie der Topographie.

Die Gebäude wurden überwiegend so situiert und in das Gelände eingebunden (parallel zum Höhenverlauf), dass die Eingriffe in die Topographie auf ein Mindestmaß reduziert werden und gute Belichtungsverhältnisse gewahrt bleiben. Um eine ortsuntypische Kleinstparzellierung zu verhindern und den „Ortsrand“ ruhig zu gestalten ist nur die offene Bauweise zulässig. Der Bebauungsplan schafft insgesamt Wohnraum für 2 Wohnungen.

Die Wohngebäude sind nur als Satteldächer entsprechend der ortsüblichen Prägung festgesetzt und wurden in Abhängigkeit von der Topographie und aus energetischen Gründen überwiegend südorientiert geplant. Um attraktive Freiflächen auf den Grundstücken zu schaffen und den Flächenverbrauch zu minimieren, wurden die Garagen und Nebengebäude so situiert, dass die Südseiten gut belichtet bleiben und nur geringe Erschließungsflächen erforderlich sind. Im westlichen Bereich wird lediglich der Bestand gesichert.

Eine Eingrünung des Plangebietes ist nach Norden durch die bestehende Waldfläche und nach Westen, Süden und Osten durch die bestehenden und zu erhaltenden

Heckenstrukturen gewährleistet. Zur Sicherung der Einbindung wurden Festsetzungen zum Erhalt der Heckenstrukturen getroffen.

5. Begründung zur Neuinanspruchnahme von Flächen / Flächenverbrauch

Es sind im Gemeindegebiet insgesamt noch 56 Parzellen für eine wohnbauliche Entwicklung vorhanden, diese befinden sich jedoch ausnahmslos im Privatbesitz und ohne Bauzwang, weitere 18 mögliche Parzellen können mittelfristig aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen nicht erschlossen werden. Die vorhandenen Grundstücke sind daher nicht verfügbar, so dass in einem gewissen Umfang weiterer Bedarf nach realisierbaren, attraktiven Bauflächen besteht. Entsprechend dem Anraten der Regierung von Niederbayern soll eine nachhaltige Siedlungsentwicklung für neue Baugebiete z. B. mit Aufnahme einer Bauverpflichtung erfolgen. Aufgrund der zahlreichen Leerstände liegt ein spezifisches Erfordernis der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB vor. Die jeweilige Aufgabe der planerischen Ordnung der Bodennutzung ist – wie die Leerstände unstrittig zeigen – mit einer Befristung besser zu lösen als ohne eine solche Bindung. Der Markt Hofkirchen will kein weder weiteres Spekulationsobjekt generieren, sondern Bauland für tatsächliche zeitnahe Bebauung ausweisen.

Grundsätzlich verfolgt der Markt Hofkirchen eine konsequente Linie zur Schließung vorhandener Baulücken wie dies z.B. mit Unterstützung der ILE Donautal und Klosterwinkel (Anschreiben an Eigentümer von Baulücken) oder durch die Rücknahme von vorhandenem Bauland (z.B. BPL Oberschöllnach Deckblatt Nr. 11) bereits erfolgt ist. Im vorliegenden Fall wird der Markt Hofkirchen dennoch auf eine Bauverpflichtung verzichten, da es sich ausschließlich um zwei private Bauparzellen mit überschaubarem Umgriff handelt, welche nach Aussage des Eigentümers zeitnah bebaut werden sollen. Zudem entstehen keine Baulücken, wie etwa innerhalb von Baugebieten, da sich die Fläche am wenig einsehbaren Ortsrand befindet.

6. Festsetzungen und Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgelegt. Durch diese Festlegung soll gewährleistet werden, dass dieser Bereich dem Wohnen, vorbehalten bleibt, es sind jedoch auch nicht störende Gewerbe- oder Handwerksbetriebe möglich.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche in den Bauräumen (GR_1 für Hauptgebäude und GR_2 für Nebengebäude, Garagen & Carports sowie einer GR_3 für private Verkehrsflächen) und der Angabe der maximalen Wandhöhe bezogen auf das Urgelände festgelegt. Die festgesetzten GR Werte, definieren die städtebaulich gewünschten Gebäudetypen und Wohnformen der Hauptgebäude und der jeweils zugehörigen Nebengebäude.

Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptbaukörper darf auf Bauparzellen Nr. 1 und Nr. 2 durch Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO (Stellplätze mit ihren Zufahrten), Nebenanlagen i.S. des § 14 (Gartenwege und Terrassen) bis zu einer maximalen GRZ von 0,50 überschritten werden.

Die festgesetzten Wandhöhen mit talseitig max. 5,50 m beim **Haustyp a** und bis max. 6,80 m beim **Haustyp b** entsprechen der bereits vorhandenen Prägung im Süden und sichern das städtebaulich gewünschte Erscheinungsbild. Die Außenwandhöhe wird vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen. Überschreitungen der Wandhöhe durch z.B. vorheriges Abgraben oder nachträgliches Freilegen der Untergeschosse sind nicht zulässig.

Die zulässige überbaubare Grundfläche, sowie Wandhöhen orientieren sich an der umgebenden Bebauung und sichern ein ortstypisches Maß an Versiegelung in diesem Bereich. Die Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche (bis zu 0,5) begründet sich durch die notwendigen Erschließungsflächen wie z.B. Wege od. Terrassen.

Um das Relief und das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild mit „offenen Gärten ohne Mauern“ weiter zu definieren werden Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis max. 0,50 m zugelassen. Der Grenzverlauf an der Grundstücksgrenze soll erhalten bleiben, Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen generell nicht aneinandergrenzen um eine Terrassierung der Grundstücke zu vermeiden. Das Freilegen der Untergeschosse ist generell unzulässig, damit hier keine größeren Wandhöhen entstehen können.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche

Die Festlegung von Baugrenzen für Hauptgebäude und Garagen/Carports bzw. Nebengebäude schafft für dieses Wohngebiet eine ortstypische, offene Bauweise. Die Anordnung der Einzelhäuser entspricht der bereits begonnenen städtebaulichen Struktur und sichert die Lage der gewünschten Baukörper in diesem Quartier.

Die Situierung der Garagen wurde verbindlich definiert um das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild zu definieren und die geforderte Anzahl der Stellplätze für die geplante Bebauung nachzuweisen bzw. zu prüfen. Die Lage für weitere offene Stellplätze ist frei wählbar, diese dürfen jedoch nicht innerhalb des Stauraums vor Garagen liegen.

6.4 Bauliche Gestalt

Generell wurden im Planungsgebiet nur ortstypische Satteldächer zugelassen.

Für Haustyp a ist eine Dachneigung von 15-32° vorgesehen, Dachaufbauten sind nur in Form von Zwerch-/Standgiebeln oder 2 Giebelgauben ab einer Dachneigung von 28° zulässig. Kombinationen aus Standgiebel oder Giebelgauben sind unzulässig. Für Haustyp b ist eine Dachneigung von 15-25° und talseitige Wandhöhe von max. 6,80 m, ohne Dachaufbauten, zulässig. Dieser Haustyp kann ohne Dachaufbauten ausreichend belichtet werden. Beide Haustypen sichern einen harmonischen Übergang der Bebauung zum Außenbereich und ortstypische Bauweise.

Die Dächer der Garagen sind als Satteldach, als angepultetes Dach mit Dachneigungen von 10° bis max. 25° oder als begrüntes Flachdach zulässig.

Die Gebäudetypologien und Dachformen sind den bereits bestehenden Haustypen entlehnt.

6.5 Verkehrsflächen

Die Grundstücke werden über private Verkehrsflächen direkt an die Ortsstraße „Krehwinkel“ angebunden. Die privaten Zufahrt sind mindestens 5m Breit vorgesehen, damit der Begegnungsfall möglich ist und ein Kollisionsrisiko bei Abbiegen von der Ortsstraße auf ein Minimum reduziert wird.

6.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

Die Lage von Garagen, Carports und Nebengebäude wurde verbindlich definiert, die Situierung der Garagen, Carports- und Nebengebäude ist auch innerhalb des Baugrenzen möglich. Stellplätze, private Verkehrsflächen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, wobei verkehrsfreie Nebengebäude nur bis 30 cbm je Parzelle zulässig sind.

6.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze,

Im Planungsgebiet sind je Wohnung 2 Stellplätze notwendig. Die Stellplätze können entweder in Garagen oder als freie Stellplätze nachgewiesen werden. Die geforderte Aufstellfläche von 5,0 m vor den Garagen ist nicht als Stellplatz zulässig.

6.8 Grünordnung

Das Planungsgebiet nimmt mit seiner Lage im ortsräumlichen Verbund eine wichtige räumliche und zugleich vernetzende Stellung ein. Die Sicherung bestehender wertvoller Lebensräume und Biotopstrukturen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt. Die Fläche ist im direkten Eingriffsbereich aufgrund des Fehlens dieser Lebensräume und Biotopstrukturen für die Bebauung geeignet.

Das Planungsgebiet ist umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wald im Norden, Westen und Osten sowie bestehendem Wohngebiet im Süden. An der bestehenden Straße „Krehwinkel“ befinden sich Straßenbegleitgehölze. Östlich der Planung liegen die amtlich kartierten Biotope „7344-0015-001 Seitental zur Kleine Ohe, nördlich von Bruckmühl mit Gewässerbegleitendem Gehölzsaum“ und „7344-0002-003 Gewässerbegleitender Gehölzsaum an der Kleinen Ohe“. Weitere schützenswerte Gehölz- und Vegetationsbestände liegen im näheren Umfeld nicht vor.

Artennachweise geschützter Tier und Pflanzenarten innerhalb des Planungsbereiches sind nicht bekannt. Südlich bzw. südöstlich und östlich der Planung sind zahlreiche Fundpunkte/-flächen wertgebender Arten, überwiegend Schmetterlingsarten, verzeichnet. Auch Vorkommen der Mopsfledermaus bei einem Haus in Krehwinkel konnten nachgewiesen werden.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete an Kleiner Ohe und Donau liegen in einer Entfernung zur Planung von 450m und mehr.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der Bebauung am nordöstlichen Ortsrand von Hofkirchen sicherzustellen und naturschutzfachlich wertvolle Flächen zu sichern und zu schaffen. Die bestehende Durchgrünung der Grundstücke mit standortgerechten bzw. heimischen Laubbäumen und Sträuchern

sichert die Einbindung der Siedlungseinheit in die Landschaft. Bestehende Gehölze entlang der Straßen sollen gesichert werden und im Norden des Geltungsbereiches soll ein schützender Waldsaum am derzeitigen Waldrand geschaffen werden.

Die Art der zu pflanzenden Bäume wurde entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Durch die definierte Lage und die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen wird einerseits die ortstypische Durchgrünung, andererseits die Vernetzung der Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs sichergestellt und verbessert. Diese Vernetzung ist insbesondere von Bedeutung, da das Planungsgebiet den Übergang zum Außenbereich darstellt.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebietes gleichen die nicht vermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen aus.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 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 (siehe Umweltbericht) welcher innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches geleistet wird.

8. Umweltprüfung

Die UP – Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes ist nachfolgender Teil der Begründung.

9. Belange der Forstwirtschaft

Im Hinblick auf die Baumfallgefahr werden folgende Feststellungen getroffen:

Im Norden des westlichen Baufensters beginnt der Wald in einem Abstand von etwa 20 m (Fl.-Nr. 283). Der Waldrand besteht in diesem Bereich aus bis zu 20 m hohen Eichen, deren Kronenschwerpunkte in Richtung des geplanten Wohnhauses geneigt sind.

Im Osten (auf den Fl.-Nrn. 289 u.288) reicht der Wald jenseits des Hohlweges bis auf ca. 15 bis 20 m an das östliche Baufenster heran. Der Waldrand besteht hier aus bis zu 20 m hohen Linden und Eichen.

In beiden Fällen vermittelt der beschriebene Waldrand einen stabilen Eindruck. Somit kann aktuell noch von einer geringen Baumfallgefahr ausgegangen werden. Da die beschriebenen Bäume aber noch relativ jung sind und die Baumdimensionen noch deutlich zunehmen werden (in den nächsten Jahrzehnten muss mit einer Verdoppelung der Stammdurchmesser und einem weiteren Höhenwachstum von ca. 5 m gerechnet werden), muss das Baumwurfrisiko für die Zukunft als mittel bewertet werden.

Für die Errichtung der beiden Wohnhäuser ist jeweils ein entsprechender statischer Sicherheitsnachweis erforderlich.

10. Denkmalschutz

Aussagen zum Denkmalschutz werden im Umweltbericht getroffen.

11. Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich	ca.	4.235 qm
davon öffentliche Flächen	ca.	740 qm
Straßenverkehrsflächen	ca.	415 qm
Grünflächen	ca.	325 qm
davon Grundstücke /Bauland	ca.	2.935 qm
davon Hauptgebäude	ca.	280 qm
davon Gebäude, Ga / Ca / NG	ca.	175 qm
davon private Erschließungsfläche	ca.	405 qm
davon sonstige private Flächen	ca.	2.075 qm
Ausgleichsflächen	ca.	560 qm



.....
Josef Kufner
1. Bürgermeister

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