

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Hofkirchen BA II“ Änderung durch Deckblatt Nr. 5

Markt Hofkirchen, Landkreis Passau, Reg.-Bezirk Niederbayern

Planunterlagen
Digitale Flurkarte im
Gauß-Krüger-System
Bayer. Vermessungs-
verwaltung 2017 im
Geltungsbereich
GE Hofkirchen BA II
Stand inkl. Deckblatt 4

und neuer Stand
Planung Deckblatt 5
über digitaler Flurkarte
(ALKIS; UTM 32 von
Nov. 2024)

Planungsstand zum
Beteiligungsverfahren:
24.02.2025/
24.06.2025

1. Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 17.10.2024 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Hofkirchen BA II“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Deckblatt 5 beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist am 12.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. Diese Änderung wird entsprechend §13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Auf frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden wurde verzichtet.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13 Abs.2 Satz1 Nr.2 u. § 3 Abs.2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung der Änderungsplanung in der Fassung vom 24.02.2025 erfolgte in der Zeit vom 19.03.2025 bis einschließlich 22.04.2025. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am 12.03.2025. Es wurde darauf hingewiesen, dass im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.03.2025 bis einschließlich 22.04.2025.

4. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13 Abs.2 Satz1 Nr.2 u. § 3 Abs.2 BauGB)

Die Änderungsplanung in der Fassung vom 24.06.2025 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 barrierefrei zugänglich öffentlich ausgelegt. Es wurde darauf hingewiesen, dass im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

5.erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

6. Satzungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans mit Begründung in der Fassung vom in der Sitzung vom als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

7. Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

8. Ausfertigung:

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Hofkirchen BA II“ durch Deckblatt 5 in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.

Hofkirchen, den

.....

Josef Kufner, 1. Bürgermeister

9. Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 S.1 HS 2 BauGB am..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Hofkirchen BA II“ durch Deckblatt 5 ist damit in Kraft getreten. Die Änderungsplanung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Hofkirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hofkirchen, den

.....
Josef Kufner, 1. Bürgermeister



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



Marktgemeinde: Hofkirchen

Landkreis: Passau Reg.-Bezirk: Niederbayern

**Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans
„Gewerbegebiet Hofkirchen BA II“ durch Deckblatt Nr. 5**

Übersicht zu den Unterlagen zur Planung

Stand 24.06.2025

Verfahrensvermerke mit Ausfertigungsvermerk Seite 1

Übersicht zu den Unterlagen zur Planung Seite 2

Teil I:

Karten zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans
mit planlichen Festsetzungen

1 Karte Geltungsbereich 1 Gewerbegebiet - Stand vor Änderung

1 Karte Geltungsbereich 1 Gewerbegebiet - Stand nach der Änderung

1 Karte Geltungsbereich Ausgleichsfläche 4: Stand vor und nach Änderung

Seiten 3-6

Teil II: Festsetzungen zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans

Seite 7

Teil III: Begründung zur Änderung des Bebauungsplans
mit Inhaltsverzeichnis

Seiten 8-14

Marktgemeinde: Hofkirchen

Landkreis: Passau Reg.-Bezirk: Niederbayern

**Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans
„GE Hofkirchen BA II“ durch Deckblatt Nr. 5**

Teil I:

**Karten zur Änderung des Bebauungsplans mit
planlichen Festsetzungen**

**Änderung durch Deckblatt 5 (am Rand des bestehenden
Gewerbegebiets Hofkirchen BA II zum Gewerbegebiet GE Betrieb
Troiber):**

**1 Karte Geltungsbereich Gewerbegebiet mit Stand vor Änderung =
Stand Deckblatt 4**

**1 Karte Geltungsbereich Gewerbegebiet mit Stand nach der Änderung:
Stand Deckblatt 5**

**1 Karte Geltungsbereich Ausgleichsfläche 4 - Stand vor und nach
Änderung durch Deckblatt 5**



Planungsstand Bebauungs- und
Grünordnungsplan Gewerbegebiet
Hofkirchen BA II Deckblatt 4 -
in der seit 24.08.2017
in Kraft getretenen Fassung
mit Datum der Planunterlagen
Satzungsbeschluss v. 25.07.2017

auf der Basis der digitalen Flurkarte
von 2017 im Gauß-Krüger-
Koordinatensystem im
Geltungsbereich

= aktuellster kompletter Stand mit
Festsetzungen

Änderung des Bebauungs- und
Grünordnungsplans
"Gewerbegebiet Hofkirchen BA II"
durch Deckblatt 5

Stand Deckblatt 4 =
Stand vor Änderung

Markt Hofkirchen, Landkreis Passau

Datum: 24.02.2025/24.06.2025

M 1 : 1000



 Inge Haberl

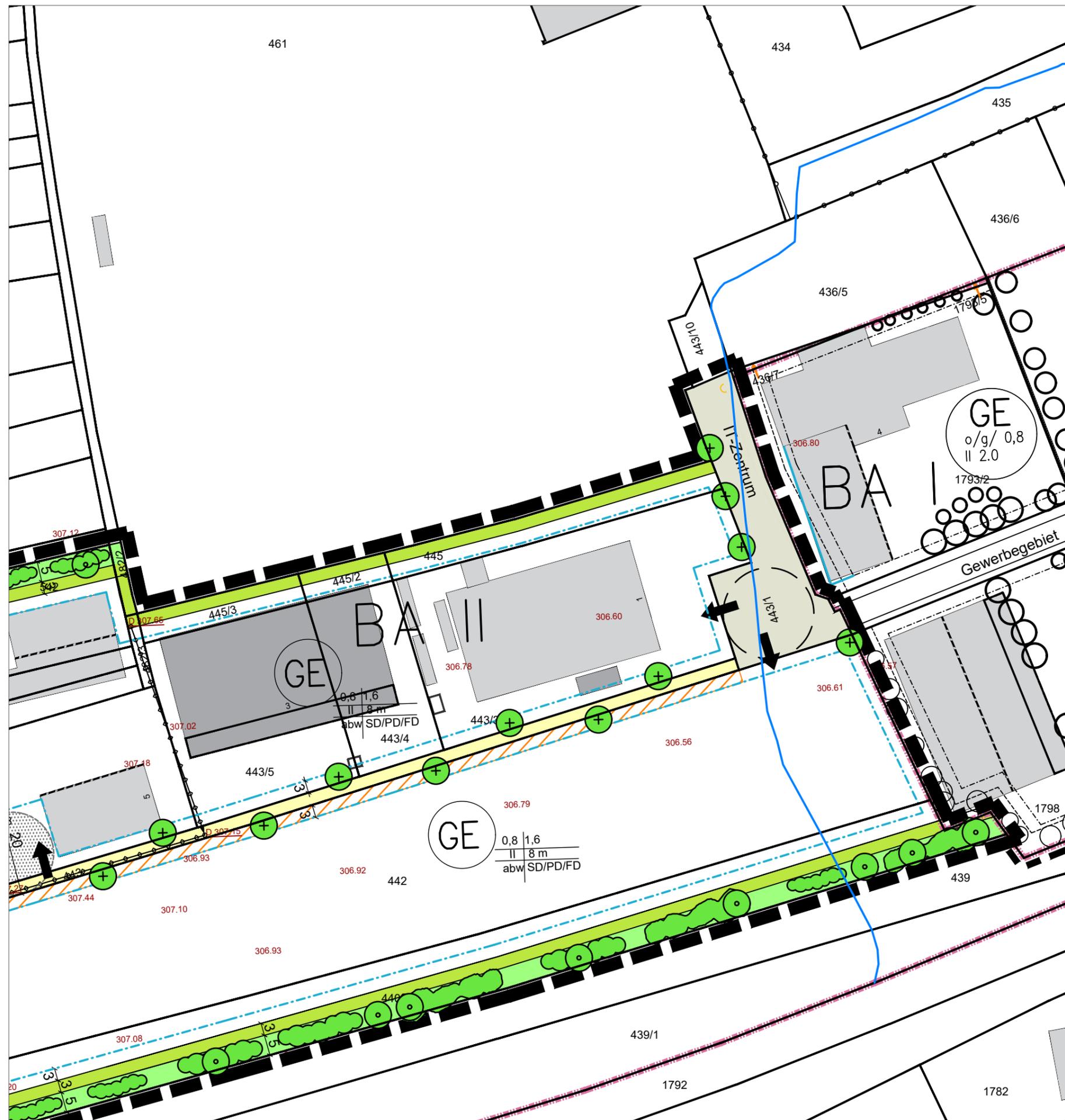
 Planungsbüro Inge Haberl

 Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin

 Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf

 Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014

 E-mail: Inge.Haberl@t-online.de



reduzierter Geltungsbereich um
Flurnummer 436/5 Gemarkung Hofkirchen
und Teilfläche der Straße "IT-Zentrum"
(bisher TF von Flurnr. 443/1; jetzt 443/10)
Gemarkung Hofkirchen

nach Änderung durch Deckblatt 5

mit nachrichtlicher planischer Ergänzung
Planzeichen unter 8
des - damals noch vorläufig festgesetzten
und- seit 09.05.2019 festgesetzten
Überschwemmungsgebiets
zur Donau

Kartengrundlage digitale Flurkarte
ALKIS UTM 32; Stand Nov. 2024

Änderung des Bebauungs- und
Grünordnungsplans
"Gewerbegebiet Hofkirchen BA II"
durch Deckblatt 5

Stand Deckblatt 5 =
Stand nach Änderung

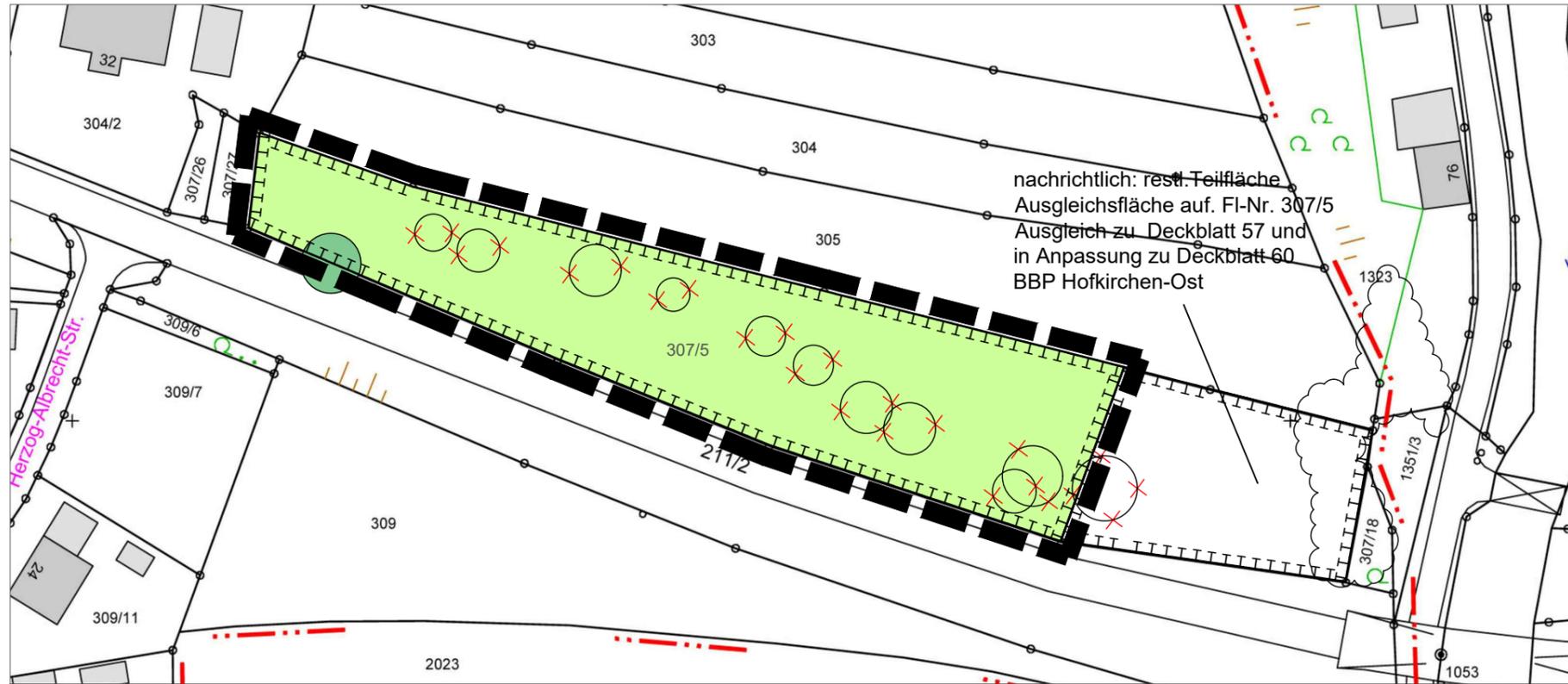
Markt Hofkirchen, Landkreis Passau

Datum: 24.02.2025/24.06.2025

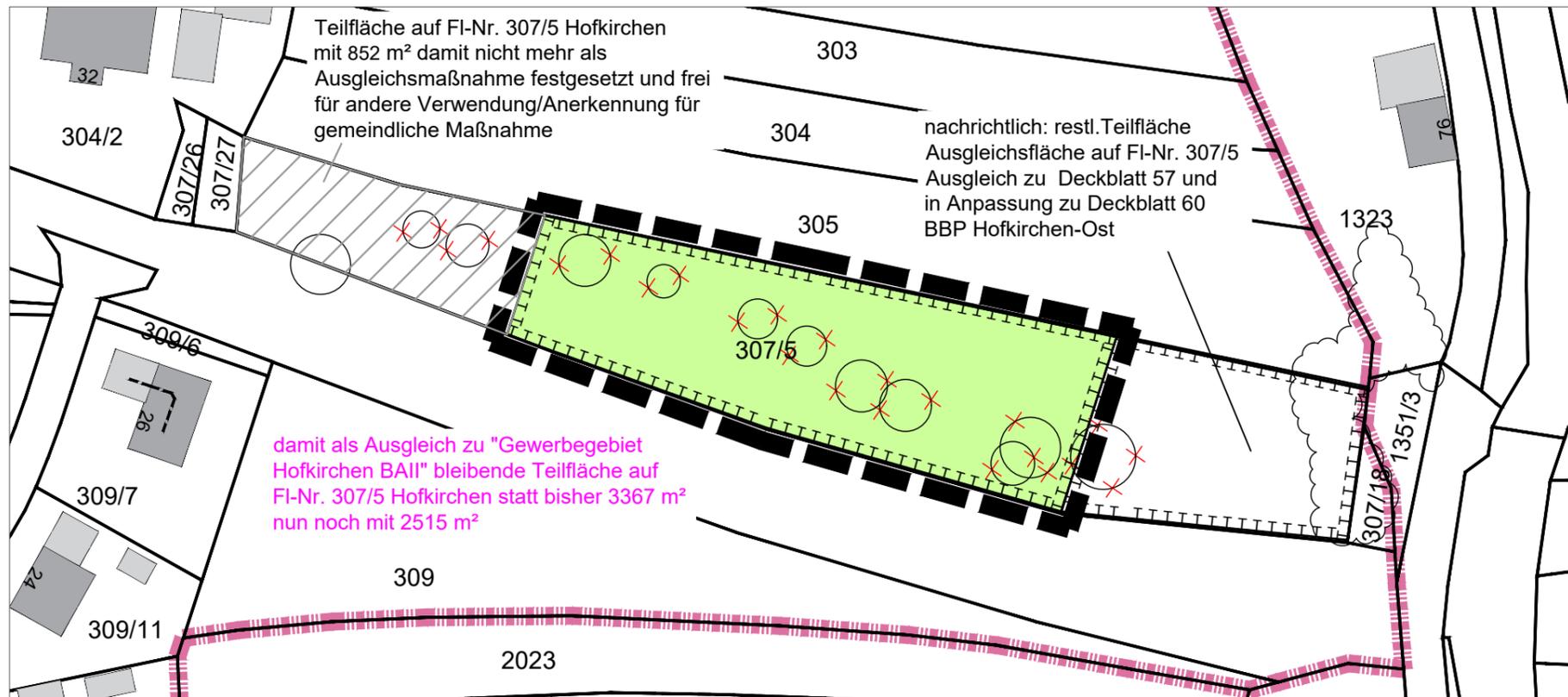
M 1 : 1000


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

Ausgleichsfläche 4 Flurnr. 307/5 Gemarkung Hofkirchen Stand inkl. D 4 - vor Änderung durch Deckblatt 5
(dig. Flurkarte Gauß-Krüger-Koordinatensystem, Stand 2010)



reduzierte Ausgleichsfläche 4 Flurnr. 307/5 Gemarkung Hofkirchen Stand nach Änderung durch Deckblatt 5



reduzierter Geltungsbereich eingeplante Ausgleichsfläche 4 auf Flurnummer 307/5 Gemarkung Hilgartsberg zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Hofkirchen BA II nach Änderung durch Deckblatt 5 (Kartengrundlage UTM 32; Stand Nov. 2024)

Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans
"Gewerbegebiet Hofkirchen BA II"
durch Deckblatt 5

Reduzierung Ausgleichsfläche Flurnr. 307/5 Gemarkung Hofkirchen Stand vor und nach Änderung durch Deckblatt 5

Markt Hofkirchen, Landkreis Passau

Datum: 24.02.2025/24.06.2025

M 1 : 1000

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

Marktgemeinde: Hofkirchen

Landkreis: Passau Reg.-Bezirk: Niederbayern

Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Hofkirchen BA II“ durch Deckblatt Nr. 5

Teil II:

Festsetzungen zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans durch Deckblatt 5

Die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans zum „Gewerbegebiet Hofkirchen BAII“ – Stand „Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet Hofkirchen BAII durch Deckblatt 4 - bleiben nach wie vor gültig.

Es ändert sich nur die Abgrenzung des Geltungsbereichs und der Flächen, die in der wegfallenden Fläche bisher planlich festgesetzt sind.

Außerdem entfällt die entsprechende, anteilige Teilfläche des dazu festgesetzten Ausgleichs auf Ausgleichsfläche 4 Flurnummer 307/5 Gemarkung Hilgartsberg. Diese wird im Zuge des Deckblatts reduziert um 852 m².

Die sonstigen planlichen und textlichen Festsetzungen gelten wie bisher entsprechend der letzten Gesamtfassung in Deckblatt 4

Marktgemeinde: Hofkirchen

Landkreis: Passau Reg.-Bezirk: Niederbayern

Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Hofkirchen BA II“ durch Deckblatt Nr. 5

Teil III

Begründung zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans durch Deckblatt 5

Inhaltsverzeichnis zur Begründung:

- 1.0 Anlass der Planung**
- 2.0 Planungsgrundlagen Flächennutzungs- und Landschaftsplan und
BBP/ GOP „Gewerbegebiet Hofkirchen BA II“ m. bisherigen Deckblättern**
 - 2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen mit parallel
erfolgender Änderung durch Deckblatt 26
 - 2.2 BBP/ GOP „Gewerbegebiet Hofkirchen BA II“ u. bisherige 4 Deckblätter
- 3.0 Anmerkungen zum Verfahren**
- 4.0 Geltungsbereich**
- 5.0 Lösung der Planungsaufgabe**
 - 5.1 Konkrete Planungsziele
 - 5.2 Vorhandene Planung
 - 5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung /Bilanzierung
 - 5.5 Städtebauliche Gesichtspunkte/Verkehr usw.
 - 5.6 Durchgeführte Änderungen
- 6.0 Ver- und Entsorgung**
- 7.0 weitere Ausführungen zu Umweltbelangen**
- 8.0 Hinweise seitens der Fachstellen**

1.0 Anlass der Planung

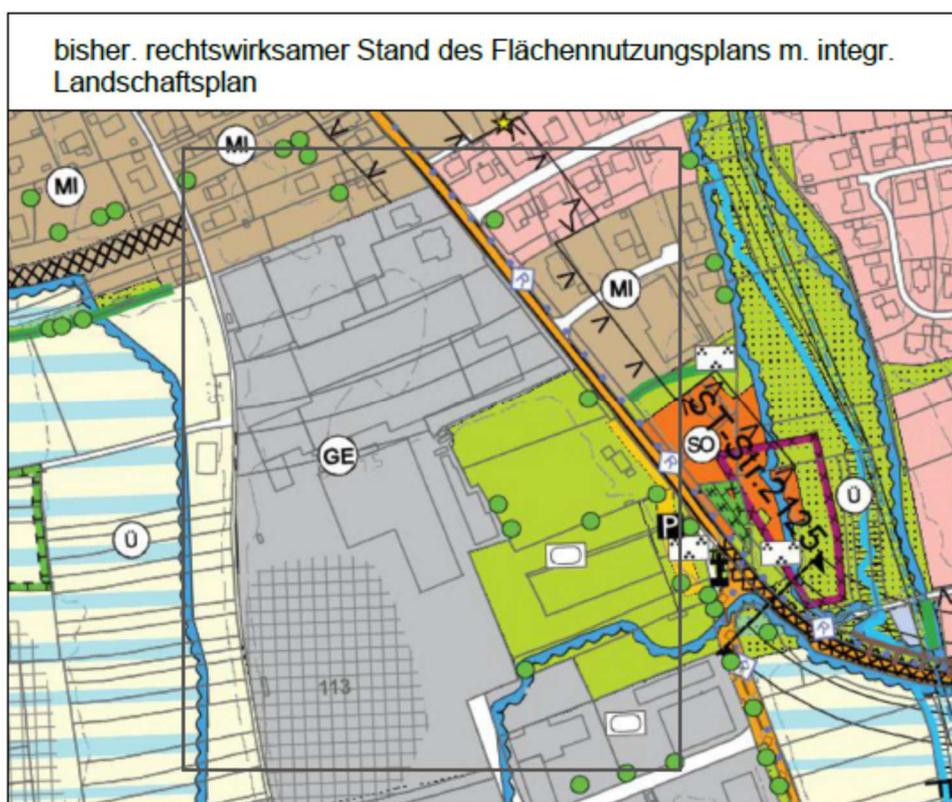
Auf Antrag der Fa. Troiber in Hofkirchen soll das bisherige Gewerbegebiet „GE Betrieb Troiber Hofkirchen“ auf die bisherigen Teilflächen des Geltungsbereichs zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Hofkirchen BAII“ um die Flurnr. 435/5 und eine Teilfläche von Flurnr. 443/1 jeweils Gemarkung Hofkirchen erweitert werden, um diese Flächen für die weitere betriebliche und bauliche Entwicklung der Fa. Troiber entsprechend entwickeln und nutzen zu können.

Dazu soll das „Gewerbegebiet Hofkirchen BAII“ entsprechend reduziert werden, um die Erweiterung des „Gewerbegebiets Betrieb Troiber“ zu ermöglichen.

2.0 Planungsgrundlagen Flächennutzungs- und Landschaftsplan und BBP/ GOP Gewerbegebiet Hofkirchen BA II m. bisherigen Deckblättern

2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen mit parallel erfolgender Änderung durch Deckblatt 26

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. Der im Umgriff des hiergeplanten Deckblatts 71 zum Bebauungsplan Hofkirchen Ost gültige Stand ist nachfolgend eingefügt:



Parallel zur geplanten Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen“ durch Deckblatt 4 bzw. zur Änderung des Bebauungsplans Hofkirchen Ost durch Deckblatt 71 bzw. zur Reduzierung des Bebauungs- und Grünordnungsplans zum „Gewerbegebiet Hofkirchen BA II“ durch Deckblatt 5 erfolgt die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans des Marktes Hofkirchen durch Deckblatt 26 siehe dazu nachfolgender Planauszug.

Stand Änderung durch Deckblatt 26



2.2 Planungsgrundlage BBP/ GOP Gewerbegebiet Hofkirchen BA II und bisherige 4 Deckblätter

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan der Marktgemeinde Hofkirchen für das Gewerbegebiet Hofkirchen BA II, der am 06.02.2006 in Kraft getreten ist, wurde entwickelt um kleineren und mittleren Betrieben die Möglichkeit zur Ansiedlung in Hofkirchen zu geben.

In Deckblatt 1 wurde 2008 im vereinfachten Verfahren nur die zugehörige Ausgleichsfläche angepasst und reduziert auf einer Teilfläche von Flurnr. 1946 Gemarkung Hilgartsberg, zumal die restliche Teilfläche durch Deckblatt 60 zum BBP Hofkirchen Ost überplant wurde. Dies ist auch in der letzten Gesamtfassung des Bauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Hofkirchen BA II“ inklusive Deckblatt 4 mit vermerkt in der Karte zu Ausgleichsfläche 2.

Durch Deckblatt 2 wurde das Gewerbegebiet 2009/ 2010 erweitert und überplant. Ziel war eine Vergrößerung des Gebiets mit Schaffung von Erweiterungsflächen für einen Betrieb, und der Schaffung von größeren Einheiten für die potentielle Ansiedlung von Gewerbebetrieben, nachdem verstärkt größere Einheiten angefragt waren. Die zunächst geplante breitere Straße als Mittenerschließung war entsprechend der neuen Konzeption nicht mehr erforderlich, so dass hier nur noch ein Weg von 5 m Breite eingeplant wurde als Bewirtschaftungsweg und zur Sicherung der Kanaltrasse. Der Wendehammer rückte vom westl. Teil dann nach Osten. Die Verbindung zu den nördlich des Baugebiets eingeplanten weiteren Gewerbeflächen und dem „GE Betrieb Troiber Hofkirchen“ konnte über eine gepl. Straßenanbindung Richtung Norden erreicht werden. In diesem Zuge ist auch der Ausgleich für die nördlichen Teilflächen (Straßenanbindung Richtung Betrieb Troiber und die Gewerbegebietsfläche auf 436/5 Gemeinde geplant worden. Hiervon wird nun im Zuge des Deckblatt 5 wieder ein Teilbereich - Flurnr. 435/5 komplett und eine Teilfläche von Flurnr. 443/1 Gemarkung Hofkirchen-herausgenommen, für die damals der Ausgleich auf Flurnr. 307/5 Gemarkung Hofkirchen aufgenommen wurde.

Änderung mit Deckblatt 3- 2012/2013

Vor allem aufgrund der größeren, geplanten Ausdehnung des Betriebsgeländes der Fa. Troiber nach Süden, das dann in den Geltungsbereich (auf TF von Flurnr. 445 und 446 Gemarkung Hofkirchen) hereinreichte, war die Planung des Gewerbegebiets Hofkirchen BA II durch Deckblatt 3 erneut anzupassen. Dies hatte Änderungen der Baugrenze zufolge, außerdem sollte in diesen Schritt auch der Flurweg/ Weg zur Pflege und Sicherung der Kanaltrasse auf 3 m reduziert werden.

Änderung mit Deckblatt 4 – neue Gesamtplanung – ersetzte dann die bisherigen Planungen
Aufgrund der Entwicklung des bestehenden Betriebs (Markmüller, Ökokraftwerk m. Vergasung v. Hackschnitzeln zur Wärme- und Stromerzeugung) im Nordwesten des bisher. Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Hofkirchen BA II inkl. Änderung durch Deckblatt 3) war eine Erweiterung erforderlich. Die Erweiterung umfasste die westlichen Teilflächen von Flurnummern 542, 543, 544, 443/8, 443 jew. Gemarkung Hofkirchen und außerdem Flurnr. 442 Gemarkung Hofkirchen.

Die Planung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Hofkirchen BA II-Änderung und Erweiterung mit Deckblatt 4 umfasst die Gesamtplanung, die am 09.05.2019 in Kraft getreten ist. Sie ersetzte alle bisherigen Planungen bis dahin.

Änderung mit Deckblatt 5

Durch die geplanten betrieblichen Erweiterungen der Fa. Troiber im Südosten, die dann auch in den bisherigen Geltungsbereich des Gewerbegebiets Hofkirchen BA II hereinreichen, ist eine Herausnahme der erforderlichen Teilflächen auf Flurnr. 436/5 und Teilfläche der Straße „IT-Zentrum“ von Flurnr. 443/1 jeweils Gemarkung Hofkirchen erforderlich. Da mit der Änderung/ die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist diese Änderung im vereinfachten Verfahren vorgesehen.

3.0 Anmerkungen zum Verfahren

Die Änderung wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, zumal die Grundsätze der Planung nicht berührt werden. Ein Umweltbericht ist insofern nicht erforderlich.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben, gleichzeitig dazu wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Den von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB innerhalb einer angemessenen Frist die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4.0 Geltungsbereich

Der Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Hofkirchen BA II inklusive Deckblatt 4“ umfasst in Geltungsbereich 1 „Gewerbeflächen mit Ausgleichsfläche 5“ die Flurnummern 443/1, 443/3, 443/4, 443/5, 443/8, 544, 543, 542, 442 ,440 jeweils Gemarkung Hofkirchen mit einer Größenordnung von ca. 3,4 ha

Mit Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Hofkirchen BA II“ durch Deckblatt 5 werden 2 Teilflächen aus dem Geltungsbereich genommen zugunsten der Eingliederung in das Bebauungsplangebiet des Betriebs Troiber Hofkirchen im Zuge der

Änderung/ Erweiterung durch Deckblatt 4. Es werden die Gewerbegebietsparzelle Flurnummer 436/5 und eine Teilfläche der bisherigen öffentlichen Erschließungsstraße „IT-Zentrum“ (bisher TF von Flurnr. 443/1) neu nun Flurnummer 443/10 (laut Vermessung mit 194 m²) jeweils Gemarkung Hofkirchen mit einer Fläche von zusammen ca. 0,21 ha aus dem Gewerbegebiet herausgenommen.

Damit umfasst der Geltungsbereich 1 „Gewerbeflächen mit Ausgleichsfläche 5“ des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Hofkirchen BA II“ im aktuellen Stand nach Deckblatt 5 dann noch ca. 3,19 ha an Gewerbegebietsflächen.

Aufgrund der Herausnahme dieser Teilflächen, die als Eingriffsflächen entsprechend bilanziert wurden zur Planung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (laut Leitfaden von 2003) entfällt auch der dazu festgesetzte Ausgleichsflächenbedarf mit einer Fläche von 852 m² im Geltungsbereich Ausgleichsfläche 4.

5.0 Lösung der Planungsaufgabe

5.1 Konkrete Planungsziele

Die Grenze zwischen dem Bebauungsplangebiet „GE Betrieb Troiber Hofkirchen“ und dem Bebauungsplangebiet zum Gewerbegebiet Hofkirchen BAII soll im Bereich von Flurnr. 436/5 Gemarkung Hofkirchen und einer Teilfläche der bisherigen öffentlichen Erschließungsstraße Flurnr. 443/1 Gemarkung Hofkirchen verschoben werden zugunsten des Betriebs Troiber, um die Erweiterung der Betriebsflächen zu ermöglichen. Firma Troiber ist räumlich am Betriebsstandort in Hofkirchen relativ beschränkt von den Flächen, zumal jeweils gleich direkt anschließend bereits bebaute bzw. planerisch anderweitig festgesetzte Flächen anschließen und im Westen das Gebiet durch einen Flurweg begrenzt ist. Firma Troiber hat sich in den letzten Jahren beständig weiterentwickelt und benötigt über den Bestand hinaus weitere Flächen, um die für ihre weitere betriebliche Entwicklung erforderlichen Baumaßnahmen umsetzen zu können. Der Markt Hofkirchen will mit der Änderungsplanung die Fortentwicklung des Hofkirchener Traditionsbetriebs mit unterstützen.

5.2 Vorhandene Planung

Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet Hofkirchen BA II inkl. Änderung durch Deckblatt 4 gelten wie bisher festgelegt weiter. Es wird hier nur der Geltungsbereich des gemeindlichen Gewerbegebiets in der Übergangszone zum Gewerbegebiet des Betriebs Troiber reduziert. In diesem Zuge wird auch die dazu festgesetzte Ausgleichsfläche entsprechend reduziert. Die sonstigen Festsetzungen bleiben unberührt. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet, welches bereits im Westen des Geltungsbereichs in der Übergangszone zu der dort festgesetzten Ausgleichsfläche eingetragen ist, nun auch im Osten im weiteren Verlauf nachrichtlich mit aufgenommen.

5.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung /Bilanzierung

Gemäß § 1a Abs. 4 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der Änderung bereits zulässig waren bzw. keine neuen Flächen für Bebauung/ zusätzliche Versiegelung o.ä. beansprucht werden. Im vorliegenden Fall wird der Geltungsbereich und damit das Maß der bebaubaren bzw. zu befestigenden Flächen reduziert. Die Inanspruchnahme der hier herausgenommenen Flächen ist im Rahmen der parallel erfolgenden Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Betrieb Troiber Hofkirchen“ mit Deckblatt 4 auszugleichen.

Im Rahmen dieser Änderung zum „Gewerbegebiet Hofkirchen BA II inkl. Deckblatt 5“ entsteht kein Ausgleichserfordernis. Die Teilfläche des Ausgleichs, die bisher für diesen Teilbereich eingeplant und festgesetzt war auf der gemeindlichen Fläche Flurnr. 307/5 Gemarkung Hofkirchen = Ausgleichsfläche 4 ist nicht mehr erforderlich.

Laut Bilanzierung in der bisherigen Planung inkl. Deckblatt 4 ist für die 2130 m², die im Zuge von Deckblatt 5 herausgenommen werden als Gewerbegebiets- bzw. Zufahrtsfläche (1936 m² + 194 m²), ein Faktor von 0,4 für den erforderlichen Ausgleich anzusetzen.

Demnach ergibt sich für 2130 m² ein Ausgleichserfordernis von 852 m², das nun nicht mehr erforderlich ist zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Hofkirchen BA II“ Stand Änderung durch Deckblatt 5. Diese Teilfläche von 852 m² wird herausgenommen und steht damit wieder für eine andere Maßnahme der Marktgemeinde Hofkirchen zur Verfügung. Dies ist auch im Ökoflächenkataster zu berücksichtigen und durch Meldung entsprechend anzupassen.

5.4 Städtebauliche Gesichtspunkte/ Verkehr usw.

Die Änderungsplanung hat keine relevanten Auswirkungen bezüglich Verkehr aus städtebaulicher Sicht oder anderen Belange wie Wasserwirtschaft, Denkmalpflege usw.

Das Gebiet ist bereits geprägt durch die gewerbliche Nutzung. Die kleinflächige Reduzierung der öffentlichen Zufahrt und Zuordnung der bisher schon als Gewerbegebietsfläche eingeplanten Fläche lediglich zu einem anderen Bebauungsplan stellt hier keine gravierende Veränderung dar.

5.5 Durchgeführte Änderungen

Zur Erreichung des Planungszieles wurden folgende Änderungen durchgeführt:

- Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Hofkirchen BA II“ durch Deckblatt 5 im Geltungsbereich 1 -Teil Gewerbeflächen und Ausgleichsfläche 5- im Übergang zum Bebauungsplangebiet „GE Betrieb Troiber“ (dazu Erweiterung des Geltungsbereichs des „GE Betrieb Troiber Hofkirchen“ durch Deckblatt 4 im Parallelverfahren zu dieser Änderungsplanung)
- Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Hofkirchen BA II“ durch Deckblatt 5 im Geltungsbereich Ausgleichsfläche 4 auf Flurnr. 307/5 Gemarkung Hofkirchen
- Redaktionelle Übernahme der Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebiets zur Donau in dieser Randzone

6.0 Ver- und Entsorgung

Diesbezüglich ergeben sich durch die Änderung keine weiterreichenden Veränderungen.

Die vorh. Erschließungsmaßnahmen bleiben wie bisher bis auf die Verkürzung der öffentlichen Erschließungsstraße auf Flurnr. 443/1 Gemarkung Hofkirchen, die durch die Zuordnung der Fläche Flurnr. 436/5 Gemarkung Hofkirchen zum Betriebsgelände der Firma Troiber dann nicht mehr erforderlich ist.

7.0 weitere Ausführungen zu Umweltbelangen

Aufgrund der Durchführung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist kein Umweltbericht entsprechend § 2a bzw. § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Das Gebiet ist bereits geprägt durch die gewerblichen Nutzungen im Bestand und im räumlichen Umfeld bzw. im anschließenden Sondergebiet Sport durch die überwiegend intensive Grünflächennutzung. Die ausbezogenen Teilflächen über Deckblatt 5 sind ohnehin als

Gewerbegebietsfläche bzw. Straße festgesetzt und damit ohne Relevanz für Arten und Lebensräume.

Die Wirkung auf den Menschen verändert sich nicht wesentlich, ein Teil der Straße und die bisher noch nicht bebaute Gewerbegebietsfläche (auf Flurnr. 436/5) wird nur dem anschließenden Bebauungsplangebiet zugeordnet und Teil des Betriebsgeländes Troiber und bleibt weiter Gewerbegebiet wie die umliegenden Flächen. Die Flächen sind aufgrund der bisherigen Festsetzung als Teil des Gewerbegebiets Hofkirchen BAII ohne besondere Relevanz bezüglich Boden, Wasserhaushalt bzw. für den Klimaschutz oder auch im Hinblick auf Kulturgüter wie Bau- und Bodendenkmäler und aufgrund der „innenliegenden Lage“ auch nicht besonders wirksam auf das Orts- und Landschaftsbild.

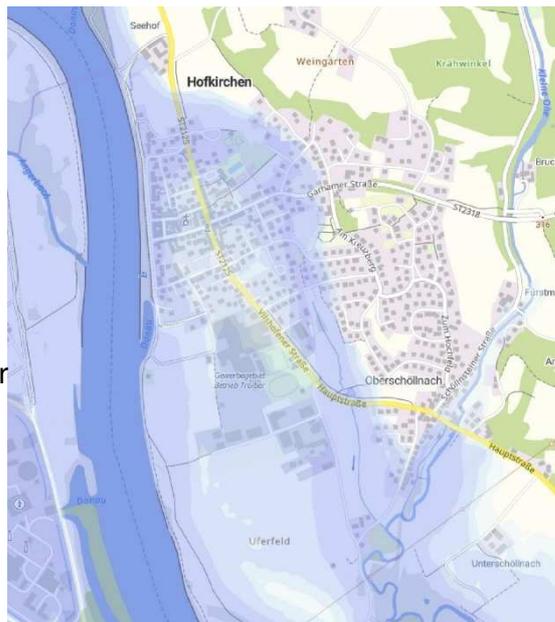
Die Reduzierung des Gewerbegebiets Hofkirchen BAII zugunsten der neuen Zuordnung zum Gewerbegebiet Betrieb Troiber stellt insofern keine gravierende Veränderung bezüglich der Schutzgüter dar.

Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen mit dem Vorhaben verbunden. Aus diesem Grund ist auch nur ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB möglich.

8.0 Hinweise seitens der Fachstellen

Seitens des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf wird auf das Erfordernis einer zusätzlichen Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 78 Abs. 5 WHG im Bereich des Überschwemmungsgebiets hingewiesen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „GE Hofkirchen BA II“ (wie auch größere Teile Hofkirchens) im HW_{Extrem} liegt (vgl. eingefügter Kartenauszug aus Bayernatlas). Es können Wassertiefen größer 1,0 – 2,0 m auftreten.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist auf die in räumlicher Nähe befindlichen Bodendenkmäler und die Erfordernisse des BayDSchG hin. Dazu wird auf die Ausführungen und Hinweise in der bisherigen Fassung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Hofkirchen BAII“ inkl. Deckblatt 4 in der rechtskräftigen, kompletten Fassung v. 09.05.2019 unter 12. am Plan und außerdem in der Begründung bzw. dem Umweltbericht verwiesen. Es fanden bereits im Zuge der Aufstellung der Erweiterungsplanung durch Deckblatt 4 entsprechende Untersuchungen statt.



Wallersdorf, 24.02.2025/24.06.2025

Hofkirchen, 24.02.2025/24.06.2025



Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf

Josef Kufner
1. Bürgermeister
Markt Hofkirchen