

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Gewerbliche Bauflächen**
 - Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO Abs. 1 und 2
 - Gewerbliche Bauflächen mit Einschränkung 1 bzw. 2
 - Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO Abs. 1 und 2 allerdings eingeschränkt (Einschränkungen siehe Text. Festsetzungen unterschiedlich für GE m.E.1 und GE m.E.2)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16-21 a BauNVO, § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**

Schema der Nutzungsschablone für gesamten Geltungsbereich als Höchstmaß

Grundflächenzahl GRZ <= 0,8	Geschoßflächenzahl GFZ <= 2,4
Zahl der Vollgeschosse (III)	Wandhöhe (WH in m, max. 14 m)
Bauweise (abw)	Dachform --- (nicht festgelegt)

Ausnahme: auf Flurnr. 478/2 Gemarkung Hofkirchen Beschränkung auf 8 m Wandhöhe wie bisher

und neu im Bereich m. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung im Süden Grundflächenzahl GRZ <= 0,8 Geschoßflächenzahl --- (nicht festgelegt) Wandhöhe (WH in m, max. 32 m) --- (nicht festgelegt) Dachform --- (nicht festgelegt)
- BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 - abw Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3)
- VERKEHRSLINIEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen Bestand nachrichtlich außerhalb mit Bezeichnung *entfallen*
 - Kennzeichnung Hauptzufahrten (Zu- und Abfahrt v.a. für Lieferverkehr/ LKW – Tag und Nacht über „IT-Zentrum“ Flurnr.443/1 Gemarkung Hofkirchen)
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**
 - Trafostation vorhanden
 - entfallen*
 - Anlagen zur Abwasserbeseitigung (mit Bezeichnung: z.B. Kläranlage, Übergabeschacht) nachrichtliche Darstellung der vorh. unterird. Leitung (außerhalb) (Oberflächenwasser und gereinigtes Abwasser zur Donau)
 - Oberirdische Leitung 110 kV-Leitung E ON mit Schutzstreifen von je 30 m Breite
- GRÜNORDNUNG/ GRÜNFLÄCHEN**
 - öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) nachrichtlich außerhalb mit Bezeichnung
 - Gehölzbestand/ Grünfläche im Geltungsbereich, der/die nach Möglichkeit erhalten bleiben soll (gegebenenfalls ist ein Ersatz an geeigneter Stelle vorzunehmen)
 - Baum
 - Hecker/ Gehölzgruppe
 - Grünfläche auf Betriebsgelände bestehend (z.B. mit flächiger Bepflanzung oder Rasen)
 - Grünflächen auf Betriebsgelände/ Grenzsäume/ Randeingrünung Vgl. textl. Festsetzungen
 - Pflanzgebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - Freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen
 - Einzelbaum Hochstamm
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) / Ausgleichsmaßnahme (vgl. dazu auch Beschreibung/Gestaltung in der Anwendung der naturschutzrechtl. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) Darstellung Geltungsbereich 'Ausgleichsbaubeauftrag' Ausgleichsfläche 1 im Landschaftsschutzgebiet Donaueingtal Gelberdorfer-Windorfer-Otterskirchen beim ehem. Schullandheim und Ausgleichsflächen 2 im Tal der Kleinen Ohe Der weitere erforderliche Ausgleich bedingt durch die Änderungen mit Deckblatt 3 und Deckblatt 4 wird eingeplant durch Ablöse aus dem Okokonto „Daviam“ der Sparkasse Passau.
 - bestehender Wald/ Feldgehölz /Hecke (ca. Abgrenzung lt. Luftbild)
 - best. Brachfläche mit tw. Verbuschung
 - Ausgleichsmaßnahme 1 mit mind. 5870 m² Ziel: Magerwiese durch Pflegemaß
 - geplante Pflegezufahrt neu (wurde mit Planung v. 2007 angelegt)
 - Ausbildung von Mulden/ wechselfeuchten Bereichen (mit ca. Angaben)
 - Extensivwiese mit teilweiser Ansaat mit geeignetem Saatgut (über autochthones Saatgut oder mit Impfung durch Märgut aus geeigneten Flächen) und Pflegemaß

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- Bodenkenntnis laut Bayer. Denkmalatlas mit Bezeichnung** Neben Ausgleichsfläche 2: D-2-7344-0260 Siedlung des Mittel- und Spätneolithikums, der mittleren Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Latènezeit sowie karolingisch-ottonischer Zeitstellung Bzw. bei Ausgleichsfläche 1: D-2-7344-0259 Abschnittsbefestigung karolingisch-ottonischer Zeitstellung
- FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSER-SCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 5 Abs. 2 Nr. 7, § 9 Abs. 6 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
 - Grenze festgesetztes Überschwemmungsgebiet Donau (seit 09.05.2019 in Kraft getreten)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebietem oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 bzw. § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 1 Abs. 1 und 22 BauGB) Zweckbestimmung: Stellplätze

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

- Flurstücksnummer
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude, Überdachungen
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Bestehender Weg/ Straße
- Gemarkungsgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - Gewerbliche Bauflächen**
 - Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO Abs. 1 und 2
 - Gewerbliche Bauflächen m. Einschränkung
 - Gewerbliche Bauflächen mit Einschränkung 1
 - Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO Abs. 1 und 2 allerdings nur Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, (nicht zugelassen werden Ausnahmen nach § 8 BauNVO nach Abs. 3)
 - Gewerbliche Bauflächen mit Einschränkung 2
- Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21 a BauNVO, § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**

Schema der Nutzungsschablone - gültig für GE u. GE m. Einschränkung Sofern sich nicht aus sonstigen Festsetzungen andere Werte ergeben, gelten die angegebenen Höchstwerte:

Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse	Wandhöhe (WH in m)
Bauweise (abw)	Dachform (nicht festgelegt)

-- (Strich) = nicht festgelegt
- Geschoßflächenzahl: GFZ 2,4 als Höchstmaß
- Grundflächenzahl: GRZ 0,8 als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse: III drei als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen: WH 14,0 bzw. 32 m = Wandhöhe traufseitig als Höchstmaß ab GOK
- Speziell für Flurnr. 478/2 Gemarkung Hofkirchen abweichend von Festsetzung 2.4: Höhe baulicher Anlagen: WH 8,0 m = Wandhöhe traufseitig als Höchstmaß max. 8,0 m ab GOK
- Speziell für umgrenzte Teilfläche - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung im Süden von Flurnr. 461 und 436/5 jeweils Gemarkung Hofkirchen Fläche für gepflanzte Hochregallager abweichend von Festsetzungen 2.1 bis 2.4: Höhe baulicher Anlagen hier: WH 32,0 m = Wandhöhe traufseitig als Höchstmaß max. 32,0 m ab GOK
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) es sind alle Hausformen ohne Längsbeschränkung zulässig

- Baugrenze/ Fläche mit Baurecht
- Abstandsflächen Es gelten die Abstandsflächen entsprechend Art. 6 BayBO. Es werden keine abweichenden planlichen oder textlichen Festsetzungen getroffen.
- Gestaltung der baulichen Anlage (baurechtliche Festsetzungen)**

Die Gebäude sind individuell so zu gestalten, dass sie in Einklang mit Art. 8 BayBO nicht verunstaltet wirken. Unter Berücksichtigung der örtlichen Bauweise und wegen der Anpassung an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird darüber hinaus folgendes festgesetzt: Grundsätzlich sind alle verputzten oder betonierte Massiv- und Leichtbauweisen (in Holz/Stahl) mit Holz- oder Metall-Verkleidungen und großflächige Verglasungen zulässig
- Betriebsgebäude (Produktion, Lager, Verwaltung) Erdgeschoss und 2 Obergeschosse (E + 2) oder nur EG als Halle/ Hochregallager
 - Dachform: nicht festgelegt; Satteldach, Bogendach oder Pultdach; auch Flachdach - möglichst teils auch mit Dachbegrünung - zulässig
 - Dachneigung: nicht festgelegt; empfohlen 7 - 21° für Hallen; Für Vervollständigung/Betriebsgebäude bis 33° nicht festgelegt; empfohlen: Dachfahnen und nicht spiegelnde beschichtete Beschöckungen, auch Teilverglasung möglich
 - Wandhöhe: empfohlen: Planeintrag z. B. max. 14,0 m bzw. bei Fläche für Hochregallager: max. 32 m

Die Firstrichtung kann frei gewählt werden und zwar i. d. R. parallel zur Baugrenze und senkrecht dazu bzw. entsprechend der Firstrichtungen der vorhandenen Gebäude.
- Garagen, Nebengebäude und überdachte Pkw-Stellplätze Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude auch in der Dachform anzupassen. Werden Garagen mit den Betriebsgebäuden zusammengebaut, sind sie so zu gestalten, dass eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Im Einzelfall müssen sie dem Art. 8 BayBO entsprechen.
- Einfriedigungen**

Zulässig sind alle Arten von Metallzäunen (Stabgitter-, Maschendraht-)zäun mit einer max. Höhe von 2,2 m ohne massive, störende Sockelausbildung und/ oder geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen. Andere Materialien insbesondere massive Einfriedigungen mit höheren sichtbaren betonierte Sockeln (über 20 cm) sind unzulässig.
- Werbeanlagen**

Werbeanlagen und Hinweisschilder müssen so gestaltet sein, dass sie nach Maßstab, Art und Werkstoff und Farbe in das Gesamterscheinungsbild einfügen. Fremdprodukt-Werbung ist unzulässig. Werbeanlagen über 1m² sind genehmigungsbedürftig. Auf die Vorschriften der Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO wird verwiesen.
- Wasserhaushalt/Abwasserbeseitigung/ Hochwasserschutz**
 - Oberflächenwasser (Niederschlagswasser)** aus privaten Grundstücken, von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen
 - Die Niederschlagswasserentsorgung ist für den best. Betrieb geregelt. Die Erweiterungsflächen sind an die bereits bestehenden betrieblichen Anlagen und Leitungen anzuschließen. Dabei sind die Anforderungen der Niederschlagsfestsetzungsverordnung (NW/RegV) vom 01.01.2000 (GVOB. S.30), der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gemeinsamem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) v. 12.01.2000 (AImBl. S. 34) bzw. des ATV-DVWK Merkblattes M 153 zu beachten.
 - Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleibedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien zu vermeiden.
 - Normale häusliche Abwässer sind der betrieblichen Kläranlage zuzuleiten. Betriebsabwässer sind entsprechend der gültigen Vorschriften zu behandeln. Sollte sich die künftige gewerbliche Abwasseranfall (Menge/ Schmutzwasser) wesentlich erhöhen ist, ist in einem abwasserrechtlichen Nachweis zu prüfen, ob die Erweiterung für die gepl. Erweiterung noch ausreicht, oder ob ggf. zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden.
 - Nach Klärung in der betriebseigenen Kläranlage wird gereinigtes Abwasser und einen Teil des Oberflächenwassers (aus dem nördlichen Teil des Betriebsgeländes) über einen Übergabeschacht und eine Leitung direkt in die Donau eingeleitet (laut ursprünglicher Genehmigung von 1989 bzw. neu laut Bescheid des Landratsamtes Passau vom Nov. 2023 mit Erlaubnis bis einschließlich 31.12.2024). Zudem liegt diese strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung Nr. 244/1989 mit Ergänzungs- u. Änderungsbescheid von 1997 bzw. 2023 vor. Der südliche Teil des Betriebsgeländes Troiber wird bezüglich des Oberflächenwassers mit dem Oberflächwasser aus dem Gewerbegebiet Hofkirchen BA II und dem dazu angelegten offenen Graben zur Donau hin entwässert. Laut Bescheid vom Nov. 2009 ist gilt die Erlaubnis bis einschließlich 31.12.2029.
- Für die Erweiterungsflächen/ Neubauten ist zur Gewährleistung der hochwasserfesten Lage (HW) und Berücksichtigung eines dem nördlichen Sicherheitsmaßes ist eine Geländekote von mind. 307,50 m NN für die Fußbodenebene Erdgeschoss (einschl. Kellerlichtschächte) bzw. durch Auffüllung einzuhalten. Kellergeschosse sollen, wenn überhaupt vorgesehen, nur für untergeordnete Zwecke genutzt werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass für Bauvorhaben/ bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet das Erfordernis einer zusätzlichen Ausnahme-genehmigung im Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 78 Abs. 5 WHG besteht.
- Bodenkenntnis/ Erdarbeiten**

Angepasste Festsetzung: Im südöstlichen Teil des geplanten Gewerbegebietes ist das Bodenkennmerkmal Nr. D-2-7344-0274 „Siedlung des frühen und hohen Mittelalter“ erfasst. Bei den ausgewiesenen Ausgleichsflächen reicht Bodenkennmerkmal Nr. D-2-7344-0259 „Abschnittsbefestigung karolingisch-ottonischer Zeitstellung“ in den Geltungsbereich der Ausgleichsfläche 1 bei Hilgartsberg hinein. Bodenkennmerkmal Nr. D-2-7344-0260 „Siedlung des Mittel- und Spätneolithikums, der mittleren Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Latènezeit sowie karolingisch-ottonischer Zeitstellung“ liegt in räumlicher Nähe zur eingeplanten Ausgleichsmaßnahme 2 an der Kleinen Ohe Grundsätzlich gilt: Im Bereich von Bodenkennmerkmal sowie in Bereichen, wo Bodenkennmerkmale zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer demarkalrischen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Die fachlichen Anforderungen werden im demarkalrischen Erlaubnisverfahren formuliert.

- Neu mit Änderung durch Deckblatt 4 Für die aufgrund der Änderungen/ Erweiterungen des Gewerbegebietes im Zuge von Deckblatt 4 erforderlichen Ausgleichsflächen und als Ersatz für den mit Deckblatt 3 auf einer Teilfläche von Flurnr. 273 Gemarkung Garham mit 116 m² eingeplanten Ausgleich, der mit der Änderung im Zuge von Deckblatt 4 wieder herausgenommen wird bzw. entfällt, wird die Ablösung aus dem Okokonto „Daviam“ der Sparkasse Passau eingeplant. Es ist hierzu eine Ablöse von 8145 Wertpunkten vorzunehmen durch den Betrieb Troiber. Der Nachweis der Ablöse ist der Gemarkung Hofkirchen rechtzeitig vor Sitzungsbeschluss vorzulegen.
- Gehölze**

Gehölzarten (für öffentliche und private Pflanzungen) Grundsätzlich sollen vor allem einheimische standortgerechte Gehölze gepflanzt werden. Zudem sind stadtklimageeignete bzw. schmalkronige Züchtungen möglich. Siehe dazu Liste „Gehölze“ als Anlage 4 in der Begründung

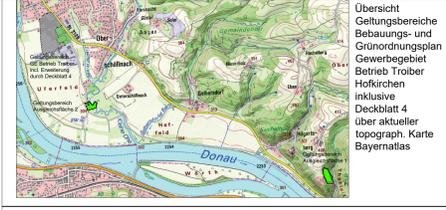
Mindestpflanzgrößen
Bäume Hochstämme H 3 x v. m. B. StU 12-14 ebenfalls Hochstämme
Bei Hecken: Baumarten Heister 2 x v., 150-200 cm zulässig
Straucharten Sträucher 2 x v., 60-100 cm

Die gesetzlichen Grenzabstände sind bei Bepflanzungen entsprechend AGBGB einzuhalten.
- Festlegungen für die Einzelgrundstücke**
 - Mindestbepflanzung Mindestens 10 % Grundstücksflächen der Gewerbebetrieb sind zu begrünen und soweit möglich mit einheimischen bzw. geeigneten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (z.B. Grenzsäume, Stellplatzbegrünung usw. siehe 11.2 bis 11.4 und Bepflanzung an sonst geeigneten Stellen vornehmlich entlang der Zäune/ Straßen und Wege)
 - Grenzsäume/ Randeingrünung Entlang der künftigen Grundstücksgrenzen und dabei insbesondere zum Rand des Baugebiets vgl. Pflanzstellung sind Grenzsäume/ Grünstreifen mit Hecken als Gliederungsmaße vorgesehen. Ausgehend von der jeweiligen Grundstücksgrenze sind mind. 7m breite Straßen als mind. 2- bis 4-reihige abschnittsweise unterbrochene Hecken vom jeweiligen Besitzer bereitzustellen, anzulegen und zu pflegen.
 - Stellplätze für Besucher sollen möglichst in vorderen, straßennahen Grundstücksteil zu legen kommen (bzw. dort verteilen). Stellplätze für Mitarbeiter sollen im südlichen Teil des Gebiets (im GE; nicht im GE mit Einschränkung) angelegt werden (Erschließung über Zufahrt im Süden vom Gewerbegebiet Hofkirchen BA I und II). Neue Stellplätze sind als Schotterrasen oder mit Rasengittersteinen/ Pflaster mit Rasenfuge anzulegen, eine völlige Oberflächenversiegelung ist nicht zugelassen für die Anlage neuer Stellplätze.

Zur Durch-/Eingrünung sind Baumplanungen vorzulegen: Pro 20 PKW ein Großbaum (StU 12-14 cm, Baumhöhe mindestens 2m x 2m) zu pflanzen und vor Beschädigung dauerhaft zu schützen.
- Freiflächenfestlegungen und Umsetzung**

Zum jeweiligen Bauantrag ist ein Freiflächenfestlegungsplan vorzulegen, der die Einbindung der Baukörper in die Landschaft sowie die Gestaltung der Freiflächen u. des Arbeitsumfeldes entsprechend der üblichen Vorgaben regelt. Dieser ist von einem Fachmann, i.d.R. Landschaftsarchitekt, zu erstellen. Die entsprechenden Flächen sind fachgerecht anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen. Die Pflanzung soll spätestens bis 1 Jahr nach Bezugserfolg erfolgen.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der begrenzten Flächen sollten platzsparende Begrünungsmöglichkeiten wie insbesondere Möglichkeiten der Fassadenbegrünung an bzw. vor hohen fensterlosen Fassaden bzw. auch Dachbegrünungen (ggfs. in Kombination mit Photovoltaikanlagen) auch im Hinblick auf den Klimaschutz, Wasserhaushalt, Ökologie und auch Erscheinungsbild verstärkt genutzt werden. Auch auf insektenfreundliche Beleuchtung wird hingewiesen. Hierzu wird auf Informationsbroschüren verwiesen wie „Klimaangepasst in Unternehmen Risiken senken und Chancen nutzen“, Bayerisches Landesamt für Umwelt-Infozentrum Umwelt Wirtschaft, 2022 oder Bundesamt für Naturschutz BfN-Schriften 6552/2023 https://bfn.bszbw.de/frontdoor/deliver/index/docId/1668/fie/Schri665_2.pdf bzw. „Moderne Unternehmen im Einklang mit der Natur- Leitfaden für ein naturnahes Betriebsgelände“ LfUWB Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, 2. Auflage 2020.



Hinweis: Die Änderung mit Deckblatt 4 beinhaltet den kompletten Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen (inkl. der bisherigen Deckblätter) und ersetzt damit den bisherigen, rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan

Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen inkl. Änderung und Erweiterung durch Deckblatt 4
(ersetzt den bisherigen Bebauungsplan inklusive der 3 bisherigen Deckblätter)

Markt Hofkirchen Passau Gemarkung Hofkirchen Landkreis Reg.-Bezirk Niederbayern

Datum: 24.02.2025/24.06.2025 M 1:1000

Verfahrensvermerke

- Der Marktgründungsplan in der Fassung vom 15.10.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans (Bestand). Der Änderungsbeschluss wurde am 12.03.2025 ortsbüchlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.02.2025 hat in der Zeit vom 19.03.2025 bis 22.04.2025 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.02.2025 hat in der Zeit vom 19.03.2025 bis 22.04.2025 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.02.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.02.2025 wurde mit dem Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... im Internet veröffentlicht und im Rathaus, Zimmer 03, Anschlag: Rathausstraße 1, 94544 Hofkirchen, während der üblichen Dienststunden barrierefrei zugänglich öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Hofkirchen hat mit Beschluss des Marktgründungsplan vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Sitzung beschlossen.

Markt Hofkirchen, den ... Josef Kufner, Erster Bürgermeister (S)

Markt Hofkirchen, den ... Josef Kufner, Erster Bürgermeister (S)

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 HS 2 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann Einsicht bereithalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist dem Markt Hofkirchen auf der Rechtsabteilung des Marktgründungsplan gemäß § 14 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Hofkirchen, den ... Josef Kufner, Erster Bürgermeister (S)

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

Gemeinde Hofkirchen, Lkrs. Passau

Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes inklusive Deckblatt 4 „Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen“

(ersetzt den bisherigen Bebauungs- und Grünordnungsplan inklusive der Deckblätter 1 bis 3)

Begründung

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

0 Aufgabenstellung/ Planungsgebiet und Geltungsbereich

0.1 bisherige Planungen zum „Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen“

Für das Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen wurde 2007 ein qualifizierter Bebauungsplan mit Grünordnungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Dieser ist am 10.10.2007 in Kraft getreten.

Der räumliche Geltungsbereich des Gewerbegebiets umfasste zunächst über ca. 4,5 ha und die Grundstücke Fl. Nr. 477, 477/1, 473, 469, 468, 467/2, 467/4, 466, 461/1 und 461 jeweils Gemarkung Hofkirchen. Der erforderliche Ausgleich wurde eingeplant auf einer Teilfläche von Flurnr. 61 Gemarkung Hilgartsberg: mit 5.870 m².

Mit dem 2007 neu aufgestellten Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen“ sollte einerseits die planungsrechtliche Darstellung und Einstufung als „GE“ bzw. „GE mit Einschränkung“ auf die bereits bestehende Ist- Situation angepasst werden (entspricht nicht mehr einem Mischgebiet), andererseits sollte der Rahmen für eine gewisse mögliche Weiterentwicklung des Betriebes abgesteckt werden.

Änderung durch Deckblatt 1: (2009- 2011; in Kraft getreten am 07.01.2011)

Nach Beschluss des Marktgemeinderates Hofkirchen vom 20.01.2009 wurde der genehmigte Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Betrieb Troiber Hofkirchen“ mit Deckblatt 1 geändert. Die Grenzziehung zwischen Sportgelände Hofkirchen und Betriebsgelände Betrieb Troiber wurde dazu angepasst und damit auch die planliche Darstellung der Festsetzungen für diesen Bereich. Zum anderen wurde in diesem Zuge eine kleine bauliche Erweiterung in Richtung Süden zur Abrundung und in Ergänzung zum Bestand eingeplant.

Der Geltungsbereich wurde durch Deckblatt 1 in geringerem Umfang auf 47.122 m² erweitert. Durch die Änderungen entstand kein neues zusätzliches Baurecht. Der Geltungsbereich wurde zwar etwas größer, allerdings wurde das Baufenster sogar etwas reduziert um ca. 700 m², so dass die bereits geschaffene Ausgleichsfläche wie bisher festgelegt blieb und kein zusätzlicher Ausgleich durch die Änderung mit Deckblatt 1 zu schaffen war.

Erweiterung und Änderung durch Deckblatt 2: 2012/2013; in Kraft getreten am 17.07.2013)

Die Änderung des BBP/ GOP Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen wurde vom Marktrat Hofkirchen am 02.10.2012 beschlossen, um für die Erweiterungserfordernisse und -zielen des Betriebs Troiber zur weiteren Expansion den rechtlichen Rahmen zu schaffen in Abstimmung/ Anpassung zu den angrenzenden Nutzungen.

Im Zuge der Änderung und Erweiterung incl. Deckblatt 2 kamen zusätzlich folgende Flächen hinzu: Flurnr. 478 und 478/2 Gemarkung Hofkirchen (Erweiterung nach Norden) und Flurnr. 449, 448, 447 jeweils Gemarkung Hofkirchen im Süden bzw. im Osten Flurnr. 467/5, 426/2, 434/7 und 443/6 jeweils Gemarkung Hofkirchen. Der Geltungsbereich des Gewerbegebiets umfasste dann ca. 6,55 ha. Neben der bereits bei der Aufstellung des BBP/GOP 2007 festgelegten Ausgleichsfläche 1 mit 5870 m² auf einer Teilfläche von Flurnummer 61 Gemarkung Hilgartsberg wurden für das Ausgleichserfordernis zur Änderung/ Erweiterung durch Deckblatt 2 neu der Ausgleich auf Flurnummern 1857/1, 1858, 1860/2 und Teilflächen von Flurnr 1855 und 1856 jeweils Gemarkung Hilgartsberg mit aufgenommen als Geltungsbereich Ausgleichsfläche 2 mit 5554 m².

Änderung durch Deckblatt 3: (2017; in Kraft getreten am 21.08.2017)

Mit Deckblatt 3 wurde eine kleinflächige Erweiterung vorgenommen im vereinfachten Verfahren und Teilflächen der Flurnummern 434 und 426 jeweils Gemarkung Hofkirchen mit insgesamt 290 m² ergänzend aufgenommen. Für die Erweiterung des Gewerbegebiets statt der bisher dort festgelegten öffentl. Grünfläche (Teil des Sondergebiets Sport) war entsprechend der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ein Ausgleich erforderlich. Dieser wurde als Ausgleichsfläche 3 festgelegt auf einer Teilfläche der gemeindlichen Ausgleichs- und Ökokontofläche des Marktes Hofkirchen auf Flurnr. 273 Gemarkung Garham mit einer Fläche von 116 m².

Hinweise zu parallel dazu gelaufenen Planungen:

Aufgrund der innenliegenden Bestandslage waren mit einer Änderung bezüglich des Gewerbegebiets Betrieb Troiber Hofkirchen meist auch andere Bebauungspläne betroffen und ebenfalls entsprechend zu ändern. Auch war der Bereich des Gewerbegebiets Troiber im ursprünglichen Flächennutzungsplan der Gemeinde noch nicht in dieser Dimension mit aufgenommen. Hier ein kurzer Rückblick/ Überblick:

Flächennutzungsplan

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan des Marktes Hofkirchen, welcher von der Regierung von Niederbayern am 19.08.1986 Az. 220-4621/614 genehmigt wurde, ist parallel zu den Bebauungsplanungen zum Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen, dem Bebauungsplan Hofkirchen Ost bezüglich Sportgelände Hofkirchen/Sondergebiet Sport und dem Gewerbegebiet Hofkirchen BA II geändert worden durch FNP-Deckblatt 10 (1999; genehmigt am 04.12.2000) bzw. FNP-Deckblatt 25 (ab 2009) und FNP-Deckblatt 35 (2012/2013).

Die Planungen sind dann in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (begonnen nach Beschluss v. Juli 2012; rechtswirksam seit 12.01.2017) mit eingeflossen.

Bebauungsplan Hofkirchen Ost

Mit Deckblatt Nr. 55 wurde 2007 das Betriebsgelände der Fa. Troiber -war Teil des Mischgebiets mit festgelegter GFZ 0,8- aus dem Bebauungsplan Hofkirchen - Ost herausgenommen.

Über Deckblatt 57 zum Bebauungsplan Hofkirchen - Ost wurde 2009/2011 die Übergangszone zwischen Betrieb Troiber und Sportgelände, das hier als Sondergebiet Sport ausgewiesen wurde, neu geregelt.

Mit Deckblatt 61 wurde 2012/2013 der Bereich des „Sondergebiets Sport“ in Abgrenzung zum Gewerbegebiet Betrieb Troiber neu geregelt und der Geltungsbereich des Bebauungsplans BBP Hofkirchen Ost in der Lage nördlich des bisher. Gewerbegebiets Troiber um die Flurstücke Nr. 478 und 478/2 Gemarkung Hofkirchen reduziert. Dieses stellt den letzten auch noch bezüglich der Festsetzungen gültigen Gesamtstand bezüglich des „Sondergebiets Sport“ dar. Dies ist am 17.07.2013 in Kraft getreten.

Über Deckblatt 63 erfolgte 2017 eine weitere, nur kleinflächige Anpassung der Abgrenzung des Sondergebiets Sport zugunsten des Gewerbegebiets Betrieb Troiber Hofkirchen. Dies ist am 24.08.2017 in Kraft getreten.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Hofkirchen BA II (in Kraft getreten am 06.02.2006)

Der Bebauungsplan wurde 2009/ 2010 durch Deckblatt 2 überplant und nach Norden und Westen hin erweitert, womit auch die südliche Straßenanbindung der Firma Troiber über die Gewerbegebiete Hofkirchen BAI und BAI zur Staatsstraße ermöglicht wurde. Der Geltungsbereich umfasste nach der Änderung und Erweiterung durch Deckblatt 2,91 ha. Die Planung ist am 07.01.2011 in Kraft getreten.

Die Änderung durch Deckblatt 3 erfolgte dort parallel zur Änderung des BBP GE Betrieb Troiber Hofkirchen durch Deckblatt 2 (2012/2013). Es wurde u.a. der Geltungsbereich geringfügig reduziert zugunsten einer Ausweitung der Südgrenze des BBP/GOP Gewerbegebiet Betrieb Troiber. Die Planung ist am 17.07.2013 in Kraft getreten.

Die sonstigen Änderungen durch Deckblatt 1(2008) bzw. Deckblatt 4 (2017/2019) waren anderweitig veranlasst und nicht bedingt durch Entwicklungen des Betriebs Troiber.

Um die geplanten Veränderungen besser nachvollziehbar zu machen wurden zur geplanten Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen inklusive Deckblatt 4 Übersichtskarten (M 1:2000) angefertigt, die zum einen den „alten Stand“ vor der Änderungsplanung (in den 3 aneinandergrenzenden Bebauungsplänen) zeigen, zum anderen den „neuen Stand“ nach Änderung. Diese sind als Anlage 2 zur Begründung beigefügt.

Um wieder eine insgesamt komplette übersichtliche Planfassung zu erhalten, wurde in Abstimmung mit der Gemeinde vereinbart, diesen in der erweiterten Größe insgesamt inklusive des nun 4. Deckblatts als neue Planfassung mit den textlichen Erläuterungen Begründung (mit Anwendung der Eingriffsregelung) und Umweltbericht wieder neu und komplett zusammenzustellen. Die vorliegende Fassung des Bebauungs- und Grünordnungsplans mit den bisherigen Änderungen inklusive Deckblatt 4 zum „Gewerbegebiet Betrieb Troiber“ ersetzt damit komplett die bisherigen Fassungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans einschließlich Deckblatt 3.

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Übergeordnete Planungen

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern kurz: LEP sind hierzu Ziele bzw. Grundsätze aufgenommen. Allgemein gilt der Grundsatz der Vermeidung von Zersiedelung bzw. Innenentwicklung vor Außenentwicklung und Flächensparen für die Entwicklung von Bauflächen. Nach LEP- Grundsatz 5.1 Wirtschaftsstruktur(G) sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden.

Die gepl. Erweiterung des Gewerbegebiets, trägt diesen Zielen Rechnung und dient dazu dem örtlichen Unternehmen eine Weiterentwicklung vor Ort zu ermöglichen und zwar in einem bedarfsgerechten Umfang und in flächensparender Weise.

Der Regionalplan der Region 12 Donau-Wald macht für die Änderungsbereiche keine spezifischen, bzw. der Änderungsplanung ggfs. widersprechende Aussagen. Die Gemeinde Hofkirchen ist als ländl. Teilraum eingestuft, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll. Es sind keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete oder Bereiche mit Trenngrün oder Vorbehaltsgebiete zum Hoch-

wasserschutz ausgewiesen. Lediglich die Ausschlussbereiche für Windkraftanlagen reichen in diesen Bereich hinein. Nach Regionalplan Donau-Wald B IV 2.2 Abs. 1 (Ziel) soll zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes in der Region eine möglichst ausgewogene Betriebsgrößen- und Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden.

Nach Regionalplan Donau-Wald B IV 2.2 Abs. 2 (Grundsatz) hat die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung.

Bereits im ursprünglichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hofkirchen, der 1986 genehmigt wurde, war die Gewerbeentwicklung im Süden von Hofkirchen eingeplant und im Jahr 2000 durch Deckblatt 10 erweitert. Parallel zu den betrieblichen Weiterentwicklungen bei Betrieb Troiber und der dazu vorgenommenen Bebauungsplanungen wurde der Flächennutzungsplan bezüglich der engen Verzahnungen mit den Nachbarflächen durch Deckblätter 25 (2009/2010) bzw. 35 (2012/2013) angepasst.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Hofkirchen wurde nach Beschluss vom Juli 2012 für das Gemeindegebiet neu aufgestellt durch das Büro Garnhartner + Schober + Spörl, Deggendorf/ Passau zusammen mit Team Umwelt Landschaft Deggendorf ausgearbeitet. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, in den die Gewerbegebietsentwicklung im Süden von Hofkirchen mit aufgenommen worden ist, ist am 12.01.2017 rechtswirksam geworden. Hier erfolgt im Parallelverfahren zur vorliegenden Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet Betrieb Troiber durch Deckblatt die Änderung durch Deckblatt 26, in dem die kleinflächige Anpassung zugunsten etwas erweiterter Gewerbegebietsflächen vorgenommen wird.

Um diesen Zielsetzungen Rechnung zu tragen und eine alsbaldige Umsetzung zu erreichen, wird nun dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan durch Erweiterung und Anpassung mit Deckblatt 4 geändert. Insbesondere soll die betriebliche Weiterentwicklung der ortsansässigen Fa. Troiber unterstützt werden. Dazu werden erforderliche Erweiterungen und Anpassungen der Ränder zu den angrenzenden Nutzungen geregelt und die Errichtung eines Hochregallagers ermöglicht, damit durch Fa. Troiber die schrittweise Umsetzung im Zuge ihres betrieblichen Entwicklungskonzepts erfolgen kann.

2 Lage und Bestandssituation

2.1 Regionalplanerische Einordnung der Gemeinde Hofkirchen

Die Gemeinde Hofkirchen liegt im nördlichen Teil des Landkreises Passau. Regionalplanerisch gehört die Gemeinde zur Planungsregion 12 Donau-Wald und zum Nahbereich von Vilshofen.

2.2 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen liegt im Südwestlichen Teil des Ortes Hofkirchen.

Ursprüngliche Planung und Erweiterungen/Änderungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erstreckte sich bei der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans 2007 zum Gewerbegebiet Betrieb Troiber auf die Grundstücke Fl. Nr. 477, 477/1, 473, 469, 468, 467/2, 467/4, 466, 461/1 und 461 jeweils Gemarkung Hofkirchen.

Im Zuge der Änderung und Erweiterung incl. Deckblatt 2 kamen zusätzlich hinzu:

- Flurnr. 478 und 478/ 2 Gemarkung Hofkirchen (Erweiterung nach Norden; ehem. Mischgebiet im BBP Hofkirchen-Ost, wird dort parallel durch Änderung in Deckblatt 61 zum BBP Hofkirchen Ost herausgenommen)
- und
- Flurnr. 449, 448, 447 Gemarkung Hofkirchen im Süden (Flurnr. 447 war ursprünglich Teil des Gewerbegebiets Hofkirchen BA II, wurde dort durch parallel laufende Änderung und Verkleinerung im Zuge Deckblatt 3 herausgenommen)
- und
- im Osten Flurnr. 467/5, 426/2, 434/7 und 443/6 Gemarkung Hofkirchen (neue Grenzlinie zu Sportgelände/ Sondergebiet Sport mit neu vermessenen Grundstücken, wurde parallel durch Änderung des BBP Hofkirchen- Ost Deckblatt 61 geändert)

Mit Deckblatt 3 wurde im Osten Teilflächen der Flurnummern 434 und 426 Gemarkung aus dem Sportplatzgelände mit in den Geltungsbereich aufgenommen (und parallel durch Deckblatt 63 aus dem Geltungsbereich des BBP Hofkirchen herausgenommen).

Über Deckblatt 4 werden nun neu in den Geltungsbereich des Gewerbegebiets Betrieb Troiber aufgenommen: die neu herausgemessenen Flurnummern 467/6 und 426/3 bzw. 436/6 jeweils Gemarkung Hofkirchen aus dem bisherigen Geltungsbereich des BBP Hofkirchen Ost Sondergebiet Sport und Flurnr. 436/5 und Flurnummer 443/10 (neu; ursprüngliche Teilfläche von Flurnr. 443/1) jeweils Gemarkung Hofkirchen aus dem Geltungsbereich des Gewerbegebiets Hofkirchen BA II.

Zusammenfassung Geltungsbereich Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen inklusive Erweiterung durch Deckblatt 4

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. Der restliche Ausgleich ist durch Ablöse aus dem Ökokonto Daxlarn der Sparkasse Passau eingeplant.

Da inzwischen auch einige Flurstücke zusammengefasst wurden, werden hierzu nachfolgend die **Grundstücke im Geltungsbereich nach der aktuellen, digitalen Flurkarte (UTM 32; Stand Nov. 2024 bzw. Mai 2025) aufgelistet:**

Geltungsbereich Gewerbegebiet:

Flurnummern 478, 478/2, 477, 477/2, 477/1, 473, 469, 468, 467/2, 467/4, 461, 467/6, 426/3, 436/5, 436/6 und ursprüngliche Teilfläche der bisher. Flurnr. 443/1 jetzt neu Flurnr. 443/10 jeweils Gemarkung Hofkirchen

Geltungsbereich Ausgleichsfläche 1: Flurnummer 61, Gemarkung Hilgartsberg Teilfläche

Geltungsbereich Ausgleichsfläche 2.: Flurnummern 1857/1, 1856/1, 1855/1, 1855/2, 1856/2, 1858 und 1860/3 Gemarkung Hilgartsberg

Der Geltungsbereich des Gewerbegebiets Betrieb Troiber Hofkirchen in der Änderung und Erweiterung in Deckblatt 4 wird nun begrenzt:

- Im Norden – durch die Grundstücke Fl. Nr. 478/1 und 479 und 479/7 Gemarkung Hofkirchen bzw. durch die neue Grenze des Bebauungsplanes Hofkirchen-Ost (incl. Änderung durch Deckblatt 61)
- im Westen – durch den Mitterweg Fl. Nr. 482/2 Gemarkung Hofkirchen
- im Süden – durch die Grundstücke Fl. Nr. 445, 445/2, 445/3 und Flurnr. 443/10 Gemarkung Hofkirchen/ den neuen reduzierten Geltungsbereich des Gewerbegebiets Hofkirchen BA II bzw. durch die Grundstücke 436/7, 1793/5 mit 1793/1 und 1793/2 Gemarkung Hofkirchen im GE Hofkirchen BAI
- im Osten – durch die Staatsstraße 2125 bzw. das neu abgegrenzte Sportgelände SO Sport im Deckblatt 71 BBP Hofkirchen- Ost Flurnr. 467, 426, 434, 435, 436 Gemarkung Hofkirchen

Mit der Ausarbeitung des Deckblatts 4 zum Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist das Planungsbüro Inge Haberl, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin in Wallersdorf beauftragt. Der Planbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen mit Änderung und Erweiterung durch Deckblatt 4“ beinhaltet den bestehenden Betrieb Fa. Troiber und gepl. gewerbliche Erweiterungsflächen und umfasst nun eine Größe von ca. 6,93 ha im Geltungsbereich des Gewerbegebiets. Das Bebauungsplangebiet bleibt in den nördlichen Teilen wie bisher als „GE mit Einschränkung“ und wird im Süden über den Bestand hinaus als Gewerbegebiet „GE“ nach § 8 BauNVO festgesetzt. Ein Teilbereich wird mit größerer Höhe festgesetzt, um die Errichtung eines Hochregallagers zu ermöglichen.

2.3 Geologie, Böden, derzeitige Nutzung

Geologisch gehört das Gemeindegebiet vorwiegend dem Gneisbereich des Vorderen Bayerischen Waldes an, wobei hier speziell Talsedimente/ Talböden vorliegen. Die vorherrschende Bodenart ist Lehm. Es handelt sich um Ackerland guter Bodenzustandsstufe. Der Geltungsbereich des Gewerbegebiets Betrieb Troiber ist bereits überwiegend bebaut bzw. befestigt für Fahrten/Hofraum und Stellplätze mit v. a. randlichen Grünflächen teils mit Bepflanzung (v.a. zum westlichen Rand zur freien Landschaft und im Süden bei den Stellplätzen). Die neu einbezogenen Flächen sind Teil der randlichen Grünflächen zum Sportplatz (und hier teilversiegelt), die südlichen Erweiterungsflächen auf Flurnr. 436/5 und 436/6 Gemarkung Hofkirchen waren bisher noch vorübergehend landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Hier ist artenarmes Grünland ausgebildet: Randlich an der Grenze nach Norden befindet sich eine strauchreiche Hecke aus Wildrosen, Hasel, Hartriegel, jungem Nußbaum und junge Pappel und Hainbuche. Die einbezogene Flurnr 443/10 Gemarkung Hofkirchen ist als Zufahrt bereits asphaltiert. Die Flächen liegen in Donaunähe und mit den bisherigen Bestandsflächen außerhalb des bisher amtlich festgelegten Überschwemmungsgebiets. Die neu einbezogenen Flurnummern 443/10 bzw. 436/5 (bisher Teil des Gewerbegebiets Hofkirchen BAII) und 436/6 Gemarkung Hofkirchen (bisher Teil des Sondergebiets) reichen etwas in das Überschwemmungsgebiet hinein, das seit 09.05.2019 durch die Überschwemmungsgebietsverordnung Donau (ÜGV Donau) festgesetzt ist.

2.4 Topographie, Grundwasserverhältnisse, Gewässer und Überschwemmungsgebiete

Das natürliche Gelände ist annähernd eben und liegt auf einer Höhe von ca. 308,7 m ü. NN im Nordosten an der Staatsstraße bis ca. 306,9 m ü. NN an der Südgrenze im bisherigen Geltungsbereich. Der Bereich der Erweiterung bei Flurnr. 436/5 und 436/6 geht bis auf ca. 306,5 m üNN herunter. Das Grundwasser steht ca. mind. 3 m unter Gelände an.

Der Planbereich liegt mit dem bisherigen Geltungsbereich inklusive Deckblatt 3 außerhalb des mittlerweile seit 2019 festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Donau (Gew. I. Ordnung). Grundlage für die Festlegung der Grenzen ist die Wasserspiegelberechnung des Wasser- und Schifffahrtsamtes Regensburg vom Mai 1997. Demnach liegt die Wasserspiegelhöhe bei einem 100-jährigem Hochwasser (HW_{100}) bei ca. 307,00 m ü. NN. Das Betriebsgelände der Fa. Troiber liegt mit den bestehenden Anlagen auf Höhen von in der Regel über 307 m ü NN bis ca. 308 m üNN und mehr in den Freiflächen, die Eingänge bei 307,5 m (C&C Markt) bis über 308 m ü. NN bei den neuen Eingängen und damit über HW_{100} . Nur ein Teil (im GE m. E.1) - der Hofbereich neben der Kläranlage - liegt tiefer, ist allerdings Altbestand. Neue Gebäude sind im Hinblick auf eine hochwasserfreie Lage mit Fußbodenoberkante Erdgeschoss auf einer Kote von mind. 307,50 m ü. NN anzulegen. Die Erweiterungsflächen im Südosten reichen in das seit 2019 festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Donau hinein. Hierzu wird auf die weiteren Ausführungen unter 4 verwiesen. Dort ist für Einzelbauvorhaben eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 78 Abs. 5 WHG erforderlich.

Aufgrund der Lage im Donautal ist nicht auszuschließen, dass die Lage bei extremen Ereignissen (größer als ein 100 jährliches Hochwasser) überflutet wird. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in solchen Fällen Schäden in und am Gebäude möglich sind. Das Risiko hierfür hat der Bauwerber zu tragen. Sollten wassergefährdende Stoffe gelagert werden (z B. Heizöl) sind entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen, damit auch bei Extremereignissen eine Gewässerverunreinigung nicht zu besorgen ist.

Im Schadensfall können keine Schadensersatzansprüche gegenüber den im Verfahren beteiligten Dienststellen, dem Markt Hofkirchen, gegenüber Bediensteten des Freistaates Bayern oder des Landkreises Passau erhoben werden.

Es bestehen keine Ansprüche des Antragstellers und der künftigen Nutzer auf Hochwasserentschädigung oder auf Sanierungs- und Hochwasserschutzmaßnahmen.

2.5 Altlasten

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.

2.6 Vegetation/ Schutzgebiete

Die Vegetation auf dem Gelände des gepl. Gewerbegebietes war geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung als Acker, soweit es sich nicht ohnehin um bereits versiegelte/ überbaute Flächen des Betriebs Troiber handelte. Teilflächen waren als Sportgelände genutzt. Auf der Fläche liegen keine Biotopflächen. Es sind hier keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht ausgewiesen.

Auf den bestehenden Betriebsflächen sind v.a. randlich ein paar Gehölzstrukturen vorhanden. Diese sind auch im Plan dargestellt. Sie sollen möglichst erhalten bleiben (um eine gewisse Eingrünung zu haben; gegebenenfalls können sie auch ersetzt werden).

Die potentiell natürliche Vegetation wird laut Seibert für diesen Bereich Randbereich der Donauauen mit Eschen- Ulmen- Auwald angegeben, an den dann an den Hängen Buchenwaldgebiete angrenzen.

Die bereits bei der Aufstellung dieses Bebauungs- und Grünordnungsplans eingeplante Ausgleichsfläche auf TF von Flurnr. 61 TF Gemarkung Hilgartsberg liegt oberhalb des Donautals an den Leiten, die hier zur Donau und zu den steil eingeschnittenen Seitentälern ausgebildet sind im sogenannten „Donauengtal“, das zwischen Gelbersdorf und Otterskirchen als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Der steile Hang ist mit Hangwald und einer brach gefallenen Altgraswiese bestanden, die im Rahmen der Biotopkartierung Bayern im Jahr 1985 als Biotop Nr.28 erfasst wurde (=Biotop 7344-0028)

2.7 Bestehende Leitungen

Das Planungsgebiet wird angebunden an das bereits im bestehenden Gewerbegebiet vorhandene Leitungs-/ Erschließungsnetz; wie das Wasserversorgungsnetz. Im Betriebsgelände existiert bereits auch ein Netz an Entsorgungsleitungen für Oberflächenwasser bzw. auch Abwasser (im Trennsystem mit Regenwasser und Schmutzwasser). Es existiert bereits eine betriebseigene Kläranlage. Das geklärte Abwasser und das Regenwasser werden über eine genehmigte Leitung zur Donau geleitet (vgl. weitere Ausführungen unter 6.2.2).

Die Stromversorgung erfolgt durch das Netz des Bayernwerks.

Die entsprechenden Hinweise und Merkblätter zum Schutz der Versorgungsleitungen sind grundsätzlich zu beachten, d. h. unter anderem Einweisung vor Baubeginn und Einhaltung der Schutzzone von Leitungen.

2.8 Bau- und Bodendenkmäler

Im Bebauungs- und Grünordnungsplangebiet zum „Gewerbegebiet Troiber Hofkirchen“ sind Bodendenkmäler sowohl im Geltungsbereich des Gewerbegebiets als auch in bzw. an der eingeplanten Ausgleichsflächen 1 und 2 eingetragen in der Denkmalliste (Quelle Bayernatlas). Diese wurden in der aktuellen Abgrenzung auch in die Kartendarstellungen übertragen. Im nachfolgenden unmaßstäblich eingefügtem Auszug aus dem Bayernatlas Abruf Jan. 2025 sind die ausgewiesenen Bodendenkmäler, als auch die Baudenkmäler im räumlichen Umfeld mit eingetragen.



Bereich Ortslage Hofkirchen mit Gewerbegebiet und eingetragenen Bau- und Bodendenkmälern

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Betrieb Troiber“ ist das Bodendenkmal „D-2-7344-0274 Siedlung des frühen und hohen Mittelalters, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert“ eingetragen.

Weiter westlich an der Donau, jedoch deutlich vom Gewerbegebiet abgerückt, ist desweiteren das Bodendenkmal „D-2-7344-0273 Siedlung des Spätneolithikums und des frühen bis hohen Mittelalters sowie Siedlungen oder Gräberfelder der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit. Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert“ eingetragen, ebenso wie auch weiter südlich an der Donau (im Bild ganz unten hereinreichend) und dort ebenfalls mit „D-2-7344-0273“ bezeichnet (Erläuterungen siehe dort).

Baudenkmäler liegen, wie in vorherigen Kartenauszug ersichtlich, in größerer Entfernung zum Gewerbegebiet Betrieb Troiber und insbesondere der mit Deckblatt 4 geplanten Änderung und Erweiterung:

D-2-75-127-4, Marktplatz 5, „Mariä Himmelfahrt“, Pfarrkirche, katholische Kirche, Saalkirche, sakral, Ausstattung. Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

D-2-75-127-7, Vilshofener Straße 18, Ehem. Gasthof mit Ökonomie, ehem. Vierflügelanlage, drei zweigeschossige Flügelbauten mit Walmdächern, Innenhof mit Arkade, 18. oder frühes 19. Jh., Westflügel 1954 verändert. Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

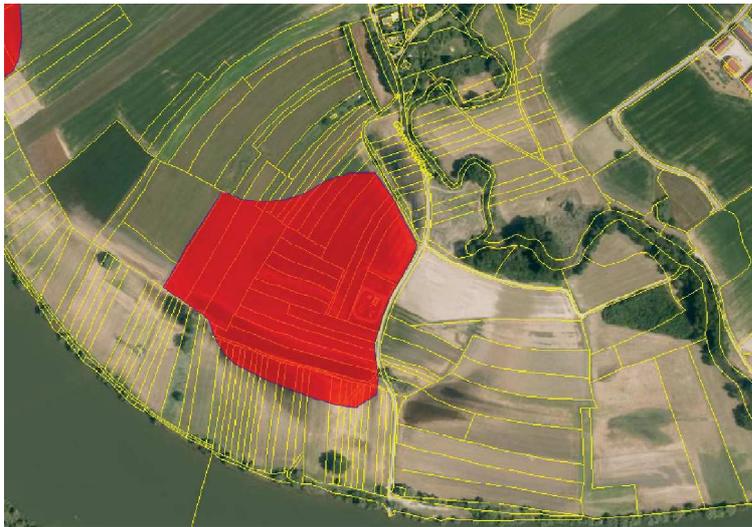
D-2-75-127-5, Marktplatz 6, Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit rundbogigen Öffnungen, Putzgliederungen und geschnitzten Fensterläden, 1834. Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

D-2-75-127-3, Kaiserstraße 14, Schopfwalmdachbau mit korbbogigem Eingang und Sohlbankgesims, 1830/40. Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

D-2-75-127-2, Kaiserstraße 1, Pfarrhaus, ehem. Gerichtshaus, zweigeschossiger und giebelständiger Eckbau mit Halbwalmdach, Treppengiebel, Putzgliederungen und Säulenportal, 16. Jh. Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.



Auszug Bereich bei Hilgartersberg bei Ausgleich 1 hier reicht das ausgewiesene Bodendenkmal „D-2-7344-0259 Abschnittsbefestigung karolingisch-ottonischer Zeitstellung. Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert“ mit in den Geltungsbereich der Ausgleichsfläche hinein



Auszug Bereich nahe der Kleinen Ohe bei Ausgleich 2: hier ist das Bodendenkmal „D-2-7344-0260 Siedlung des Mittel- und Spätneolithikums, der mittleren Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Latènezeit sowie karolingisch-ottonischer Zeitstellung. Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert“ im räumlichen Anschluss an die Ausgleichsflächen eingetragen.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Die fachlichen Anforderungen werden im denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren formuliert. Dies gilt im Grundsatz für die Erd- und Bauarbeiten auf dem Gelände der Fa. Troiber insbesondere im Bereich der Flurnr.461 bzw ergänzenden, neuen Teilflächen (auch wenn diese bereits zum größeren Teil versiegelt sind) bzw. bezüglich etwaiger Erdarbeiten in den Ausgleichsflächen.

Zu dem neuen Bauvorhaben „Neubau und Erweiterung Versand- und Lagerbereich mit Verbindungsgebäude“ der Fa. Troiber wurde die denkmalrechtliche Erlaubnis mit Schreiben des Landratsamtes Passau vom 19.09.2024 GZ 20241065 erteilt. Zum Bau der geplanten Trafostation im Bereich der neu einbezogenen Erweiterungsflächen auf Flurnummern 467/6 und 426/ 3 Gemarkung Hofkirchen ist diese beantragt.

Bei der bereits mit Aufstellung des Bebauungsplans für den Betrieb Troiber Hofkirchen aufgenommenen Ausgleichsfläche auf Teilfläche von Flurnr. 61 ist etwas in die Fläche hereinreichend bzw. in räumlicher Umgebung ein besonders wertvolles Bodendenkmal erfasst mit Nr. D-2-7344-0259 und zwar „Abschnittsbefestigung der karolingisch-ottonischer Zeitstellung“. Im Bereich des Denkmals sind Bodeneingriffe aus Gründen des Denkmalschutzes untersagt. Hier ist im Zuge der Bebauungs- und Grünordnungsplanung nur die weitere Pflege (regelmäßige Mahd und Mähgutabfuhr) geplant- ohne Bodeneingriffe bzw. Erdarbeiten- wie bereits 2007 festgelegt und seitdem erfolgend.

3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

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 bestehender Betriebe - hier speziell des Betriebs Troiber mit seinen erforderlichen Erweiterungen - zu unterstützen.

Die Fa. Troiber hat aufgrund der stetigen Weiterentwicklung einen größeren Flächenbedarf für weitere Betriebsgebäude (wie z.B. Lagerhallen, Unterstellen, Waschanlage usw.), Fahr- und Stellplatz-flächen, sowohl für die zahlreichen betrieblichen Lieferfahrzeuge als auch für die steigende Zahl von Mitarbeitern.

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. Hierzu sind die Festsetzungen in dem dazu vorgesehenen Teilbereich im Südosten insbesondere bezüglich der Wandhöhe und auch der Baugrenzen anzupassen.

Dazu reichen die bisherigen Betriebsgrundstücke nicht mehr aus, so dass damit ebenso eine Ausweitung des Geltungsbereichs erforderlich ist. 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. Damit können 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

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, sind auch zu diesen beiden Planungen die entsprechenden Änderungen durch Herausnahmen der jeweiligen Teilflächen erforderlich.

Vorliegend soll die betriebliche Weiterentwicklung in einer bereits gewerblich geprägten und von der Topographie und vorhandenen Erschließung gut geeigneten Lage mittels baulicher Ergänzungen im Sinne einer „Nachverdichtung“ im Ortsbestand gestärkt werden, ohne neue Flächen im Außenbereich zu beanspruchen. Damit wird auch den Zielen des LEP und der Regionalplanung Rechnung getragen. Das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet an der Donau reichte nicht in den bisherigen Geltungsbereich des Gewerbegebiets Betrieb Troiber Hofkirchen hinein. Teilflächen der geplanten Erweiterung im Süden, die bisher Teil des „Gewerbegebiets Hofkirchen BA II“ und des „Sondergebiets Sport“ waren, liegen im Randbereich des Überschwemmungsgebiets, und waren bis auf Flurnr. 436/6 Gemarkung auch bereits für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die weiter südlich anschließenden Gewerbegebietsflächen des GE Hofkirchen BA I wurden schon vor vielen Jahren ausgewiesen und liegen voll im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans zum GE Betrieb Troiber Hofkirchen hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die angestrebte Weiterentwicklung des Firmenstandorts mit den zugehörigen Nutzungen in Abstimmung mit den Nachbarnutzungen zu schaffen.

Das geplante Hochregallager dient der effizienten Lagerung sowie dem Umschlag von Waren und Materialien. 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 nach den neuesten Standards der Lagerhaltung und Automatisierung vorgesehen, um eine hohe Effizienz und minimale Umschlagzeiten zu gewährleisten.

Das geplante Hochregallager ist mit einer Höhe bis 32 Meter und einer Grundfläche von ca. 4810 m² vorgesehen und soll als vollautomatisiertes Hochregallager mit Fördertechnik und Robotersystemen geführt werden. Es ist mit Massivbauweise im Erdgeschoss und Skelettbauweise in den übrigen Geschossen geplant.

Er soll dazu beitragen, die weitere gewerbliche Entwicklung in einer geordneten und umweltverträglichen Weise fortzuführen in Abstimmung und Ergänzung zu den bisherigen Planungen in den anschließenden Gewerbegebieten. Das „Gewerbegebiet Hofkirchen BA I“, bleibt ohne Änderung durch die vorliegende Planung. Im „Gewerbegebiet Hofkirchen BA II“ erfolgt parallel die Änderung und Reduzierung über Deckblatt 5 zugunsten der Änderung des GE Betrieb Troiber. Ebenso werden die angrenzenden Nutzungen des Bebauungsplans Hofkirchen Ost im dort ausgewiesenen Sondergebiet Sport durch Änderung/ Reduzierung über Deckblatt 71 angepasst. Die weiteren

anschließenden Flächen des Bebauungsplangebiets Hofkirchen Ost nördlich des Betriebs Troiber werden durch die Veränderungen nicht berührt.

Vgl. dazu auch als Anlage beigefügte Übersichten zur geplanten gewerblichen Entwicklung in Hofkirchen in Übersicht (Stand vor und nach Änderung 1: 2.000 = Anlagen 2).

4 Erläuterungen gemäß § 78 Abs. 3 WHG bezüglich der kleinflächigen Entwicklung in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet

Gemäß § 78 Abs. 3 WHG hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten 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:

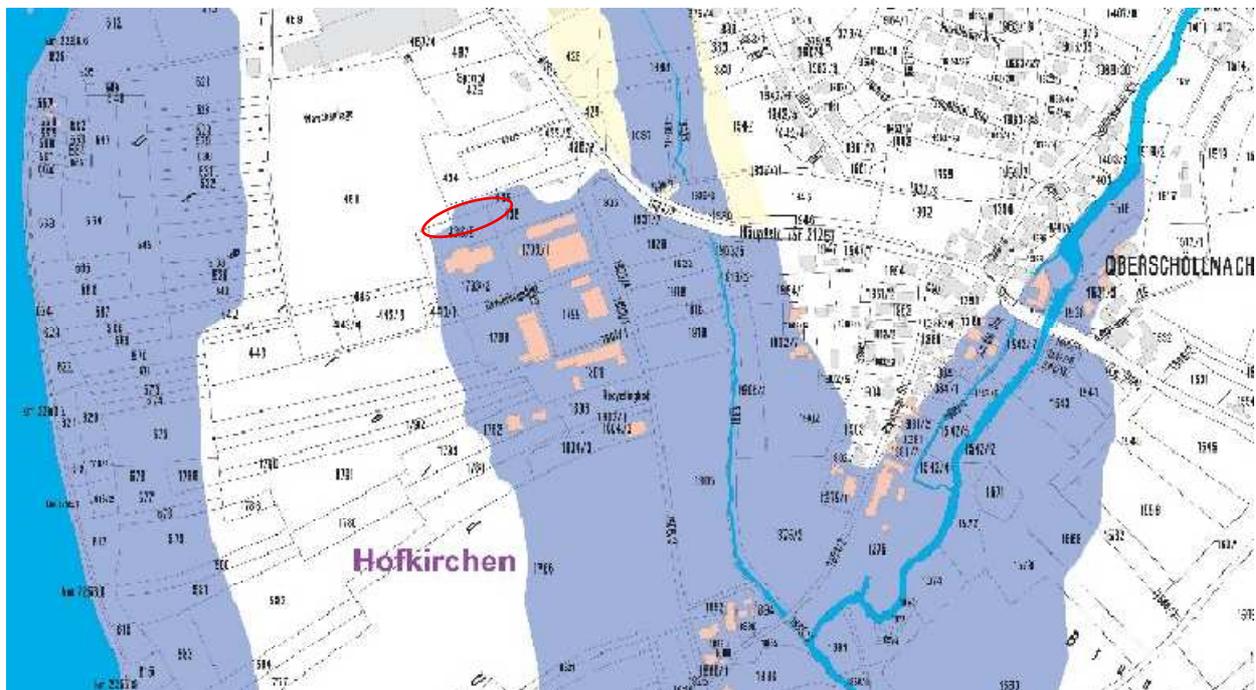
1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Berücksichtigen bedeutet, dass die Gemeinde die sich aus der Belegenheit des zu überplanenden Gebietes in einem Überschwemmungsgebiet ergebenden Konflikte bauplanungsrechtlich bewältigen muss und dabei die in § 78 Abs. 3 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 WHG genannten Belange in ihre Konfliktbewältigung einstellen muss.

Die Überschwemmungsgebietsverordnung Donau (ÜGV Donau) ist am 09.05.2019 in Kraft getreten.

Der bisherige Geltungsbereich des Gewerbegebiets Betrieb Troiber Hofkirchen lag insgesamt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets zur Donau.

Die Erweiterungsflächen im Zuge der Änderung durch Deckblatt 4 reichen nun etwas in das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet hinein. Siehe dazu nachfolgenden Kartenauszug aus der Verordnung im Bereich Hofkirchen.



Im Zuge der durch Deckblatt 4 geplanten Erweiterung werden ergänzend Flächen im Südosten mit in den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen“ aufgenommen, die im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegen.

Diese Teilflächen sind im nachfolg. Auszug Luftbildkarte mit festgesetztem Überschwemmungsgebiet aus dem Bayernatlas in pink markiert.



Es handelt sich dabei nicht um Flächen, die ganz neu per Bauleitplanung in das Überschwemmungsgebiet hineinentwickelt werden (was nach § 78 Abs.1 WHG untersagt ist bis auf Ausnahmen nach § 78 Abs. 2 WHG), sondern um eine Änderungsplanung gegenüber der bisherigen dort geltenden Bauleitplanungen.

Die Flächen waren mit Flurnummer 443/1 Teilfläche, jetzt Flurnr. 443/10, und Flurnummer 436/5 jeweils Gemarkung Hofkirchen bereits Teil des ausgewiesenen „Gewerbegebiets Hofkirchen BA II“. Flurnr. 443/10 beinhaltet die bestehende Straßenerschließung, die hier bisher nur öffentlich war und dem Markt Hofkirchen gehörte. Diese Fläche wird weiterhin wie bisher als Straße, dann allerdings zur inneren Erschließung des Betriebsgeländes der Fa. Troiber genutzt.

Flurnr. 436/5 beinhaltet eine Fläche, die bereits als Gewerbegebietsfläche zur Bebauung festgesetzt war mit einer GRZ von 0,8.

Die neu hinzubezogene Teilfläche ganz im Osten mit Flurnr.436/6 neu war bisher Teil des Sondergebiets Sport und dort als Fläche für eine Skaterbahn geplant.

Geplante Entwicklung der Teilflächen im Überschwemmungsgebiet und daraus resultierende Veränderungen



Die vorhandene Erschließungsstraße auf Flurnr. 443/10 (vorher Teilfläche von Flurnr. 443/1) bleibt weiterhin als Straße/zufahrt genutzt. Sie wird nur Teil des Betriebsgeländes der Fa. Troiber und damit Teil der inneren Erschließung und nicht mehr öffentlich.

Flurnummer 436/5 wird nur zu einem geringen Teil mit ca. 252 m² mit Hochbauten überbaut und zwar mit einer Teilfläche des gepl. Hochregallagers, was auch durch die Knödellinie und Baugrenze begrenzt bzw. festgesetzt ist; davon liegen lediglich ca. 99 m² im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Die übrigen Flächen im Überschwemmungsgebiet sind für die Anlage von Stellplätzen vorgesehen, was auch planlich festgesetzt ist. Vorher wäre auf der Gewerbegebietsfläche als Teil des „Gewerbegebiets Hofkirchen BA II“ eine Fläche von max. 0,8 des 1938 m² großen Grundstücks mit Betriebsgebäuden und ergänzenden Erschließungsflächen (damit bis ca. 1550 m², davon ca. 1303 m² innerhalb der Baugrenze) überbaubar gewesen.

Die östliche Fläche Flurnr. 436/6, die bisher im Sondergebiet Sport für eine Skaterbahn vorgesehen war, und damit auch zu einem größeren Teil versiegelt worden wäre, wird als Teil der Betriebsfläche Troiber vorgesehen zur weiteren Errichtung von Stellplätzen zumal auf dem bisherigen Betriebsgelände außerhalb des Überschwemmungsgebiets durch das geplante Hochregallager und die damit verbundene Anpassung der inneren Erschließung bereits angelegte Stellplätze verloren gehen.

Im Vergleich zwischen der Ausgangssituation- mit öffentlicher Straße, festgesetzter Gewerbegebietsfläche mit GRZ von 0,8 (davon ein Großteil der Fläche mit Hochbauten für Betriebsgebäude) im bisher. Gewerbegebiet Hofkirchen BA II und der im Sondergebiet Sport geplanten Skateranlage- und der geplanten Entwicklung im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung- mit bleibende Straße zur inneren Erschließung und überwiegender festgesetzter Nutzung für Stellplatzflächen und nur einer kleinen Teilfläche für die Ausweitung der Hochbauten hier speziell des Hochregallagers- lässt sich feststellen, dass sich der Anteil der Bebauung bzw. Versiegelungsgrad in den im Überschwemmungsgebiet liegenden Teilflächen nicht erhöhen wird. Insbesondere werden nach der Änderung der Bauleitplanungen in diesem Gebiet deutlich weniger Flächen mit Hochbauten/ Gebäuden (oder auch sonstigen Einbauten, die auch etwas in die Höhe gehen wie eine Skaterbahn) versiegelt als vorher im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Damit wird der Überschwemmungsbereich durch die geänderte Entwicklungsplanung nicht stärker betroffen oder eingeschränkt als nach der bisher gültigen Planung. Der Wasserstand bzw. Abfluss des Hochwassers wird damit gegenüber dem bisherigen Planungsstand nicht nachteilig verändert.

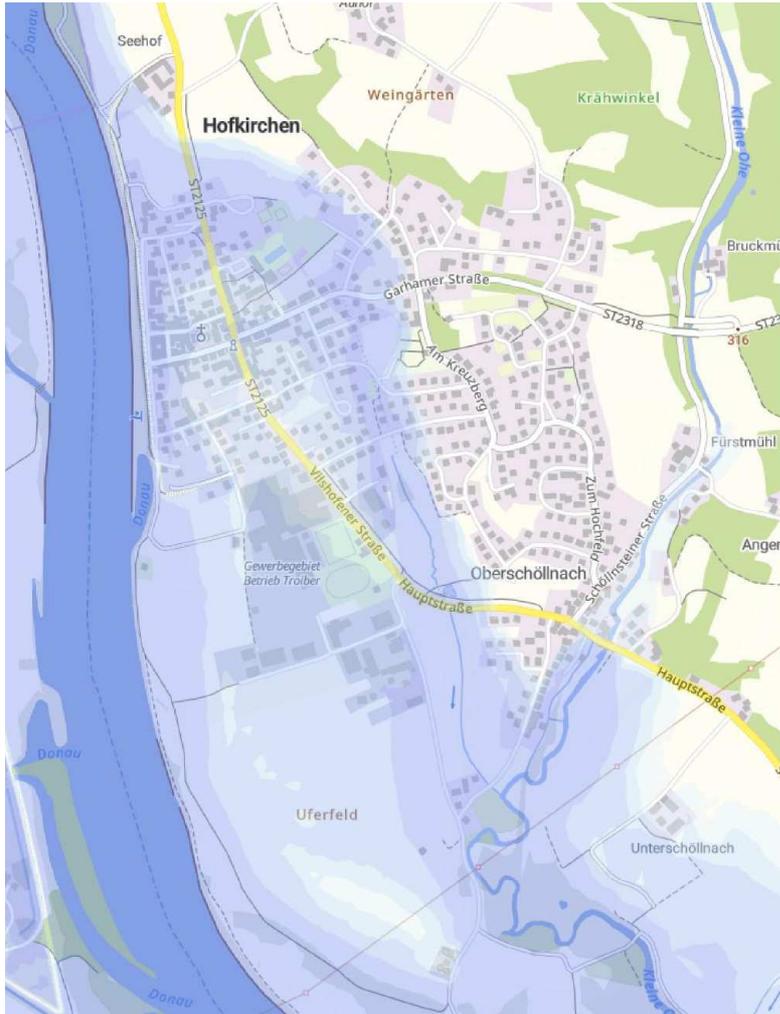
Insofern sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten (§ 78 WHG Abs. 3 unter 1.), da durch die geänderte Planung nicht mehr Wasser bei Überschwemmungsereignissen verdrängt würde als bei der bisher geplanten Entwicklung (sondern weniger durch reduzierten Gebäudeanteil).

Durch die geplante Änderung wird der bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt, was auch von WIGES Wasserbauliche Infrastrukturgesellschaft mbH zur Bauleitplanung in der Stellungnahme vom 02.04.2025 geäußert wurde (§ 78 WHG Abs. 3 unter 2.)

Bauvorhaben/Gebäude sind im Überschwemmungsgebiet hochwasserangepasst zu errichten (§ 78 WHG Abs. 3 unter 3., was auch Voraussetzung für eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG ist). Dazu trägt auch bei, dass neue Gebäude - wie in der bisherigen Fassung des Bebauungs- und Grünordnungsplans unter 7.4 festgesetzt- im Hinblick auf eine hochwasserfreie Lage mit Fußbodenoberkante Erdgeschoss auf einer Kote von mind. 307,50 m ü. NN anzulegen sind.

Auf das Erfordernis einer zusätzlichen Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 78 Abs. 5 WHG für bauliche Maßnahmen im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet wird hingewiesen. Vor Beginn von Einzelvorhaben ist das notwendige wasserrechtliche Gestattungsverfahren durchzuführen und die Einhaltung der in § 78 Abs. 5 WHG bzw. § 78a Abs. 2 WHG genannten Voraussetzungen in den Antragsunterlagen darzustellen.

Hinweis bezüglich der Hochwassergefahrenflächen HQ extrem



Auszug aus Bayernatlas: Darstellung Hochwassergefahrenflächen HQ extrem

Der gesamte Geltungsbereich des Gewerbegebiets Betrieb Troiber Hofkirchen liegt wie der Großteil des Ortes Hofkirchen (inklusive des Ortskerns über den Fischerwiesgraben hinaus, bzw. der kompletten Gewerbegebietsflächen Hofkirchens und der südlich anschließenden Lage) im Bereich der Hochwassergefahrenflächen HQ extrem. Es können dort Wassertiefen größer 1,0 - 2,0 m auftreten.

5 Vorgesehene Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO Abs. 1 und 2 im Süden (auch für neu hinzugezogenen Erweiterungsflächen) festgesetzt.

Direkt im Anschluss an das bestehende, bleibende Mischgebiet (außerhalb nördlich = Teil des Bebauungsplans Hofkirchen Ost) ist in der nördlichen Zone des Geltungsbereichs ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO Abs. 1 und 2 allerdings mit Einschränkungen ausgewiesen, was im Zuge der Planung durch Deckblatt 2 auf die Flurstücke Nr. 478 und 478/2 Gemarkung Hofkirchen ausgedehnt wurde. Es sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Bereich mit Einschränkungen 1 sind Ausnahmen nach § 8 BauNVO nach Abs. 3 nicht zugelassen.

Im Bereich mit Einschränkungen 2 sind Ausnahmen nach § 8 BauNVO nach Abs. 3 zugelassen und damit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB und § 8 und 9 Abs.3 Nr.1). Diese sind hier bereits auch Bestand.

Garagen, Gebäude und Räume für freie Berufe und Nebenanlagen sind ebenfalls nur innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 - 15 BauNVO)

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird für das gesamte Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen auf eine laut BauNVO zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt analog zum bereits bestehenden Gewerbebetrieb und den Gewerbegebieten Hofkirchen BA I und BA II. Die max. Wandhöhe von 14 m orientierte sich am Bestand, ebenso wie die Zahl der Vollgeschosse mit III. Dementsprechend wird die GRZ mit max. 2,4 festgesetzt. Dies trägt der Zielsetzung einer möglichst flächensparenden Bebauung Rechnung. Auf Teilflächen der Flurnummern 461 und 436/5 jeweils Gemarkung Hofkirchen im Südosten des Geltungsbereichs ist ein Bereich mit einer anderen Nutzung innerhalb des Baugebiet abgegrenzt mit einer max. Wandhöhe von 32 m für die Errichtung eines Hochregallagers. Hier ist dementsprechend keine Anzahl von Geschossen und somit auch keine GFZ festgesetzt, da diese für die geplante Entwicklung nicht geeignet sind. Das Maß der baulichen Nutzung ist über die GRZ und Wandhöhe ausreichend geregelt. Als Bezugsfläche für die Grundflächenzahl gilt das „Gesamtgrundstück“ der Firma Troiber = Geltungsbereich des Gewerbegebiets Betrieb Troiber Hofkirchen.

Überschreitungen der GRZ von 0,8 sind nach §17 Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und §19 Grundflächenzahl BauNVO nicht vorgesehen. In §19 (4) BauNVO wird dazu erläutert: „Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“ „Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden

1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder 2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.“

§19 (5) BauNVO bietet dazu eine Ergänzung/ Möglichkeit u.a. für Gewerbegebiete: „Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, darf die zulässige Grundfläche in Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie überschritten werden.“

5.3 Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise (ohne Längenbeschränkung der Baukörper) orientiert an Bestand an Hallen und sonstigen Betriebsgebäuden

Es sind alle Hausformen ohne Längenbeschränkung zulässig.

Abstandsflächen

Die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 und 7 BayBO sind jedoch auf die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen anzuwenden. Innere Abstandsflächen sind davon nicht berührt, soweit keine brandschutzrechtlichen und gesundheitlichen Bedenken (Belichtung, Belüftung) bestehen.

5.4 Künftige Höhenlage der Verkehrsflächen und baulichen Anlagen

Ein Großteil der Gebäude (vgl. Darstellung im Bebauungsplan) und der Erschließungsflächen sind bereits vorhanden und sollen auch so bleiben (Höhenlage/ Anbindungen).

Die Höhenlage für die Erschließung richtet sich nach dem Bestand (in der Regel zwischen 307 ü. NN bis 308 ü NN). Es wird wie im bereits bestehenden Gewerbebetrieb/ Betriebsgelände versucht, dass die Straßenhöhen nicht wesentlich von den Geländehöhen abweichen bzw. in der Erweiterung in ähnlicher Weise fortgeführt wird.

Neue Gebäude sind wie in der bisherigen Fassung des Bebauungs- und Grünordnungsplans im Hinblick auf eine hochwasserfreie Lage mit Fußbodenoberkante Erdgeschoss auf einer Kote von mind. 307,50 m ü. NN anzulegen.

Mit den gepl. Bauwerken wird normalerweise das Grundwasser nicht angeschnitten. Bezüglich Festsetzung der max. Gebäudehöhen an der Traufseite wurde aufgrund des Bestands und der aus betrieblichen Gründen erforderlichen Gebäudehöhen eine Höhe von 14 m angesetzt. Im Zuge der Änderung durch Deckblatt 4 wird in der südlichen Teilfläche von Flurnr. 461 und einer Teilfläche von Flurnr. 436/5 jeweils Gemarkung Hofkirchen nun ein Bereich mit höherer zulässiger Bebauung von max. 32 m für den Bau eines Hochregallagers neu abgegrenzt.

5.5 Gestaltungsvorschriften

Im Rahmen des Bebauungsplans werden zur Ausbildung der Betriebsgebäude bewusst wenige Vorschriften gemacht, da die Gestaltung bei Betriebsgebäuden vornehmlich von Funktionalität und betrieblicher Zuordnung usw. geprägt wird.

Die maximale Höhenbeschränkung auf 14 m im Großteil des Geltungsbereichs orientiert am Gebäudebestand. Aufgrund der betrieblichen Entwicklung mit enormem Bedarf an Lagerkapazitäten und der beschränkten zur Verfügung stehenden Fläche ist die Entwicklung eines Hochregallagers erforderlich und geplant. Hierzu wird ein Bereich abgegrenzt und mit einer maximalen Höhe von 32 Metern ausgewiesen, um dort ein Hochregallager errichten zu können.

Bezüglich Dachform und damit direkt zusammenhängend auch der Dacheindeckung und –neigung werden keine speziellen Festsetzungen getroffen.

Für den an das bestehende und bleibende Mischgebiet mit 2-geschossiger Bebauung angrenzenden Bereich am nördlichen Rand des Gewerbegebiets auf Flurnr. 478/2 Gemarkung Hofkirchen wird die maximale Wandhöhe auf 8 m festgesetzt.

Allerdings über das Maß der zu überbauenden Flächen und der Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung und bezüglich Versiegelungsgrad/ anzustrebender Versickerung im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften. Um die Eingriffe in das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wurden zudem soweit möglich rahmende Grünflächen zur besseren Einbindung in die Landschaft festgesetzt. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads und der beschränkt verfügbaren Flächen wird empfohlen, insbesondere die Möglichkeiten der Fassaden- und Dachbegrünung verstärkt zu nutzen.

Hinweis zu Werbeanlagen:

Werbeanlagen und Hinweisschilder müssen so gestaltet sein, dass sie nach Maßstab, Art und Werkstoff und Farbe in das Gesamterscheinungsbild einfügen. Fremdprodukt-Werbung ist unzulässig. Werbeanlagen über 1m² sind genehmigungspflichtig.

Auf die Vorschriften des Art. 63 Abs. 1 Nr. 12 BayBO wird verwiesen.

6. Verkehrliche Erschließung/ Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehr/ Straßenanbindung

Die Anbindung des Planungsgebietes an das Verkehrsnetz erfolgt zum einen direkt über die Staatsstraße St 2125 als überörtliche Verkehrsanbindung über die bereits vorhandene Erschließung des Betriebsgeländes im nördlichen Teil an der Staatsstraße.

Die Haupteerschließung für das Gewerbegebiet Betrieb Troiber erfolgt über die bereits geschaffene Straßenanbindung im Süden über die Straße „IT-Zentrum“, die im Zuge der Entwicklung des Gewerbegebiets Hofkirchen BA II geschaffen wurde und weiter über Gewerbegebiet Hofkirchen BA I auf der Straße „Gewerbegebiet“ bis zur Staatsstraße ganz im Süden von Hofkirchen und umgekehrt. Diese dient dem Lieferverkehr (An- und Abfahrten der LKWs/ Kühlwagen bzw. für die Mitarbeiterstellplätze. Dadurch konnte eine wesentliche Entlastung bezüglich „Lärm“ für den Ort Hofkirchen erzielt werden.

6.2 Ver- und Entsorgung

6.2.1 Allgemein:

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das bereits vorhandene Leitungsnetz bzw. die betriebseigenen Einrichtungen, welche im Bereich der Erweiterung nur noch entsprechend fortgeführt/ ergänzt werden müssen.

Hier sind insbesondere zu nennen:

- Gemeindliche Wasserversorgung (über Wasserversorgung Bayer. Wald)
- Abwasserentsorgung im Trennsystem (mit Anschluss an betriebseigene Kläranlage und direkter, genehmigter Einleitung zur Donau (vgl. auch weitere Ausführungen unter 6.2.2)
- Energieversorgung durch E.ON jetzt Bayernwerk (Trafo vorhanden, Verlegung war geplant; „Hofkirchen 12 Fa. Troiber“ und ist umgesetzt);

Aufgrund der großflächigen Nutzung der Dächer am Betriebsgelände mit Photovoltaikanlage ist nun eine weitere größere Trafostation in räumlicher Nähe zu den bestehenden Trafos erforderlich, wozu der Geltungsbereich auch um die Flurnummern 467/6 und 426/3 jeweils Gemarkung Hofkirchen erweitert wird.

Die Entsorgung des Gewerbemülls obliegt den Betrieben selbst. Die Entsorgung des häuslichen Mülls erfolgt über ZAW Donau-Wald GmbH. In direkter räumlicher Nähe befindet sich zudem der gemeindliche Wertstoffhof des ZAW Donau-Wald GmbH.

Das Gewerbegebiet ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

Die Telekom weist noch darauf hin, dass Telekommunikationsanlagen evtl. nicht ausreichen, um ggfs. zusätzliche Gebäude anzuschließen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.

Baumpflanzungen sind ggfs. abzustimmen. Die Ausführungen des Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Forschungsgesellschaft f. Straßen – und Verkehrswesen 1989) sind zu beachten, ggfs. erforderl. Schutzvorkehrungen sind vom Verursacher zu tragen. Straßenbaumaßnahmen und Maßnahmen anderer Leistungsträger sind abzustimmen/ zu koordinieren und mind. 3 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Hinweis bezüglich des Brandschutzes: Laut Rücksprache mit der örtlichen Feuerwehr ist ein Löschangriff an dem 32 m hohen Gebäude Höhe ausschließlich mit einer Drehleiter inkl.

Druckverstärker sinnvoll möglich. Diese Gerätschaften sind in den Wehren Vilshofen und Eging, nicht aber im Gemeindebereich Hofkirchen, vorhanden. Es obliegt somit dem Bauherren bzw. Antragsteller des Verfahrens entsprechende Wegezeiten in seinem Brandschutzkonzept zu berücksichtigen und sich mit eigenbetrieblichen Maßnahmen für eine wirksame Brandbekämpfung zu rüsten.

6.2.2 Speziell zur Abwasserbeseitigung/ Umgang mit Niederschlagswasser

Öffentliche Verkehrsflächen liegen nicht im Geltungsbereich. Deren Oberflächenabwässer werden dem vorh. öffentl. Netz zugeleitet.

Das Betriebsgelände der Fa. Troiber ist abwassertechnisch in einem Trennsystem erschlossen mit betriebseigener Kläranlage für anfallendes Schmutzwasser. Betriebsabwässer sind wie bisher in der betriebseigenen Kläranlage entsprechend der gültigen Vorschriften zu behandeln.

Anfallendes Schmutzwasser aus den Erweiterungsfläche ist der betriebseigenen Kläranlage zuzuleiten. Nach den vorliegenden Überwachungsergebnissen besitzt die Anlage noch geringfügige Reserven. Der Umfang der erlaubten Benutzung wird nicht überschritten. Sollte sich der gewerbliche Abwasseranfall (Menge/ Schmutzfracht) wesentlich erhöhen, ist in einem abwassertechnischen Nachweis zu prüfen, ob die Reserven für die geplante Erweiterung noch ausreichen oder ob ggfs. zusätzliche Maßnahmen notwendig werden.

Die Oberflächenabwässer der betrieblich genutzten Flächen werden auf dem Gelände über das eigene Leitungsnetz gesammelt und abgeleitet. Mit Schreiben des Landratsamtes Passau v. 30.11.2023 wurde der Fa. Troiber die beschränkte Erlaubnis zur Benutzung der Donau (Gewässer I. Ordnung, Bundeswasserstraße) durch Einleiten gesammelter Abwässer aus der Produktion von Feinkost und Fertiggerichten sowie mineralöhlhaltigem Abwasser aus einem LKW-Waschplatz, Sanitärabwasser und mineralöhlhaltigem Niederschlagswasser aus einer Eigenverbrauchstankstelle sowie Niederschlagswasser aus einem Teilbereich des Betriebs neu erteilt. Die Erlaubnis endet am 31.12.2042.

Zudem wurde seitens des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Donau MDK mit Schreiben v. 02.08.2003 auch der Nutzungsvertrag Nr. 107/0006 mit Fa. Troiber bzw. die strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung Nr. 244/189 v. 03.10.1989 und Ergänzungs- und Änderungsbescheid v. 19.08.1997 erneuert, der die Errichtung und das Betreiben des Entwässerungskanal zur Donau und das Einleiten des Oberflächenwassers/ gereinigten Abwassers bei Donau-km 2256,530 erlaubt.

Der südliche Teil des Gewerbegebiets, der nicht in den vorgenannten Entwässerungskanal entwässert werden kann, ist angebunden an die Entwässerung des Gewerbegebiet Hofkirchen BA II. Hier erfolgt das Einleiten von Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet Hofkirchen BA II über einen offenen Graben bei Donau-km 2256,17- linkes Ufer. Hierzu wurde seitens des Landratsamtes Passau mit Schreiben vom 19.11.2009 die Erlaubnis bis einschließlich 31.12.2029 erteilt.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das erforderliche Maß
- Ausbildung privater Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen (Schotterrasen/ Pflaster m. Rasenfuge o.ä.),
- die Anlage von Pflanz- und Rasenflächen wo dies möglich ist (ggfs. auch in Verbindung mit Entwässerungsmulden o.ä. siehe nachfolgend beschriebene Maßnahmen)

Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Wasserrückhaltung empfohlen wie z.B.

- breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Ableitung d. Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden, Rigolen
- Sammlung und Wiederverwertung (Zisterne, Regenwassernutzung)

Gegebenenfalls ist nach den gültigen Vorschriften eine Vorreinigung erforderlich.

Dabei sind die Anforderungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 (GVBl. S.30), der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 12.01.2000 (AllmBl. S. 84) bzw. des ATV-DVWK Merkblattes M 153 zu beachten.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann sind die v. g. Materialien auch bei der weiteren baulichen Entwicklung (wie bereits im Bestand umgesetzt) zu vermeiden

6.3 Immissionsschutz/ Lärmschutz

In räumlicher Nähe zum besteh. Betriebsgelände im nördlichen Teil des Gewerbegebiets sind Wohngebiete (östlich der Staatsstraße St 2125) oder auch Mischgebiete (nördlich der bestehenden und zur Ergänzung vorgesehenen Betriebsflächen) vorhanden.

Insofern wurden hier in Abstufung in den an diese empfindlicheren Bereiche anschließenden Teilen des Gewerbebetriebs Gewerbeflächen mit Einschränkung festgelegt.

Es sind in diesen Teilen nur Nutzungen zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zugelassen werden im nördlichen Bereich in Abstimmung auf den Bestand/ die Ist-Situation Ausnahmen nach § 8 BauNVO nach Abs 3: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB und § 8 und 9 Abs.3 Nr.1).

Im nächsten südlich angrenzenden Abschnitt sind diese Ausnahmen nicht zulässig.

Im Grundsatz bleiben hier die Nutzungen wie bisher und damit auch die Auswirkungen.

Der südliche Teil des bestehenden Betriebs bzw. auch des Geltungsbereichs, der gleichzeitig Kernbereich der geplanten baulichen Ergänzungen und die Zone für die gepl. Erweiterung darstellt ist als GE nach § 8 BauNVO Abs. 1 und 2 ausgewiesen.

Um die Lärmimmission für das Wohn- und Mischgebiet gering zu halten, wurde die LKW- Zufahrt Tag und Nacht bereits bei der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans im südlichsten Bereich des Betriebs von der Staatstraße aus neben dem Sportgelände festgesetzt.

Mit den Erweiterungen des Bebauungsplangebiets zum Gewerbegebiet Betrieb Troiber in südlicher Richtung und über die Entwicklung des Gewerbegebiets Hofkirchen BA II konnte dann die Haupterschließung nach Süden von der Staatstraße über die Gewerbegebiete Hofkirchen BA I und BA II mit über die Straßen „Gewerbegebiet“ und „IT-Zentrum“ verwirklicht werden. Hierüber erfolgt der LKW- Verkehr in Tag- und Nachtbetrieb und auch die Zu- und Abfahrt der Mitarbeiter. Damit konnte eine wesentliche Entlastung des Ortes und für die Wohn- und Mischgebietsbebauung nördlich des Betriebs Troiber erzielt werden.

Östlich grenzt das Sportgelände „Sondergebiet Sport“ mit erneut angepasster Grenzziehung zum GE Betrieb Troiber in der Änderung und Erweiterung durch Deckblatt 4 an. Im Westen schließen weiterhin ein Flurweg und landwirtschaftliche Nutzflächen an

Nach Süden hin schließen der neu abgegrenzte, nun reduzierte Geltungsbereich des Gewerbegebiets Hofkirchen BA II incl. Änderung durch Deckblatt 5 und die bestehenden Betriebsflächen des Gewerbegebiets Hofkirchen BA I (mit Deckblättern) an.

Damit wird die Gewerbeentwicklung nach Süden hin fortgesetzt- wie bereits seit Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt 10 im Jahr 2000 angestrebt- nur mit etwas anders entwickelten Verzahnung/Erschließung/Gliederung, um auch die Lärmemissionen gegenüber den anderen Nutzungen (Mischgebiet, Wohngebieten usw.) möglichst gering zu halten.

Diesem Ziel trägt auch die Südanbindung des Gewerbegebiets Betrieb Troiber über das Gewerbegebiet Hofkirchen BA II Rechnung, so dass der größte Teil des Verkehrsaufkommens an den südlichen, gewerblich genutzten Rand von Hofkirchen verlagert werden konnte.

Insofern sind hier keine spezifischen Lärmschutzmaßnahmen/ flächenbezogenen Schalleistungspegel berücksichtigt/ festgesetzt, zumal im nördlichen Teil GE mit Einschränkung das Betriebsgelände mit den Betriebsgebäuden bereits besteht und nur dementsprechend weiter genutzt wird. Damit sind durch die Ausweisung als GE m. E. an sich keine Veränderungen der Nutzungen vorgesehen. Es handelte sich bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung um eine Anpassung der Gebietsart auf die tatsächliche, gewerbliche Nutzung in unterschiedlichen Abstufungen, die in der vorliegenden Planung incl. der Änderungen durch Deckblatt 4 fortgeführt werden soll.

Lärmintensivere Nutzungen und neue, größere Gebäude durch die Betriebserweiterung mit größerem Verkehrsaufkommen und Stellplätze für Mitarbeiter usw. konnten nach Süden hin verlagert eingeplant werden.

Allerdings sind grundsätzlich durch den Betrieb selbst die erforderlichen Vorkehrungen/ Maßnahmen zu treffen, um den gesetzlichen Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu genügen - wie z.B. Verwaltungsvorschriften „Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) Vom 18. August 2021 (GMBI 2021 Nr. 48-54, S. 1050)“ und „Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift v. 01.06.2017 (BAAnz AT 08.06.2017 B5)“

Die Einhaltung der entsprechenden Werte ist ggfs. mit der Bauvorlage nachzuweisen.

7 Grünordnung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Umweltbericht

7.1 Grünordnung

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Hofkirchen wurde nach Beschluss vom Juli 2012 für das Gemeindegebiet neu aufgestellt durch das Büro Garnhartner + Schober + Spörl, Deggendorf/ Passau zusammen mit Team Umwelt Landschaft Deggendorf ausgearbeitet. Er ist am 12.01.2017 rechtswirksam geworden. Hier ist die Gewerbegebietentwicklung im Süden von Hofkirchen bereits aufgenommen. Die geplante Entwicklung der Gewerbeflächen in diesem Bereich entspricht den Grundsätzen der Planung. Hier sind werden kleinflächige Anpassungen zugunsten etwas erweiterter Gewerbegebietsflächen und reduzierter öffentlicher Grünflächen vorgenommen durch Deckblatt 26 im Parallelverfahren zur vorliegenden Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet Betrieb Troiber durch Deckblatt 4.

Wesentliche Ziele und Gesichtspunkte d. Grünordnung

- Geringhalten von Eingriffen
 - Geringhalten der versiegelten Flächen soweit möglich durch Verwendung von versickerungsfähigen Belägen wie z.B. Schotter- oder Pflasterflächen zumindest im Bereich von Stellplätzen o.ä., und Beschränkung der maximalen überbaubaren Flächen
 - Ergänzung soweit möglich durch Maßnahmen zur flächigen Versickerung und Wasserrückhaltung für das anfallende Regenwasser.
 - Gewisses Maß an Mindestbegrünung auf den Betriebsgrundstücken in Ergänzung zum den angrenzenden Grün- und Sportflächen, wo dies möglich ist, und vor allem zur rahmenden Eingrünung nach Außen; hierzu wird empfohlen ergänzend die Möglichkeiten der Begrünung bei beengten Verhältnisse durch Fassaden- und Dachbegrünung zu nutzen
- **Schaffung einer raumwirksamen Eingrünung/ Aufwertung des Ortsrands/ des Landschaftsbilds**
 - Zur besseren Einbindung in die Landschaft bzw. zum Geringhalten der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch eine Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern v.a. am westlichen Rand des Gewerbegebiets zur freien Landschaft und neu im Deckblatt 4 wo möglich im Randbereich zum bestehenden Sportgebiet

- **Schaffung des erforderlichen Ausgleichs für die weitere bauliche Entwicklung in einer geeigneten Lage**
 - Teil 1 des erforderlichen Ausgleichs wurde bereits mit der Ausweisung des Gewerbegebiets 2007 infolge der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans zum GE Betrieb Troiber Hofkirchen in räumlicher Nähe zum Eingriff im sogenannten Donauengtal realisiert; hier nicht im Talbereich der Donau sondern in den Leiten, die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen sind. Die Fläche liegt an einem steilen, sonnexponierten Hang zum Edlhamer Graben. Es handelt sich um eine schon länger brach liegende Fläche, die früher als Altgraswiese mit Trockenheitszeigern in der Biotopkartierung von 1985 erfasst wurde. Hier ist die Zielsetzung durch entsprechende Pflege wieder eine artenreiche, magere Wiese zu entwickeln. Damit kann auch den Zielsetzungen des Arten- und Biotopschutzprogramm in diesem Bereich Rechnung getragen werden
 - Teil 2 des erforderlichen Ausgleichs wird geschaffen durch Ankauf und Gestaltung entsprechender Flächen im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebiets durch Deckblatt 2 in räumlicher Nähe zum Eingriff weiter südlich im Tal der Kleinen Ohe realisiert. Es handelt sich um bisheriges artenarmes Wirtschaftsgrünland, das zu einer Extensivwiese mit Mulden als größeren Komplex an der Kleinen Ohe entwickelt werden soll.

7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sollen die Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen, als wichtige Ziele verbunden werden.

Das Planungsgebiet wurde hierzu mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen und den Listen des **Regelverfahrens zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung** untersucht und bewertet und mit den Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau vorabgestimmt. Es wurde hier aufgrund des Planungszeitraums der Leitfaden von 2003 zugrunde gelegt. Für die ergänzende Bilanzierung der Änderungen im Zuge von Deckblatt 4 wird in Vorabklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde der neue Leitfaden des 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“ angewendet. Hier wird in Anlehnung an die Bayerische Kompensationsverordnung die Bilanzierung nach Wertpunkten vorgenommen. Dies ist hier aufgrund der geplanten Kompensation durch Ablöse aus dem Ökokonto Daxlarn der Sparkasse Passau, die auch nach Wertpunkten erfolgt, zweckmäßig.

7.2.1 Eingriffsbilanzierungen

Im Einzelnen ergibt sich dabei folgende Bilanzierung (= **Zusammenfassung**):

A Ursprüngliche Planung bei der Aufstellung des BBP/GOP „Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen“ im Jahr 2007

- | | |
|--|-----------|
| 1. Gesamtfläche beanspruchtes Gebiet:
Geltungsbereich bei der Aufstellung
des BBP/GOP 2007 | 4,4704 ha |
| 2. davon Fläche mit neuem Baurecht
(gepl. Erweiterungsfläche
gegenüber bisher mit GRZ von 0,8 als
Mischgebiet festgesetztes Gebiet) | 1,4675 ha |

- | | | |
|----|---|--|
| 3. | GRZ = 0,8
damit hoher Versiegelungs- und
Nutzungsgrad | damit Typ A |
| 4. | Gebiet geringer Wertigkeit: | Kategorie I (Ackerland, tw. auch bereits
versiegelte Fläche) |
| 5. | Ergebnis | Kategorie I, Typ A I
damit Faktorensparnis 0,3 bis 0,6
für eine Fläche von 14.675 m ² |
| 4. | Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden): | 14.675 m² x 0,4 = 5.870 m² |

Der Wert von 0,4 ist durch die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Gebiet (z.B. Maßnahmen zur Eingrünung, Geringhalten der Versiegelung) und die Ausgangssituation (Acker/ teilversiegelte Fläche direkt an best. gewerblich genutzten Flächen) gerechtfertigt.

B Überplanung des BBP/GOP „Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen“ durch Deckblatt 1 (2009/2010)

- | | | |
|----|---|--|
| 1. | Gesamtfläche beanspruchtes Gebiet:
Geltungsbereich in Deckblatt 1
des BBP/GOP 2009/2010 | 4,7122 ha
(statt der vorherigen 4,474 ha) |
|----|---|--|

Größerer Geltungsbereich,
jedoch um 700 m² reduzierte Fläche der
Baugrenze/„Baufenster“

Es war hierfür kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich!

C Überplanung des BBP/GOP „Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen“ durch Deckblatt 2 (2012/2013)

- | | | |
|----|--|----------|
| 1. | Gesamtfläche beanspruchtes Gebiet:
Geltungsbereich bei der Änderung und
Erweiterung des BBP/GOP
durch Deckblatt 2 | 6,553 ha |
| 2. | davon Fläche mit neuem Baurecht
im Norden und Süden ca. 2,08 ha gegenüber urspr. Größe mit ca. 4,47 ha,

davon 0,2 ha bereits bisher Mischgebiet im Norden bzw. GE Hofkirchen BA II (dort
allerdings nicht mehr bilanziert) und Anpassungen/ Erweiterung an der
Nutzungsgrenze zu SO Sport

gepl. Gewerbegebiet mit GRZ von 0,8 bzw. GRZ 2,4 | |
| 3. | Aufgrund der Grenzverschiebungen (Zu- und Abgänge.... mit Verschiebung im Gebiet
als Folge bezüglich Baugrenzen usw.) im Zuge Deckblatt 2 ist es auch im Hinblick auf
die Darstellung als neue Gesamtfassung des „Bebauungs- und Grünordnungsplans
Gewerbegebiet Betrieb Troiber incl. Änderung und Erweiterung durch Deckblatt, das die
vorherigen Fassungen ersetzt, sinnvoll dies insgesamt neu zu bilanzieren und nicht über
die Differenzen. | |

Die anzusetzende Eingriffsfläche beinhaltet den gesamten Geltungsbereich des Gewerbegebiets mit zusammen 65.530 m² abzüglich Altbestand von 30.029 m² (der schon nicht zu bilanzieren war aufgrund der Ausgangslage bei Bebauungsplanaufstellung 2007)

somit bleibt eine zu bilanzierende Eingriffsfläche gesamt von insg. 35.501 m²

- | | | |
|----|--|--|
| 4. | GRZ = 0,8
damit hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad | damit Typ A |
| 5. | Gebiet geringer Wertigkeit: | Kategorie I (Ackerland, tw. auch bereits versiegelte Fläche) |
| 6. | Ergebnis | Kategorie I
Typ A I
damit Faktorenspanne 0,3 bis 0,6 |
| . | Anzusetzender Faktor | Ansatz von 0,4 |
| 7. | Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden): | 35.501 m ² x 0,4 = 14.200,40 m ² |

Der Wert von 0,4 ist wie bei der bisherigen Planung zum Gewerbegebiet GE Betrieb Troiber angesetzt und durch die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Gebiet (z.B. Maßnahmen zur Eingrünung, Beschränkung der Versiegelung) und die die Ausgangssituation (Acker/ teilversiegelte Fläche direkt an best. gewerblich genutzten Flächen) gerechtfertigt.

Hierzu war zur ursprünglichen Fassung des Bebauungs- und Grünordnungsplans und in der Fassung inklusive Änderung durch Deckblatt 2 noch eine Anlage zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgearbeitet, auf die in der neuen Fassung inklusive Deckblatt 4 verzichtet wird. Die Informationen sind im Kapitel 7.1 für die Eingriffsbilanzierung bzw. 7.2 mit 7.3 für den Ausgleich ausreichend und zusammengefasst übernommen.

D Änderung/ Erweiterung des BBP/GOP „Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen“ durch Deckblatt 3 (2017)

- | | | |
|-----------|---|--|
| 1. | Erweiterungsfläche im Zuge von Deckblatt 3 | 290 m ² |
| 2. | davon Fläche mit neuem Baurecht (aus bisherigem Sportgelände) | 290 m ² |
| 3. | GRZ = 0,8
damit hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad | damit Typ A |
| 4. | Gebiet geringer Wertigkeit: | Kategorie I (intensiv gepflegte Grünfläche) |
| 5. | Ergebnis | Kategorie I, Typ A I
damit Faktorenspanne 0,3 bis 0,6
für eine Fläche von 290 m ² |
| 4. | Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden): | 290 m² x 0,4 = 116 m² |

E Änderung/ Erweiterung des BBP/GOP „Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen“ durch Deckblatt 4 (2025)

1. Erweiterungsflächen im Zuge von Deckblatt 4 zusammen 3348 m²

In Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau ist eine weitere Bilanzierung nach dem bisherigen Leitfaden von 2003 nicht erforderlich. Es kann und hier die Bilanzierung der Erweiterungsflächen im Zuge von Deckblatt 4 nach dem neuen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung von 2021 vorgenommen werden, die den Ausgleichs-/ Kompensationsbedarf nach Wertpunkten errechnet in Anlehnung an die BayKompV. Dies ist insbesondere zweckmäßig, da der Ausgleich über Ablöse aus dem Ökokonto „Daxlarn“ der Sparkasse Passau vorgesehen ist, die ohnehin nach Wertpunkten erfolgt und so eine Umrechnung von Flächenansätzen nach Durchschnittswert/ m² in Wertpunkte entfällt.

Grundlage für die nachfolgende Bilanzierung bildet der fortgeschriebene Leitfaden v. Dez. 2021 „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung- ein Leitfaden“ des Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, München.

Die Einstufungen der zu wertenden Ausgangszustände und Flächen bzw. Beeinträchtigungsfaktoren wurden nach Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen. Es ist entsprechend Empfehlung des Leitfadens von 2021 über den pauschalen Mittelwertansatz, welcher bei Flächen mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung möglich ist und hier auch zweckmäßig ist.

Zur Bilanzierung ist als Anlage 3 zum einen eine Karte 3.1 mit der Darstellung der zu wertenden Flächen und Anlage 3.2. die Liste zur Bilanzierung beigelegt, auf die hier verwiesen wird.

Die neu zu wertenden Eingriffsflächen weisen bezüglich des anzusetzenden Ausgangszustands insgesamt eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung auf.

Die Teilflächen aus dem bisherigen Gewerbegebiet Hofkirchen BA II waren ursprünglich landwirtschaftlich als Acker (A11; 2WP) bzw. auf Flurnr. 436/5 vorübergehend als Grünland (G11; 3 WP) genutzt. Die Teilflächen aus dem Sondergebiet Sport sind Teil der intensiven Grünflächen zum Sportgelände (P32; 2WP) bzw. auf Flurnr. 436/6 vorübergehend als Grünland (G11; 3 WP) genutzt.

Die bereits durch Deckblatt 3 überplante randliche Grünfläche des Sportgebiets wird ebenfalls mit bilanziert, um statt der ursprünglichen kleinen Teilfläche von Flurnr. 273 Gemarkung Garham, die dem Markt Hofkirchen gehört, hierzu auch die Ablöse aus dem Ökokonto einzuplanen, zumal die Teilfläche noch nicht ans LfU gemeldet ist. Dann verbleibt die Fläche Flurnr. 273 Gemarkung Garham ganz für gemeindliche Ausgleichsmaßnahmen.

Für die Eingriffsschwere wird als Faktor die GRZ - hier festgesetzt mit 0,8 - bzw. für die Teilfläche der voll versiegelten Zufahrt „IT-Zentrum“ 1,0 angesetzt. Die Fläche ist mittlerweile neu abgemarkt als Flurnr. 443/10 und erworben durch Fa. Troiber mit einer Fläche von 194 m²

Aufgrund der Lage in Hofkirchen und der umgebenden bereits gewerblichen Prägung bzw. der stärkeren räumlichen Wirkung des Kraftwerksgeländes gleich auf der anderen Donauseite ist im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild kein gesonderter Ansatz an Kompensationsmaßnahmen erforderlich, allerdings sind soweit möglich zusätzliche Begrünungsmaßnahmen im Gewerbegebiet mit schmalkronigen, stadtklimageeigneten Bäumen bzw. mit Kletterpflanzen (vgl. Anlage 4) zu berücksichtigen.

Nach der Berechnung vgl. Anlage 3.2 ergibt sich ein Kompensationsbedarf für die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Betrieb Troiber

Hofkirchen“ im Zuge der Änderungen/ Erweiterungen durch Deckblatt 4 inklusive Anpassung des Ausgleichs aus Deckblatt 3 von insgesamt 8145 Wertpunkten. Davon entfallen 696 Wertpunkte auf den Ersatzausgleich zu Deckblatt 3 und 7.492 Wertpunkte auf den Ausgleich für die Erweiterungen durch Deckblatt 4.

7.2.2 Ausgleichsbilanzierung/ eingeplante Ausgleichsflächen

Eingeplante Ausgleichsmaßnahmen:

- 1) Teilfläche von Flurnr. 61 Gemarkung Hilgartsberg (eingeplant mit Aufstellung des BBP/GOP 2007)

ehem. als Biotop mit Nr. 7344/ 28 kartierte Fläche mit Altgraswiese, die durch längere Brache degradiert ist
Maßnahme: teilweise Entfernung von Einzelgehölzen, Dornstrauch- Gestrüpp und turnusmäßige Mahd mit Mähgutabfuhr auf sehr steilem Hang

5.870,00 m²

Wertung mit Faktor 1,0 damit Anerkennungswert von wie bereits bei der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen 2007 eingeplant

Damit verblieb für die Änderung und Erweiterung einschließlich Deckblatt 2 noch eine durch geeignete Maßnahmen auszugleichende Differenz mit 8.330,40 m² Anerkennungswert, die durch nachfolgende weitere Ausgleichsmaßnahmen/ -flächen ausgeglichen wurde:

- 2) Neue Ausgleichsflächen an der Kleinen Ohe in einer größeren zusammenhängenden Einheit jeweils in der Gemarkung Hilgartsberg, die im Zuge der Änderung durch Deckblatt 2 (von 2012/2023) eingeplant wurden

8331,00 m²

auf Flurnr 1857/1 (mit 2.339 m²) und 1858 Gemarkung (mit 700 m²), Flurnr. 1855 und 1856 Teilflächen (mit zusammen 2175 m²), außerdem Flurnr. 1860/2 (hiervon Teilfläche von 340 m²)

also zusammen 5554 m²
bei Anerkennungsfaktor 1,5 entsprechend 8331 m²
Anerkennungswert
bei Schaffung einer extensiven Wiese mit Modellierung von Mulden/wechselfeuchten Zonen in einer zusammenhängenden Fläche direkt an der Kleinen Ohe

Die neuen Ausgleichsflächen liegen zudem in direktem Anschluss zu der bereits im Rahmen von Deckblatt 60 zum BBP Hofkirchen -Ost festgelegten Ausgleichsfläche auf Flurnr 1853, so dass damit ein größerer Komplex in der Lage extensiviert wurde

Summe der Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 insgesamt mit Anerkennungswert von

14.201,00 m²

Somit wurde damit das Ausgleichserfordernis entsprechend dem Bedarf erbracht.

3) ergänzender Ausgleich im Zuge von Deckblatt 3 (2017)

Für das im Zuge der Änderung und Erweiterung 3 erforderliche Ausgleichserfordernis von 116 m² wurde -im Hinblick auf eine kurzfristige Lösungsmöglichkeit und da so eine kleine Fläche naturschutzfachlich nur Sinn als Teil einer größeren Maßnahme macht- eine Teilfläche der gemeindlichen Fläche auf Flurnummer 273 Gemarkung Garham eingeplant. Diese ist bisher nicht beim LfU gemeldet.

und Überplanung im Zuge von Deckblatt 4

In Vorabstimmung mit Firma Troiber und der Unteren Naturschutzbehörde soll diese Festsetzung in Deckblatt 3 nun im Rahmen der Änderung und Erweiterung durch Deckblatt mit überplant werden und dann zusammen mit dem neuen Ausgleichserfordernis im Zuge Deckblatt 4 durch Ablöse vom Ökokonto „Daxlarn“ der Sparkasse Passau umgesetzt werden. Statt der ursprünglichen Festsetzung einer Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche von Flurnr. 273 Gemarkung Garham mit 116 m² wird nun neu im Zuge der Änderung durch Deckblatt 4 hierzu eine Ablöse von 696 Wertpunkten aus dem Ökokonto „Daxlarn“ der Sparkasse Passau festgesetzt.

4) ergänzender Ausgleich im Zuge von Deckblatt 4 (2025)

Für das im Zuge der Änderung und Erweiterung 4 erforderliche Ausgleichserfordernis von wird in Vorabstimmung mit Firma Troiber und der Unteren Naturschutzbehörde als geeignete Maßnahme die Ablöse vom Ökokonto „Daxlarn“ der Sparkasse Passau eingeplant. Hierfür ist entsprechend der Berechnung laut Ausführungen in Kap. 7.2.1 und Anlage 3.2 eine Ablöse von 7.449 Wertpunkten erforderlich. Hinzu kommt der Ersatz für die ursprüngliche Ausgleichsfläche (im Zuge von Deckblatt 3) auf einer Teilfläche von Flurnr. 273 Gemarkung Garham mit 116 m², wozu nun stattdessen im Zuge der Änderung durch Deckblatt 4 ebenfalls eine Ablöse aus dem Ökokonto „Daxlarn“ der Sparkasse Passau eingeplant bzw. festgesetzt wird, die hierfür (nach Neubilanzierung in Wertpunkten) 696 Wertpunkte beträgt. Damit sind durch Fa. Troiber insgesamt 8145 Wertpunkte abzulösen aus dem Ökokonto.

Mit den Ausgleichsmaßnahmen und der Ablöse aus dem Ökokonto wird den Belangen von Natur und Landschaft gegenüber den anderen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft ausreichend Rechnung getragen.

7.2.3 eingeplante Ausgleichsmaßnahmen

Die nachfolgenden Ausführungen sind aus der Anlage zur Anwendung der naturschutzrechtl. Eingriffsregelung in der Fassung inklusive Deckblatt 2 (2012/2013) übernommen:

Teilfläche von Flurnummer 61, Gemarkung Hilgartsberg = Ausgleichsfläche 1 (entsprechend Festsetzung und Erläuterung zur Planung von 2007)

„Die betroffene Fläche wurde im Rahmen der Biotopkartierung im Jahr 1985 erfasst. Der Offenlandstandort wurde als Altgraswiese mit Magerkeitszeigern kartiert (siehe dazu Anlage 4 Biotopkartierung mit Übersichtskarte, Karte M 1: 5000 und Beschreibung). Die Fläche ist seit einigen Jahren brach liegend und degradiert.

Die Fläche steht im Verbund mit den Hang- und Schluchtwäldern an den Hangleiten des Donauengtals. Für das Vilshofener Donauengtal, das im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Passau als ein Schwerpunktgebiet des Naturschutzes eingestuft ist, zielt das ABSP auf zum einen auf eine Erhaltung und Optimierung der naturnahen Waldreste und einen Umbau der standortfremden Forste ab, zum anderen auf einen Erhalt und Entwicklung der Feuchtgebiete und außerdem auf eine Förderung trockener Sonderstandorte. Extensive Wiesen bilden eine gute Ergänzung dazu.

Insofern ist die Optimierung dieses Offenlandstandorts/ der derzeitigen Brache anzustreben, der durch Wiedereinführung der Mahd und die Teilentbuschung zu einer halbtrockenen, mageren Wiese entwickelt werden soll.

Nach fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann die Ausgleichsfläche mit Anerkennungsfaktor 1,0 gewertet werden.

Die Fläche soll wieder in Richtung einer halbtrockenen, mageren Wiese entwickelt werden. Dazu sind die aufgekommenen Gehölze in der Fläche herauszuschneiden (v.a. Eschen, Eichen, Ahorne), die Rubusgestrüppe sind mit dem Freischneider zurückzudrängen. Insgesamt ist dann die Fläche 2-mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Da der Hang auch recht steil ausgebildet ist, herrschen erschwerte Bedingungen.

Über das steile Hangstück von oben her (Bereich des ehem. Sportplatzes zum Schulland-heim) ist eine Zufahrt für die Pflege zu schaffen. Dazu ist eine Entfernung von einzelnen Gehölzen (hier v.a. Holunder, Pappeln usw.) und das Gelände derart abzuflachen, dass eine maschinelle Befahrung möglich ist. Hierzu ist eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung erforderlich.

Die Fläche ist im Eigentum der Fam. Troiber, so dass die Gestaltung der Flächen und Verwendung als Ausgleichsflächen realisierbar ist. Die Fläche ist als Ausgleichsfläche grundbuchrechtlich zu sichern inklusive der erforderlichen Pflegezufahrt.

Die dazu erforderliche Befreiung von der Schutzgebietsverordnung wurde beantragt. Die Fläche wurde an die Außenstelle des Landesamtes für Umweltschutz gemeldet.

Eine entsprechende Pflege war sicherzustellen und empfohlen/ realisiert über eine fachliche Betreuung durch den Landschaftspflegeverband des Landkreises Passau. Sie wird seitdem gepflegt.

Anteilige Flächengröße: 5.870 m² (= Anerkennungswert).“

Flächen Flurnummern 1857/1, 1858 und Teilflächen von Flurnummern 1856, 1855 und 1860/2 Gemarkung Hilgartsberg = Ausgleichsflächen 2

„Ziel: Förderung der auetypischen, gewässerbegleitenden Lebensräume im Ohetal mit seinen Lebensräumen- in einem Komplex aus Extensivwiese, wechselfeuchte/-nasse Standorte mit Seigen/ temporären Kleingewässern und Gehölzufersaum/ Staudensaum am Gewässer

Ausbildung: Gestaltung als zusammenhängende etwas größere, zum Teil modellierten Fläche mit Extensivwiesen (vorwiegend feucht) und wechselfeuchten bis trockenen Standorten und bleibenden Gehölzstrukturen/ Saumzonen an der Kleinen Ohe

- in räumlichen Verbund zur bereits im Zuge von Deckblatt 60 eingepl. gemeindlichen

Ausgleichsfläche auf Flurnr 1853 Gemarkung Hilgartsberg

mit unterschiedlichen Bausteinen wie

Schaffung wechselfeuchter Mulden/Seigen/ Himmelweiher als wechselfeuchter Lebensraum, der selten geworden ist

(Tiefe ca. 20- 30 cm bis max. ca. 0,50 m; auf anstehendem lehmigen Boden bzw. unter Einbau von lehmigen Material)

in Ergänzung und Verstärkung zu den bestehenden leichten Mulden Bestand

Schaffung tw. offener trockener besonnter Standorte auf Rohboden (nach Möglichkeit mit kiesigem/sandigem Material) v.a. in Teilfläche westlich der Gemeindeverbindungsstraße nahe der vorh.

Ranken/ Böschungen, die außerhalb anschließen.

Saumzonen zu vorh. Ufergehölzen (hier auch tw. Totholz wie gebrochene Weiden vorhanden),

Pflege durch regelmäßige Mahd der Fläche (1- bis 2-mal jährlich), in Saumbereich (5 m Zone zu den Ufergehölzen alle 1-3 Jahre 1x malige Mahd bis alle 3 Jahre im Saumbereich zu den Ufergehölzen); feuchte Mulden sollen auch 1 x jährlich (bis max. alle 3 Jahre) ausgemäht werden, um gehölzfrei zu

bleiben. In den ersten 3 Jahren ist die Fläche zur Förderung der Ausmagerung 3 x jährlich zu mähen. Es ist keine Düngung und kein Spritzmitteleinsatz auf der Fläche erlaubt. Grundsätzlich ist das Mähgut abzufahren, ein Schlegeln ist nicht erlaubt. Der erste Schnitt ist frühestens ab Mitte Juni bis Mitte Juli durchzuführen.

Die Flächen sind bisher relativ artenarme Intensivwiesen. Insofern sollen sie als Erstpflege sehr tief gemäht werden, um den Boden teilweise offen zu legen. Anschließend sollen diese Bereiche geimpft/ angesät werden. Dies kann erfolgen durch Einbringung von geeignetem Saatgut/ Mähgut aus Landschaftspflegemaßnahmen oder alternativ mit zertifiziertem Saatgut regionaler Herkunft hier: Herkunftsregion 16 Unterbayer. Hügelland- und Plattenregion

- auf dem Großteil der Fläche Typ Feuchtwiese (in Anlehnung an „Kohldistelwiese“
- in den Mulden und am Rand zur Ohe Typ Ufer (mit Arten der Nasswiesen und Hochstaudenfluren)
- in etwas höherliegenden Bereichen am Rand zur außerhalb angrenzenden Böschung im Westen wäre auch der Typ Frischwiese (Glatthaferwiese) geeignet.

Anerkennungswert: Faktor 1,5

Die Grenze auf Flurnr. 1860/2 zur Teilfläche des Marktes Hofkirchen ist z.B. durch Holzpflocke bei den Grenzsteinen zu markieren.

Damit bei tatsächlicher Fläche von 5554 m² Anerkennungswert von 8331 m²

Die Maßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten der vorliegenden Bebauungsplanänderung umzusetzen. Rechtzeitig vor Ausführung sind die EON (wegen der 110-kV-Leitung in räumlicher Nähe) und die Kreisarchäologie zu informieren.

Die neue Ausgleichsfläche ist gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG durch die Gemeinde dem Landesamt für Umweltschutz zu melden, ein Abdruck ist der Unteren Naturschutzbehörde zuzuleiten.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Art.6 Absatz 4 BayNatSchG zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB sowie eine Reallast gemäß § 1105 BGB zugunsten des Freistaats Bayern vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich, da es um die Erfüllung staatlicher Pflichten geht. Diese muss zum Satzungsbeschluss vorliegen.

Je ein Abdruck der Meldung und des Grundbucheintrags/ der Grunddienstbarkeit ist an die Untere Naturschutzbehörde weiterzuleiten.“

Teilfläche Flurnummer 273 Gemarkung Garham mit 116 m² wurde als Ausgleichsfläche 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen im Zuge von Deckblatt 3 aufgenommen;

diese wird im Zuge der Planung durch Deckblatt 4 ersetzt durch Ablöse vom Ökokonto „Daxlarn“ der Sparkasse Passau mit 696 Wertpunkten.

Somit ist die ursprüngliche Ausgleichsfläche von 116 m² auf Flurnr. 273 Gemarkung Garham nicht mehr Teil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen“ in der Fassung inklusive Deckblatt 4.

Im Zuge der Änderung und Erweiterung Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen“ in der Fassung inklusive Deckblatt 4 wird das Ausgleichserfordernis über Ablöse aus dem Ökokonto der Sparkasse Passau realisiert durch Ablöse von 8122 Wertpunkten, davon 696 Wertpunkte für das Erfordernis aus Deckblatt 3 (statt der 116 m² auf Flurnr. 273 Gemarkung Garham) und 7426 Wertpunkte.

Damit bleiben die Geltungsbereiche beschränkt auf den „Geltungsbereich des erweiterten Gewerbegebiets“ auf die beiden bereits 2007 bzw. 2012/2013 eingepplanten „Geltungsbereiche der Ausgleichsflächen 1 und 2“.

7.3 Umweltbericht

Die detaillierten Ausführungen gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind als eigene Aufstellung als Anlage 1 zur Begründung angefügt.

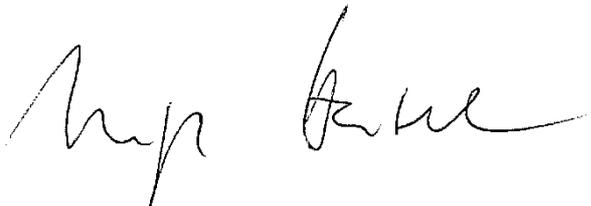
Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit dem geplanten Vorhaben Erweiterung und Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen“ inklusive Deckblatt 4 keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt verbunden sind.

7.4 Übersicht zu den Unterlagen der Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen“ inklusive Deckblatt 4

- Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Festsetzungen und Hinweisen
- Begründung
- Anlage 1 zu Begründung: Umweltbericht
- 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 naturschutzrechtlichen 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“

Aufgestellt: 24.02.2025/24.06.2025

Hofkirchen, 24.02.2025/24.06.2025



Dipl. Ing. Inge Haberl,
Landschaftsarchitektin
Wallersdorf

Josef Kufner
1. Bürgermeister
Markt Hofkirchen

ANLAGE 1 zu BEGRÜNDUNG

UMWELTBERICHT nach § 2 Abs.4 und § 2a BauGB

Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen“

inkl. Änderung und Erweiterung durch Deckblatt 4,

Markt Hofkirchen



Kurzdarstellung: Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen wurde 2007 aufgestellt und ist in Schritten erweitert und angepasst worden bis einschließlich dieser Änderung durch Deckblatt 4, die die Planunterlagen wieder zu einem kompletten neuen Stand zusammenfasst. Das Gewerbegebiet Betrieb Troiber liegt in Hofkirchen am südwestlichen Ortsrand und ist über die vorh. Staatstraße und die best. Gewerbegebiete Hofkirchen BA I und BA II bereits gut angebunden. Die geplante Entwicklung des Gewerbegebiets trägt der weiteren Entwicklung des Betriebes und damit auch der weiteren Entwicklung von Gewerbeflächen in Hofkirchen insgesamt Rechnung. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan weist diesen Bereich bereits als Gewerbegebiet aus bis auf kleinere randliche Übergangsbereiche zum Sportgebiet, wozu parallel die Änderung durch Deckblatt 26 erfolgt. Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans incl. Deckblatt 4 umfasst ca. 6,93 ha Gewerbegebiet. Zudem sind die Ausgleichsflächen in 2 weiteren Geltungsbereichen aufgenommen. Der restliche Ausgleich wird über die Ablöse vom Ökokonto erbracht. Im Zuge des Verfahrens wird auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet.

Inhalte:

- 1) Einleitung**
 - a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wesentlichen Ziele des BBP
 - b) Darstellung der in Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele
- 2) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands
 - b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
 - c) gepl. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. Ausgleich
 - d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 3) Zusätzliche Angaben**
 - a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verw. Verfahren
 - b) Beschreibung der gepl. Maßnahmen zur Überwachung
 - c) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Kurze Zusammenfassung: Aufgrund der bisherigen Nutzung als gewerblich genutzte Flächen mit hohem Versiegelungsgrad bzw. bei den früheren Erweiterungsflächen als landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker), ansonsten intensiven Grünflächen des „SO Sport“ in der gewerblich geprägten Lage, ist die Wertigkeit für die meisten Schutzgüter als gering anzusehen. Die ergänzende Neuversiegelung stellt den Hauptteil des Eingriffs in den Naturhaushalt dar. Die Einplanung eines Bereichs für die Errichtung eines Hochregallagers trägt zum Geringhalten des Flächenanspruchs bei, bedingt allerdings eine etwas stärkere Wirkung auf das Landschafts- und Ortsbild. Es wird für den neu zu wertenden Eingriff der Ausgleich durch Ablöse vom Ökokonto der Sparkasse Passau eingeplant. Mit der geplanten baulichen Erweiterung/ Umsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind keine erheblichen nachteiligen Veränderungen der Umwelt verbunden.

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



1) Einleitung

Mit der hier geplanten Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen“ durch Deckblatt 4 wird die bisherige Planung mit Beginn in 2007 – letzter kompletter Stand Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen“ durch Deckblatt 2 (in Kraft getreten am 17.07.2013) und der vereinfachten Änderung durch Deckblatt 3 (in Kraft getreten am 21.08.2017) und der nun geplanten Änderung und Erweiterung durch Deckblatt 4 zu einer neuen Gesamtfassung zusammengefasst, die dann die bisherigen Planungsstände komplett ersetzen.

1a) **Kurzdarstellung des Inhalts und der wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes inklusive der Änderung durch Deckblatt 4**

Das geplante Gewerbegebiet incl. Erweiterung durch Deckblatt 4 liegt in Hofkirchen und beinhaltet die bisherigen Betriebsflächen der Fa. Troiber (Stand inklusive der Erweiterungen durch Deckblatt 3) und gepl. Erweiterungsflächen in direkter Fortsetzung dazu nach Südosten hin auf Flurnummer 436/5 Gemarkung Hofkirchen und eine bisherige Teilfläche von Flurnummer 443/1 jetzt Flurnr. 443/10 Gemarkung Hofkirchen (= Teil der bisher. Erschließungsstraße „IT-Zentrum“), welche in den Bereich des ursprüngl. Geltungsbereichs des Gewerbegebiets Hofkirchen BA II hineinreichen, das parallel in der Änderung durch Deckblatt 5 verkleinert wird.

Zudem werden die bisherigen Teilflächen von Flurnr. 467 und 426 jetzt Flurnummer 467/6 und 426/3 jeweils Gemarkung Hofkirchen im nördlichen Bereich bzw. Flurnummer 436/6 im Südosten neu in den Geltungsbereich einbezogen und parallel dazu aus dem bisherigen Geltungsbereich des Sondergebiets Sport im Zuge der Änderung des Bebauungsplans Hofkirchen durch Deckblatt 71 ausbezogen.

Abgesehen von den flächigen Erweiterungen mit zusammen ca. 0,33 ha ist nun auch die Errichtung eines Hochregallagers seitens der Fa. Troiber geplant. Hierzu wird ein abgegrenzter Teilbereich festgesetzt mit einer entsprechenden Bauhöhe von 32 m. Der bestehende Betrieb ist über die vorh. Staatsstraße bereits gut erschlossen bzw. insbesondere von Süden her mit Hauptzufahrt über die bestehenden Gewerbegebiete Hofkirchen BA I und BA II. Die neue Zufahrt der Fa. Troiber über die Straße „IT-Zentrum“ konnte über die Entwicklung des Gewerbegebiets Hofkirchen BA II geschaffen werden.

Ursprünglicher Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen“ (aufgestellt 2007, in Kraft getreten am 10.10.2007)

Der Geltungsbereich umfasste ca. 4,5 ha bei der Aufstellung des BBP/GOP 2007, die als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen wurden. Das bestehende Betriebsgelände war urspr. Teil des Mischgebiets im Bebauungsplan BBP Hofkirchen - Ost gewesen (dies wurde mit Deckblatt Nr.55 herausgenommen). Die Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet wurde hier auf einer Teilfläche von Flurnummer 61 Gemarkung Hilgartsberg mit von 5870 m² festgesetzt.

Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen“ durch Deckblatt 1 (2009- 2011; in Kraft getreten am 07.01.2011)

Ziel war zum einen auf dem Betriebsgelände verbesserte Zufahrtsmöglichkeiten für die Anlieferung durch Kühl- LKWs usw. zu schaffen und die Lärmbelastung für den weiter nördlich gelegenen Teil, der an die vorh. Bebauung (Wohn – und Mischgebiet) grenzt, zu reduzieren. Hierzu wurde der Geltungsbereich im räumlichen Anschluss an das Sportgelände geändert. Dazu musste der Trainingsplatz dann neu geordnet und mit etwas anderem Zuschnitt als vorher angelegt werden. Zum anderen soll der Fa. Troiber hier auch

noch in einem geringen Umfang eine bauliche Erweiterung in Richtung Süden zur Abrundung in Ergänzung zum Bestand ermöglicht werden.

Der Geltungsbereich wurde durch Deckblatt 1 auf ca. 4,7 ha erweitert, die zu bebauende Fläche eingegrenzt durch Baugrenze wurde dabei reduziert um ca. 700 m². Es ist damit kein neues Ausgleichserfordernis entstanden.

Änderung/ Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen“ durch Deckblatt 2 (2012/2013; in Kraft getreten am 17.07.2013)

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen incl. Änderung und Erweiterung durch Deckblatt 2“ sollte die bauliche Entwicklung regeln, zum einen in Abstimmung/ Anpassung an den Bestand (wie in der urspr. Fassung) und zum anderen um eine geordnete Weiterentwicklung des Betriebes zu ermöglichen in Abstimmung mit den anschließenden Nutzungen Sondergebiet Sport im Osten und Gewerbegebiet Hofkirchen BA II im Süden und des verbleibenden Mischgebiet im Norden des Betriebs Troiber. Der Geltungsbereich des Gewerbegebiets wurde in der Änderung und Erweiterung durch Deckblatt 2 auf ca. 6,55 ha erweitert.

Neben der bereits bei der Aufstellung des BBP/GOP 2007 festgelegten Ausgleichsfläche 1 mit 5870 m² auf einer Teilfläche von Flurnummer 61 Gemarkung Hilgartsberg wurden für das Ausgleichserfordernis zur Änderung/ Erweiterung durch Deckblatt 2 neu der Ausgleich auf Flurnummern 1857/1, 1858 und (früheren Teilflächen von Flnrn. 1856, 1855 und 1860/2 bzw. jetzt) Flurnr. 1856/1, 1856/2, 1855/1, 1855/2 und 1860/3 jeweils Gemarkung Hilgartsberg mit aufgenommen als Geltungsbereich Ausgleichsfläche 2 mit 5554 m².

Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen durch Deckblatt 3“ (2017; in Kraft getreten am 21.08.2017)

Mit Deckblatt 3 wurde eine kleinflächige Erweiterung vorgenommen im vereinfachten Verfahren und Teilflächen der Flurnummern 434 und 426 jeweils Gemarkung Hofkirchen mit insgesamt 290 m² ergänzend aufgenommen. Für die Erweiterung des Gewerbegebiets statt der bisher dort festgelegten öffentl. Grünfläche (Teil des Sondergebiets Sport) war entsprechend der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ein Ausgleich erforderlich. Dieser wurde als Ausgleichsfläche 3 festgelegt auf einer Teilfläche der gemeindlichen Ausgleichs- und Ökokontofläche des Marktes Hofkirchen auf Flurnr. 273 Gemarkung Garham mit einer Fläche von 116 m².

1b) Darstellung der in Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele

Ursprünglicher Flächennutzungsplan der Gemeinde Hofkirchen

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan des Marktes Hofkirchen wurde von der Regierung von Niederbayern am 19.08.1986 Az. 220-4621/614 genehmigt. Hierzu wurden parallel zu den Bebauungsplanungen zum Gewerbegebiet Betrieb Troiber, Sportgelände Hofkirchen/ Hofkirchen Ost und dem Gewerbegebiet Hofkirchen BA II die Änderungen durch Deckblatt 10 (1999; genehmigt am 04.12.2000) bzw. FNP-Deckblatt 25 (ab 2009) und FNP-Deckblatt 35 (2012/2013) geändert. Die Planungen sind dann in die Neuaufstellung mit eingeflossen.

Neuer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Hofkirchen wurde nach Beschluss vom Juli 2012 für das Gemeindegebiet neu aufgestellt 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.

Dieser ist bisher bereits durch mehrere Deckblätter überplant worden. Zur geplanten Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen ist im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplans mit integr. Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen durch Deckblatt 26 geplant.

Nach Beschluss des Gemeinderates von Hofkirchen vom 15.10.2024 soll der Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen durch Deckblatt 26 im Bereich des Ortes Hofkirchen in der Lage bei Betrieb Troiber v.a. im Übergang zum Sondergebiet Sport und dem anschließenden Gewerbegebiet Hofkirchen BA II westlich der Staatsstraße 2125 geändert werden, um die Gewerbegebietsflächen des Betriebs Troiber bedarfsgerecht zu erweitern. Dabei werden insbesondere die Grünflächen des Sondergebiets Sport reduziert. Entsprechend der geänderten Eigentumsverhältnisse und der gepl. Erweiterung des Betriebsgeländes der Fa. Troiber (die auch in der Erweiterung des „Gewerbegebiets Betrieb Troiber durch Deckblatt 4“ konkretisiert wird) sollen im Deckblatt 26 die Gewerbeflächen neu geregelt werden, insbesondere auch die Verzahnung Richtung Sondergebiet Sport. Im Norden werden die bisher im Flächennutzungs- und Landschaftsplan noch als Mischgebiet eingetragene Randflächen, die im Bebauungsplan zum Gewerbegebiet Betrieb Troiber bereits seit Planung inklusive Deckblatt 2 als Gewerbegebiet aufgenommen sind mit angepasst.

**Bebauungspläne zu
angrenzenden Flächen
mit
Deckblättern**

Bebauungsplan Hofkirchen- Ost

(rechtsverbindlich seit dem 14.12.1989)

Änderungen in räumlicher Nähe zum Gewerbegebiet Betrieb Troiber durch:

Deckblatt 55:

Herausnahme des Betriebes Troiber aus dem Geltungsbereich (bisher als MI mit GRZ von 0,8 festgesetzt)

Dieses Deckblatt lief parallel zur Aufstellung des neuen Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen (2007)

Deckblatt 57:

Anpassung der Grenzen zwischen GE Betrieb Troiber und Sportgelände und GE Hofkirchen BA II,

Ausweisung Sondergebiet Sport mit Regelung der Stellplätze westl. der Staatsstraße südlich GE Betrieb Troiber, wodurch auch die Straßensüdanbindung Richtung Straße Gewerbegebiet ermöglicht wurde, Vergrößerung des Mischgebiets östlich der Staatsstraße (2009/2010), in Kraft getreten am 07.01.2011

Deckblatt 60:

Überplanung Teilfläche östlich der Staatsstraße des mit Deckblatt 57 eingeplanten Mischgebiets, das durch ein größeres neu eingeplantes Sondergebiet SO Seniorenwohnen ersetzt wurde (2011/2012), in Kraft getreten am 15.05.2012

Deckblatt 61

Überplanung Teilfläche westlich der Staatstraße des mit Deckblatt 57 eingeplanten Sondergebiets Sport mit reduzierter Ausdehnung und Herausnahme der Flurnummern 478 und 478/2 aus dem bisher. Geltungsbereich des Mischgebiets jeweils zugunsten Erweiterung des Gewerbegebiet Troiber (erfolgte parallel zur Planung der Änderung und Erweiterung des BBP/GOP Gewerbegebiet Betrieb Troiber durch Deckblatt 2 in 2012/2013)

Die Überplanungen durch Deckblatt 60 (i.S. SO Seniorenwohnen“ und 61 (i.S. „SO Sport“) ersetzen dann komplett die Planung/ Festsetzung in Deckblatt 57. Sie sind in Kraft getreten am 17.07.2013. **Die Fassung mit Deckblatt 61 umfasst den kompletten Stand der Bebauungs- und Grünordnungsplanung des Sondergebiets Sport (inklusive der Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht)**

Deckblatt 63:

Erneute Überplanung westlich der Staatstraße im „Sondergebiet Sport“; vereinfachte Änderung mit Herausnahme einer kleinen Teilfläche von Flurnr. 434 und 426, jeweils Gemarkung Hofkirchen, um Fa. Troiber die Ergänzung/Erweiterung des best. Gebäudes (Recyclingstation zur Sortierung/ Zwischenlagerung der Wertstoffe) zu ermöglichen, was im Zuge der Änderung des BBP/GOP Gewerbegebiet Troiber durch Deckblatt 3 eingeplant wurde. Dies ist am 24.08.2017 in Kraft getreten

Bebauungsplan Gewerbegebiet Hofkirchen

(rechtsverbindlich seit 14.12.1989)

mit

Deckblatt 1:

Erweiterung „Bauhof“ (rechtsverbindlich seit dem 22.08.1994)

Deckblatt 2:

textl. Änderungen (rechtsverbindlich seit dem 21.07.1994)

Deckblatt 3:

Erweiterung nach Süden (rechtsverbindlich seit dem 22.08.1994)

Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Hofkirchen BA II

(rechtsverbindlich seit 06.02.2006)

Deckblatt 1

Juli 2008 Änderung bezüglich der Ausgleichsflächenzuordnung (in einer gemeindlichen Teilfläche), In Kraft getreten am 04.12.2008

Deckblatt 2

Der Bebauungsplan wurde 2009/ 2010 erneut überplant und vor allem nach Norden und Westen hin erweitert und damit auch die südliche Straßenanbindung der Firma Troiber ermöglicht. Der Geltungsbereich umfasste nach der Änderung und Erweiterung durch Deckblatt 2,91 ha. Die Planung ist am 07.01.2011 in Kraft getreten.

Deckblatt 3

Erfolgte parallel zur Änderung des BBP GE Betrieb Troiber durch Deckblatt 2 (2012/2013). Es wurde u.a. der Geltungsbereich geringfügig reduziert zugunsten einer Ausweitung der Südgrenze des BBP/GOP Gewerbegebiet Betrieb Troiber. Die Planung ist am 17.07.2013 in Kraft getreten.

Deckblatt 4

Die Änderung erfolgte 2017/2019, um die Entwicklung des Gewerbegebiets im Nordwesten zu erweitern und weitere damit verbundene Änderungen durchzuführen. Die Änderungsplanung umfasst den kompletten Stand der Bebauungs- und Grünordnungsplanung inklusive Deckblatt 4 und ersetzt damit die vorausgegangenen Planungsstände. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Hofkirchen BA II Änderung und Erweiterung mit Deckblatt 4 ist seit 09.05.2019 in Kraft getreten.

BauGB

Ergänzend zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist ein Umweltbericht zur Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen incl. Deckblatt 4 erforderlich.

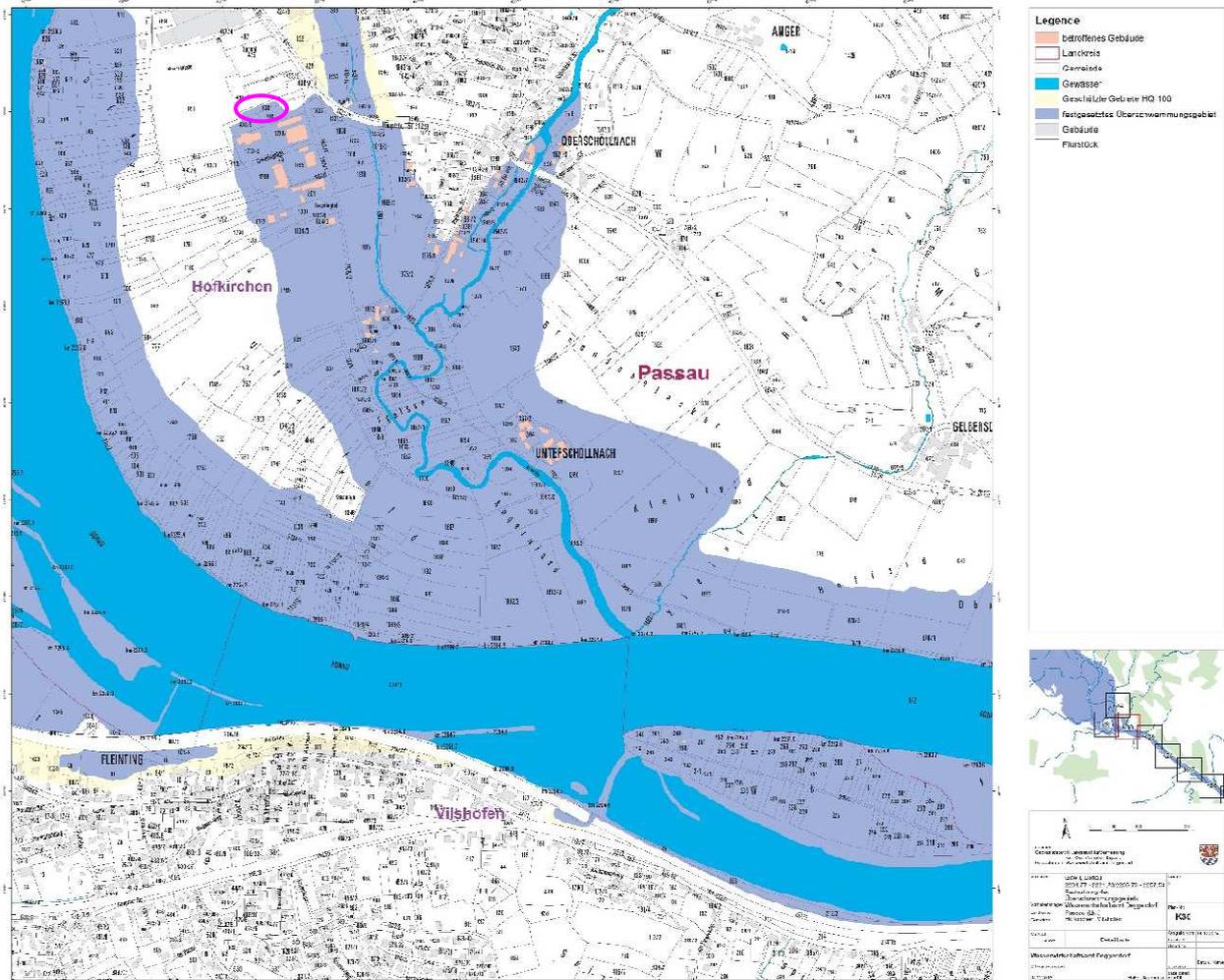
BayNatSchG, Flora- Fauna- Habitatrichtlinie usw.

Geschützte Objekte nach dem Bayer. Naturschutzgesetz bzw. BNatSchG oder FFH-, SPA- Gebiete usw. sind weder im Geltungsbereich des Gewerbegebiets noch in der direkten, näheren Umgebung ausgewiesen.

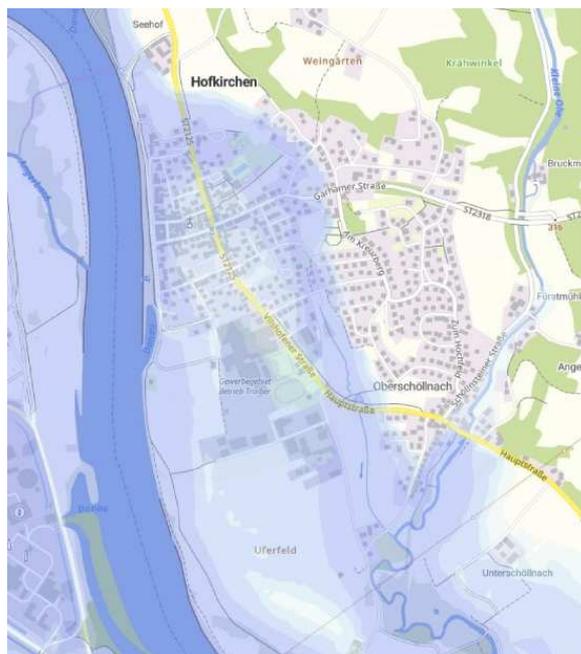
Ein Teil des Geltungsbereichs zur Ausgleichsfläche 1 in der Lage Hilgartsberg liegt im/ am Landschaftsschutzgebiet Donauengtal Gelbersdorf – Windorf -Otterskirchen (früher. Art. 10 BayNatSchG/ jetzt § 26 BNatSchG; Verordnung vom 23.03.1998; Amtsblatt des Landkreises Passau Nr.5/98; S.26 ff)), das die Leiten mit Ihren Hang- und Schluchtwäldern zur Donau beinhaltet.

Amtl. festgesetzte Überschwemmungs- gebiete

Entlang der Donau ist das Überschwemmungsgebiet, welches im Flächennutzungs- und Landschaftsplan noch als vorläufig gesichert dargestellt ist, per Überschwemmungsgebietsverordnung Donau (ÜGV Donau) festgesetzt, die am 09.05.2019 in Kraft getreten ist Vgl. nachfolg. Kartenauszug im Bereich Hofkirchen. Die bisherigen Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans zum Gewerbegebiet Gewerbebetrieb Troiber Hofkirchen incl. der Erweiterung mit Deckblatt 3 lagen außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Die neu einbezogenen Teilflächen aus dem bisherigen Bebauungsplangebiet Gewerbegebiet Hofkirchen BAII (Flurnr. 436/5 und Flurnr. 443/10 vorher Teilfläche von Flurnr. 443/1) jeweils Gemarkung Hofkirchen und die Flurnr.436/6 Gemarkung Hofkirchen (bisherige Vorhaltefläche f. Skaterbahn im Sondergebiet Sport) reichen in das Überschwemmungsgebiet hinein (vgl. Markierung in nachfolg. Karte).



Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans liegt wie große Teile Hofkirchens im Bereich des HW_{Extrem} (vgl. nachfolg. Karte aus dem Bayernatlas). Hierbei können Wassertiefen größer 1,0 - 2,0 m auftreten.



**Arten- und
Biotopschutz-
programm
Landkreis Passau**

Das ABSP formuliert für den konkret betroffenen Bereich südlich Hofkirchen kaum spezifische Ziele, vorwiegend gilt es hier die auetypischen Lebensräume im Donautal und an der Kleinen Ohe zu fördern.

Darüber hinaus gilt es die wertvollen Donauleiten mit ihren Schluchtwäldern in ihrer Qualität zu erhalten und zu fördern bzw. standortfremde Wälder umzubauen, dazu in Kontakt gilt es auch wärmeliebende Säume und extensive Wiese zu fördern.

Diesen Zielsetzungen wird durch die eingeplanten Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen.

**artenschutzrechtliche
Belange/ Äußerungen
im Hinblick auf spezielle
artenschutzrechtliche
Prüfung (saP)**

Im Hinblick auf Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie 92/43/EWG den europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL die den Vorschriften laut Bundesnaturschutzgesetz § 44 BNatSchG unterliegen, sind durch die geplante, etwas geänderte Ausweisung des Gewerbegebiets keine Verbotstatbestände § 42 Abs. 1 entsprechend zu verzeichnen. Für das Vorliegen eines Verbotstatbestands müsste entsprechend § 42 Abs. 1 (2) zudem eine erhebliche Störung vorliegen, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Es werden keine wertvollen Habitatstrukturen/ Lebensräume zerstört, die den besonders geschützten Arten als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen.

2) Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen

2a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands

Aufgrund der landschaftsökologischen und -gestalterischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes unter Berücksichtigung des aktuellen und des ursprünglichen Bebauungsplanes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuell nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

Das Ergebnis der Bewertung ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Biotopkartierung/ Schutzgebiete

Die Biotopkartierung des Landkreises Passau weist innerhalb des Geltungsbereiches des gepl. Gewerbegebietes kein Biotop aus. Auch außerhalb sind in der näheren Umgebung keine kartierten Biotope vorhanden.

Sonstige Schutzflächen (FFH-, SPA-Gebiete, Naturdenkmäler, Landschaftsbestandteile oder Schutzflächen der Arten- und Biotopschutzkartierung) liegen ebenfalls nicht vor im Bereich des Gewerbegebietes Betrieb Troiber Hofkirchen inklusive der gepl. Erweiterung.

Entlang der Donau ist das Überschwemmungsgebiet, welches im Flächennutzungs- und Landschaftsplan noch als vorläufig gesichert dargestellt ist, per Überschwemmungsgebietsverordnung Donau (ÜGV Donau) festgesetzt, die am 09.05.2019 in Kraft getreten ist Vgl. nachfolg. Kartenauszug im Bereich Hofkirchen unter 1c).

Die bisherigen Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans zum Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen incl. der Erweiterung mit Deckblatt 3 lagen außer-

halb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Die neu einbezogenen Teilflächen aus dem bisherigen Bebauungsplangebiet Gewerbegebiet Hofkirchen BAII (Flurnr. 436/5 und Flurnr. 443/10 jeweils Gemarkung Hofkirchen und die Flurnr.436/6 Gemarkung Hofkirchen (bisherige Vorhaltefläche f. Skaterbahn im Sondergebiet Sport) reichen in das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet hinein. Hierzu wird auch auf die weiteren Ausführungen in der Begründung unter 4. verwiesen.

Baugrund/ Altlasten

Bezüglich Altlasten liegen keine Aussagen vor bzw. sind diese nicht zu erwarten.

Tabelle

	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
1	Mensch			
	Erholung	<p>Bereich des Bebauungsplangebiets bisher nicht angelegt als Erholungsraum, allerdings grenzt direkt das Sportgelände (mit Sportplatz und Trainingsplatz wie auch schon bisher an); die gepl. Erweiterungsfläche im Südosten ist bisher als Grünfläche ursprünglich geplant für eine evtl. Skaterbahn Anlagen wie Wander- oder Radwege, verlaufen weiter entfernt an der Staatsstraße bzw. den südlich gelegenen bestehendem Gewerbegebiet BA I entlang (Donauradweg) bzw. direkt an der Donau (Donaupanoramaweg)</p> <p>Öffentliche Grünflächen als Bestand sind bereits im Sondergebiet Sport angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet Betrieb Troiber und die weiteren Gewerbegebiete Hofkirchen BAI und BAII vorhanden</p>	Geringe bis mittlere Empfindlichkeit,	<p>kein Verlust an Erholungsraum für die Bürger Sportgelände mit Sportplätzen bleibt analog wie bisher nutzbar nur mit kleiner Reduzierung der Randfläche; Vorhaltefläche für Skaterbahn wurde bisher nicht entsprechend genutzt bzw. entwickelt</p> <p>Darüber hinaus Kaum Veränderung/ durch Planung spezifische Wertigkeit als erholungsrelevantes Gebiet vorhanden</p>
	Lärmschutz	<p>Vorh. Staatsstraße mit überörtlicher Funktion besitzt bereits höheres Verkehrs- und damit auch Lärmaufkommen;</p> <p>Gewerblich genutzte Flächen und Sportanlagen mit höherem Lärmaufkommen bereits vorhanden, ansonsten neben Gewerbeflächen bisher nur landwirtschaftl. Feldbewirtschaftung außerhalb anschließend mit gepl. Gewerbeentwicklung; kein Wohngebiet in direktem Anschluss nach Süden; allerdings vorh. Wohnbebauung an bestehendem Betrieb Troiber in räumlicher Nähe zu GE m. E. ganz im Norden im Mischgebiet bzw.</p>	mittlere Empfindlichkeit	Mittlere Bedeutung

		<p>östlich der Staatsstraße auch Wohngebiet</p> <p>Bereits festgesetzte Staffelung zwischen GE mit Einschränkung und GE zielt auf das Geringhalten der Lärmemission zum vorh. Wohngebiet/ Mischgebiet ab, lärmintensivere Nutzungen und Teile (z.B. LKW-Zufahrt) wurden in den zu den Wohnbauflächen weiter entfernten, südlichen Teilendes Gewerbe-gebiets geschaffen über GE Hofkirchen BA I und BA II, die neue Erweiterung bzw. Änderung bezüglich der Bauhöhe für Bereich mit Hochregallager befindet sich v.a. ganz im Süden, weiter entfernt von der Wohnbebauung und im Übergang zum Sportgelände; Arbeiten finden vorwiegend in den Gebäuden und in der vom Ort abgewandten Zone im Süden und Westen statt</p>		
	Luftreinhaltung	Wenig Belastung vorhanden durch bisher. Bebauung/ betriebliche Nutzung unter Einhaltung der einschlägigen Auflagen	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine/ geringe Bedeutung
	Schutz vor elektrischen Feldern	Ohne besondere Relevanz, keine Hochspannungsleitungen über/an Gewerbegebiet und dort auch keine Wohnbebauung	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
	Versorgung	Übliche Versorgungseinrichtungen sind im Wesentlichen im Zentrum der Gemeinde in Hofkirchen bzw. anderen Ortsteilen vorhanden, zahlreiche Einrichtungen sind im Ort selbst vorhanden (Kirche, Rathaus, Schule, Kindergarten, Läden, Wertstoffhof, Erschließungsnetz usw.) und darüber hinaus im Landkreis vorhanden	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
	Mobilität	Vorwiegend Individualverkehr, Anschluss an Schulbus und sonstige Buslinien	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
2	Pflanzen und Tiere			
	Vegetation	Erweiterungsflächen im Zuge der Planaufstellung und der Deckblätter 1 und 2 waren vorher vorwiegend intensiv ackerbaulich genutzt, Erweiterungsfläche durch Deckblatt 3 beinhaltet eine bisherige intensiv gepflegte randliche Grünfläche zum Sportplatz ansonsten bereits betrieblich genutzte Flächen mit bestehenden Gebäuden und höherem Versiegelungsgrad, und tw. vorh. Pflanzungen,	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung für besondere, wertvolle Lebensräume und Arten

		<p>die Erweiterungsflächen im Zuge von Deckblatt 4 umfassen bisher bereits als Gewerbegebiet bzw. als intensive Grünflächen eingeplante Flächen; die Erweiterungsflächen im Südosten Flurnr. 436/5 und 436/6 jeweils Gemarkung Hofkirchen waren bisher vorübergehend noch landwirtschaftlich genutzt (Feldstück mit Grünlandnutzung); diese ist vorgemerkt zur anstehenden Biotopkartierung im Landkreis Kartierung im Hinblick auf artenreiche Wiesen; eine Biotopwürdigkeit bzw. Artenreichtum kann bei der vorliegenden Fläche ausgeschlossen werden; die Fläche wurde intensiv gedüngt und gepflegt und weist nur wenige Arten auf; randlich ist eine Hecke aufkommen, die im Zuge der baulichen Entwicklung auch entfernt kann und durch eine Neupflanzung ersetzt werden kann</p>		
	Fauna	<p>Erweiterungsflächen im Zuge der Planaufstellung und der Deckblätter 1 und 2 waren vorher vorwiegend intensiv ackerbaulich genutzt, Erweiterungsfläche durch Deckblatt 3 beinhaltet eine bisherige intensiv gepflegte randliche Grünfläche zum Sportplatz ansonsten bereits betrieblich genutzte Flächen mit bestehenden Gebäuden und höherem Versiegelungsgrad, und tw. vorh. Pflanzungen,</p> <p>die Erweiterungsflächen im Zuge von Deckblatt 4 umfassen bisher bereits als Gewerbegebiet bzw. als intensive Grünflächen eingeplante Flächen die Flächen bieten im Bestand und der Erweiterungen sehr wenig Lebensraumqualität- allenfalls für Ubiquisten</p>	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung für besondere, wertvolle Lebensräume und Arten
	Biotope und Vernetzung	Keine kartierten Biotope im Geltungsbereich und näherer Umgebung	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung bisher im Biotopverbund
3	Fläche	<p>Der Geltungsbereich des GE Betrieb Troiber umfasste bei Aufstellung ca. 4,47 ha, im Zuge Deckblatt 1 dann ca. 4,7 ha bzw. in Deckblatt 2 ca. 6,55 ha. Für das Gewerbegebiet Betrieb Troiber wurden im Zuge der Aufstellung und der Erweiterung durch Deckblätter 1 und 2 v.a. Flächen mit intensiver ackerbaulicher Nutzung neu beansprucht; für die kleinflächige Erweiterung um 290 m² durch Deckblatt 3 wurde ein Teil der</p>		

		intensiven Grünfläche beim Sportplatzgelände beansprucht. Bei der Änderung/ Erweiterung durch Deckblatt 4 werden Flächen in einer Größenordnung von ca. 0,33 ha neu einbezogen; diese Teilflächen waren bereits als Gewerbegebietsfläche (Flurnr. 436/5 Gemarkung Hofkirchen) geplant bzw. sind befestigt als Straße wie die frühere Teilfläche von Flurnr. 443/1, jetzt 443/10 Gemarkung Hofkirchen, bzw. war Flurnr. 436/6 als Fläche für eine Skaterbahn (damit auch mit stärkerer Versiegelung) geplant		
4	Boden	anthropogen überprägter Boden v.a. mit intensiver ackerbaulicher Nutzung in den Erweiterungsflächen durch Deckblatt 1 und 2, bzw. intensiver Grünflächenpflege bei Erweiterung durch Deckblatt 3 bereits jetzt hohe Versiegelung durch Gebäude und Hofräume/ Erschließungsflächen bei Bestand vor Änderung/ Erweiterung durch Deckblatt 4; neu einbezogene Teilflächen waren bereits als Gewerbegebietsfläche (Flurnr. 436/5 Gemarkung Hofkirchen) geplant bzw. sind befestigt wie die Teilfläche von Flurnr. 443/1 (jetzt 443/10) Gemarkung Hofkirchen, bzw. war Flurnr. 436/6 als Fläche für eine Skaterbahn (damit auch mit stärkerer Versiegelung) geplant		
	Filterfunktion	Frühere Erweiterungsflächen im Zuge von Deckblatt 1 und 2 waren Böden mit mittlerer Filterfunktion (Acker) Großer Teil der Fläche war bereits versiegelt/ teilversiegelt (v.a. vorh. Gewerbeflächen m. Erschließung), mittlerweile sind die versiegelten und überbauten Flächen weiter ausgedehnt; Neu mit Deckblatt 4 einbezogene Teilflächen auf Flurnr. 436/5 und 436/6 wurden nur noch vorübergehend landwirtschaftlich genutzt als Grünland (waren allerdings bereits als Gewerbegebietsfläche zu GE Hofkirchen BAII bzw. als intensive Sportfläche „Skaterbahn“ geplant).	Geringe Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung und Wertigkeit
	Biotopfunktion	Keine seltenen Böden und damit darauf angewiesene Arten	Keine Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
	Nutzungs-funktion	Ursprünglich in Erweiterungsflächen teils landwirtschaftliche Nutzung, mittlere Bonität oder Grünflächen bei Sportgelände; Neu mit Deckblatt 4 einbezogene Teilflächen auf Flurnr. 436/5 und 436/6 wurden nur noch vorüber-	geringe bis mittlere Empfindlichkeit bei Bebauung	Geringe Bedeutung und Wertigkeit

		gehend landwirtschaftlich genutzt als Grünland (waren allerdings bereits als Gewerbegebietsfläche zu GE Hofkirchen BAII bzw. als intensive Sportfläche „Skaterbahn“ geplant).		
5	Wasser	<p>Wasser konnte auf den ursprünglich noch landwirtschaftlich genutzten Teilfläche verdunsten, versickern,</p> <p>Im Zuge der betrieblichen Entwicklung und der Deckblätter 1 bis 3 sind die Flächen bereits überwiegend versiegelt und bebaut bis auf kleinere randliche Grünflächen, weitere Versiegelung auf Erweiterungsflächen durch Deckblatt 4, die bisher durchlässig waren mit Versickerung vor Ort,</p> <p>Niederschlags-/ Oberflächenwässer werden gesammelt, teils gepuffert und abgeleitet zur Donau Zum einen über die genehmigte Einleitung der Fa. Troiber mit Oberflächenwasser aus dem Nordteil des Betriebs und gereinigten Abwasser bzw. im Südteil zusammen mit Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet Hofkirchen BA II über den offenen Graben zur Donau</p>	<p>mittlere Empfindlichkeit bei Bebauung</p>	<p>Bei unversiegelten Flächen allgemein hohe Wertigkeit, die bei versiegelten Flächen nicht mehr vorhanden ist; hier relativ hoher Versiegelungsgrad, mittlere Bedeutung</p>
	Oberflächen-gewässer	<p>Im Geltungsbereich und direkten Umfeld sind keine Gewässer vorhanden, weiter entfernt liegen die Donau ca. 250 m vom westlichen Rand des Geltungsbereichs des Gewerbegebiets Betrieb Troiber entfernt und die Kleine Ohe (mind. 550 m entfernt)</p> <p>der bisherige Geltungsbereich des Gewerbegebiet Betrieb Troiber lag inklusive der Änderungen durch Deckblätter 1 bis 3 außerhalb des nun ausgewiesenen Überschwemmungsgebiets Donau</p> <p>die neuen Erweiterungsflächen durch Deckblatt 4 aus dem bisherigen GE Hofkirchen BA II und Teilfläche aus dem bisherigem SO Sport reichen etwas in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ 100 hinein; allerdings waren hier bereits teilweise Gewerbegebietsflächen bzw. eine Skateranlage eingeplant;</p> <p>der Bereich liegt wie größere Teile Hofkirchens in der Lage im HQ extrem zur Donau; hierbei können</p>	<p>Keine spezielle Empfindlichkeit bezüglich Gewässer selbst, da weiter entfernt von den Oberflächengewässern,</p>	<p>Mittlere Bedeutung und Wertigkeit, da weiter entfernt von Fließgewässern und Großteil der Flächen -</p> <p>allerdings Lage im HQ extrem zur Donau bzw. mit neuen Erweiterungsflächen durch Deckblatt 4 auch etwas in HQ 100 bzw. festgesetztes Überschwemmungsgebiet hineinreichend (mit Teilflächen aus dem bisherigen GE Hofkirchen BA II und Teilfläche aus bisherigem SO Sport) somit mittlere bis hohe Bedeutung</p>

	Grundwasser	Wassertiefen größer 1,0 - 2,0 m auftreten. Grundwasserabstand im gepl. Gewerbegebiet mehr als 3 m	Keine spezielle bzw. geringe bis mittlere Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung und Wertigkeit
	Nutzungsfunktion	Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Gemeinde; Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen	Keine spezielle Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
6	Klima / Luft	Wichtige Frischluftbahn entlang der Donau im Donautal mit offener Lage im westlichen Anschluss an die Gewerbegebietsflächen ansonsten bereits bestehende Bebauung des Orts Hofkirchen mit größeren zusammenhängenden Gewerbegebietsflächen am südlichen Ortsrand -Gewerbegebiet Betrieb Troiber, Gewerbegebiete Hofkirchen BAI und BAII- mit dichter Bebauung bzw. hohem Versiegelungsgrad und damit höherer Aufheizung, daneben größere Grünflächen am Sportplatzgelände anschließend mit Baumbestand v.a. zur Staatsstraße hin, die etwas ausgleichend wirken	Keine spezielle Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung; offene Lage westlich der Gewerbeflächen bleibt wie bisher offen/ frei von Bebauung; die Bebauung hält Abstand zur Donau, die Durchlässigkeit ist weiterhin gegeben
7	Kultur – und Sachgüter			
	Denkmäler	Es sind keine ausgewiesenen Baudenkmäler im Planungsgebiet und in räumlicher Angrenzung bzw. Nähe vorhanden, sondern nur weiter entfernt und ohne direkte Sichtbeziehung zum Gewerbegebiet Troiber und insbesondere der nun geplanten Erweiterung durch Deckblatt 4: wie D-2-75-127-4 Pfarrkirche Maria Himmelfahrt, Marktplatz 5, D-2-75-127-7 Ehem. Gasthof mit Ökonomie Vilshofener Straße 18, D-2-75-127-5 Wohnhaus Marktplatz 6 D-2-75-127-3 Gasthaus Kaiserstraße 14 D-2-75-127-6 Bauernhaus Marktplatz 17 ausgewiesenes Bodendenkmal D-2-7344-0274 „Siedlung des frühen und hohen Mittelalters“ reicht im südlichen Teil herein in das GE Betrieb Troiber, Teilflächen davon wurden bereits untersucht über „GE Hofkirchen BA II“ Ausgewiesenes Bodendenkmal	Keine spezielle Empfindlichkeit Bzw. mittlere Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Dies ist bei den weiteren Maßnahmen im Geltungsbereich des Gewerbegebiets Betrieb Troiber zu beachten, wenn auch große Teile der Fläche bereits befestigt sind

		<p>D-2-7344-0260 „Siedlung des Mittel- und Spätneolithikums, der mittleren Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Latènezeit sowie karolingisch-ottonischer Zeitstellung“ in räumlicher Nähe zur eingepl. Ausgleichsmaßnahme 2 an der Kleinen Ohe</p> <p>Ausgewiesenes Bodendenkmal D-2-7344-0259 „Abschnittsbefestigung karolingisch-ottonischer Zeitstellung“ randlich in den Bereich der seit 2007 eingeplanten Ausgleichsmaßnahme auf Teilfläche von Flurnr. 61 Gemarkung Hilgartsberg bei Hilgartsberg hineinreichend</p>		<p>im Bereich der Ausgleichsfläche auf Flurnr. 61 Gemarkung Hilgartsberg ist keine Veränderung geplant nur die Beibehaltung der festgelegten Pflegemaßnahmen</p>
Orts- und Landschaftsbild	<p>Der Ortsrand- bzw. Ortseingangsbereich von Hofkirchen im Süden ist bereits geprägt durch die gewerblichen Nutzungen und das Sportgebiet Entlang der Staatsstraße bzw. der Straße zum Gewerbegebiet sind Baumpflanzungen vorhanden, die den Bereich einfassen, zur freien Landschaft sind bereits rahmende Grünflächen mit vorgesehen; die neuen Erweiterungsflächen durch Deckblatt 4 liegen hinterliegend zum Sportgebiet bzw. sind bereits von Gewerbegebietsflächen umgeben bzw. schon als Gewerbefläche eingeplant gewesen (nur einem anderen Bebauungsplan zugeordnet), der Bereich ist innenliegend und damit wenig nach außen auf Orts- und Landschaftsbild wirksam</p>	Keine spezielle Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung und Wertigkeit	

Zusammenfassende Bewertung

Aufgrund der bereits seit längerem bestehenden Nutzung als Gewerbeflächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad bzw. der ebenfalls intensiv gepflegten Grünflächen in und um das Sportplatzgelände und der überwiegend auch schon im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen lässt sich festhalten, dass die Wertigkeiten für die Schutzgüter größtenteils als einzustufen sind mit geringer (bis mittlerer) Bedeutung.

Im Zuge der früheren Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans zum Gewerbegebiet Betrieb Troiber (2007) und der Erweiterungen durch Deckblatt 1 und 2 (bis einschließlich 2013) wurden auch bis dahin landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen beansprucht.

2b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Nachfolgend sind die durch die Bauleitplanung resultierenden, zu erwartenden Umweltauswirkungen im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter wiederum in Tabellenform dargestellt.

Es ist im Zuge der Änderung/ Erweiterung geplant, die Gewerbegebietsflächen noch um Teilflächen mit insgesamt ca. 0,33 ha zu erweitern. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt

überwiegend wie bisher festgesetzt, lediglich in einer abgegrenzten Teilfläche im Süden ist die Errichtung eines Hochregallagers mit ca. 32 m Höhe geplant.

	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens
1	Mensch		
	Erholung	Massivere Bebauung, kein Verlust an vorhandenem Erholungsraum Sportplatzgelände bleibt in seiner Funktion erhalten, Vorhaltefläche für Skaterbahn war ohnehin noch nicht entwickelt; Rad- und Wanderwege werden nicht beeinträchtigt	Kaum Veränderung gegenüber Bestand, keine gravierende Veränderung
	Lärmschutz	Keine gravierende Veränderung gegenüber dem Bestand es sind bereits Gewerbeflächen mit Hallen und Sportanlagen vorhanden bzw. ausgewiesen die ergänzende bauliche Entwicklung ist in den weiter von Wohn- oder Mischgebieten entfernten Zonen v.a. im Süden zu GE Hofkirchen BA II bzw. zum Sportgebiet eingeplant, um negative Wirkungen gering zu halten; Um die Belastung für den Ort zu reduzieren, wurde über die Entwicklung des Gewerbegebiets Hofkirchen BAII die Möglichkeit geschaffen, die An- und Abfahrten zum Betrieb Troiber für LKWs bzw. Mitarbeiter über die Gewerbegebiete zu führen und nicht mehr wie früher beim C&C Markt oder noch weiter nördlich im Gewerbebetrieb Troiber in der Nähe von Wohnbebauungen. Die Arbeiten erfolgen vornehmlich in den Hallen bzw. fahren und laden die LKWs auf den hinter den Hallen liegenden, vom Ort abgewandten Teilflächen im Südwesten; Im Zuge von Deckblatt 4 erfolgen nur kleinflächige Ergänzungen in der Fläche im Anschluss an das Sportgelände; beim geplanten Hochregallager finden die Arbeiten automatisiert im Inneren statt.	keine gravierende Veränderung gegenüber Bestand, weitere betriebliche Entwicklung mit pot. lärmintensiveren Zonen durch Fahrverkehr/ An- und Abfahrten v.a. im Süden zur freien Landschaft bzw. zu weiteren Gewerbeflächen (Gewerbegebiet Hofkirchen BAII) hin; Großteil der Arbeiten (Produktion, Lager, Verwaltung) finden wie bisher im Inneren statt
	Luftreinhaltung	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	kaum Veränderung gegenüber Bestand
	Schutz vor elektrischen Feldern	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	----

	Versorgung	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	----
	Mobilität	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	----
2	Pflanzen/ Tiere		
	Vegetation	Flächenverlust durch Überbauung, befestigte Flächen bereits durch bestehendes Gewerbegebiet inklusive Deckblatt 3; im Zuge von Deckblatt 4 noch weiterer Flächenverlust auf einer kleineren weiteren Fläche, wobei hier überwiegend bereits eine Flächenversiegelung geplant war (auf Flurnr. 436/5 durch die Einplanung als Gewerbegebietsfläche mit gleicher GRZ, nur in einem anderen Gewerbegebiet und bei der bisher als Vorhaltefläche für eine Skaterbahn auf Flurnr 436/6 eingeplanten Grünfläche mit ebenfalls höherem Versiegelungsgrad bei Umsetzung), es sind keine wertvollen Grünstrukturen betroffen	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
	Fauna	Flächenverlust durch Überbauung, befestigte Flächen bereits durch bestehendes Gewerbegebiet inklusive Deckblatt 3; im Zuge von Deckblatt 4 noch weiterer Flächenverlust auf einer kleineren Fläche, wobei hier überwiegend bereits eine Flächenversiegelung geplant war (auf Flurnr. 436/5 durch die Einplanung als Gewerbegebietsfläche mit gleicher GRZ, nur in einem anderen Gewerbegebiet und bei der bisher als Vorhaltefläche für eine Skaterbahn auf Flurnr 436/6 eingeplanten Grünfläche mit ebenfalls höherem Versiegelungsgrad bei einer Umsetzung), es sind keine wertvollen Grün- bzw. Gehölzstrukturen betroffen	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
	Biotope und Vernetzung	bisher hier nicht vorhanden	Keine gravierende Verschlechterung gegenüber Bestand
3	Fläche	Landwirtschaftliche Nutzflächen gingen verloren insbesondere im Zuge der Gewerbegebietsausweisung inklusive der ersten 2 Deckblätter; Im Zuge der aktuellen Änderung durch Deckblatt 4 werden keine Flächen neu aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen, sie waren schon als Gewerbegebietsflächen bzw. öffentl. Grünflächen (teils m. höheren Versiegelungsgrad) als Skaterbahn geplant	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand

4	Boden Filterfunktion Biotopfunktion Nutzungsfunktion	Bereits vorhandene und ergänzende Bodenversiegelung durch Bebauung u. befestigte Flächen - Landwirtschaftliche Nutzflächen gingen verloren insbesondere im Zuge der Gewerbegebietsausweisung inklusive der ersten 2 Deckblätter; Im Zuge der aktuellen Änderung durch Deckblatt 4 werden keine Flächen neu aus der Nutzung genommen, sie waren schon als Gewerbegebietsflächen bzw. öffentl. Grünflächen (teils m. höheren Versiegelungsgrad) als Skaterbahn geplant	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand ---- Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
5	Wasser Oberflächengewässer	Bereits hoher Versiegelungsgrad durch bisherige Gewerbegebietsentwicklung der Fa. Troiber; geringfügig mehr befestigte Flächen durch etwas größere Ausdehnung der im Zuge der Erweiterung durch Deckblatt 4, damit etwas mehr oberflächl. Abfluss möglich; Niederschlagswasserableitung wie bisher genehmigt zur Donau die neuen Erweiterungsflächen durch Deckblatt 4 aus dem bisherigen GE Hofkirchen BA II und Teilfläche aus dem bisherigem SO Sport reichen etwas in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ 100 hinein; allerdings waren hier bereits teilweise als Gewerbegebietsflächen bzw. Skateranlage eingeplant; der Bereich liegt wie größere Teile Hofkirchens im Bereich des HQ extrem zur Donau, in dem Wassertiefen größer 1,0 - 2,0 m auftreten können	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand Es ist nicht auszuschließen, dass der Standort bei extremen Ereignissen (größer als ein 100 jährliches Hochwasser) überflutet wird. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in solchen Fällen Schäden in und am Gebäude möglich sind. Das Risiko hierfür hat der Bauwerber zu tragen. Sollten wassergefährdende Stoffe gelagert werden (z B. Heizöl) sind entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen, damit auch bei Extremereignissen eine Gewässerverunreinigung nicht zu besorgen ist. Durch die geplante Erweiterung des Geltungsbereichs des Gewerbegebiets zu Betrieb Troiber sind gegenüber dem bisher hier festgesetzten Stand der Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet keine nachteiligen Veränderungen für Unter- und Oberlieger bzw. bezüglich des Hochwasserschutzes zu erwarten; hierzu wird auf die weiteren Ausführungen in der Begründung unter 4. verwiesen Auf das Erfordernis einer zusätzlichen Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 78 Abs. 5 WHG für bauliche Anlagen im Bereich des Über-

	Grundwasser/ Nutzungsfunktion	Grundwasser wird nicht direkt genutzt und nicht angeschnitten	schwemmungsgebiets wird hingewiesen Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
6	Klima/Luft	Geringfügig stärkere Aufheizung durch etwas größere Ausdehnung der überbauten Flächen im Zuge der Erweiterung durch Deckblatt 4	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
7	Kulturgüter Denkmäler	<p>Baudenkmäler: Aufgrund der Entfernungen der Baudenkmäler zur geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets im Zuge von Deckblatt 4 sind keinen Beeinträchtigungen/ negativen Wirkungen zu erwarten zumal die Erweiterungsflächen weit entfernt und auch „hinterliegend“ zu den bestehenden Nutzungen als Sport- oder Gewerbegebiet liegen. Da allerdings auch die Errichtung eines Hochregallagers mit entsprechend großer Bauhöhe von ca. 32 m geplant ist., wurde seitens Fa. Koch Generalplaner eine Sichtstudie gemacht in Vorbereitung zur Beschlussfassung des Gemeinderats zur Änderungsplanung, um die Wirkung des Baukörpers besser beurteilen zu können. Auch unter Betrachtung der Bauhöhe gilt, dass ergibt sich diesbezüglich, dass Beeinträchtigungen/ negative Wirkungen auf die Baudenkmäler aufgrund der Entfernung und der Lage „hinterliegend“ zu den bestehenden Nutzungen als Sport- oder Gewerbegebiet liegen nicht zu erwarten sind. Nur vom Kirchturm aus wäre eine Sicht auf das Gewerbegebiet mit Hochregallager möglich, allerdings wirkt hier auch mit das gleich jenseits der Donau anschließende Kraftwerk Pleinting mit den wesentlich höheren Türmen stark mit auf das Landschafts- und Ortsbild</p> <p>Bodendenkmäler: Bezüglich des eingetragenen Bodendenkmals ist zu beachten, dass gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Insbesondere im Bereich des Gewerbegebiets Betrieb Troiber ist damit zu den geplanten Baumaßnahmen jeweils eine</p>	<p>Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand</p> <p>Keine gravierenden Auswirkungen im Hinblick auf Baudenkmäler</p> <p>Bezüglich Bodendenkmälern ist zu beachten: Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Die fachlichen Anforderungen werden im denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren</p>

	Orts- und Landschaftsbild	<p>denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen und die Maßnahmen entsprechend der Vorgaben fachgerecht archäologisch zu begleiten und zu dokumentieren.</p> <p>Wo keine Erdarbeiten o.ä. vorgesehen sind, wie im Bereich der Ausgleichsfläche auf Flurnr. 61 Gemarkung Hilgartsberg, entstehen hier keine Konflikte bzw. Erfordernisse, da dort lediglich die Pflege fortgeführt wird.</p> <p>Der Ortsrand- bzw. Ortseingangsbereich von Hofkirchen im Süden ist bereits geprägt durch die gewerblichen Nutzungen und das Sportgebiet.</p> <p>Die neuen Erweiterungsflächen im Zuge von Deckblatt 4 liegen hinterliegend zum Sportgebiet bzw. sind bereits von Gewerbegebietsflächen umgeben und damit „innenliegend“, so dass diese nach außen bezüglich des Orts- und Landschaftsbilds kaum und insbesondere nicht weiträumig in Erscheinung treten.</p> <p>Um die Wirkung des geplanten Hochregallagers aufgrund der deutlich größeren Bauhöhe als in den umgebenden Gewerbegebietsflächen beurteilen zu können wurde durch Fa. Koch Generalplaner eine Sichtstudie erstellt. Hier wirkt sich die hinter- bzw. innenliegende Lage günstig aus, so dass man z.B. von der Staatsstraße betrachtet den Bereich nur relativ schwach wahrnimmt, zumal entlang der Staatsstraße die Baumreihe beim Sportgelände die Sicht unterbricht bzw. ansonsten die weniger hohen Bestandsgebäude der Fa. Troiber im Norden den Blick darauf verstellen.</p> <p>Auf das Orts- und Landschaftsbild wirkt hier zudem aus etwas weiterer Entfernung und von den Anhöhen aus insbesondere das Kraftwerk Pleinting mit seinen über 100 m hohen Türmen, welches hier gleich jenseits der Donau anschließt und relativ stark das Landschaftsbild - auch über die Landkreisgrenze hinaus - prägt.</p>	<p>formuliert. Dies ist bei den weiteren Maßnahmen im Geltungsbereich des Gewerbegebiets Betrieb Troiber zu beachten, auch wenn große Teile der Fläche bereits befestigt sind.</p> <p>Bei fachgerechter Umsetzung der denkmalrechtlichen Auflagen ergeben sich keine erheblichen Veränderungen</p> <p>.</p> <p>Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand durch die geringfügige Erweiterung in der ohnehin von gewerblichen Nutzungen geprägten Lage und da der Bereich mit höherer Bebauung für das geplante Hochregallager etwas hinterliegend zur Vilshofener Straße (Staatsstraße) liegt bzw. hier das jenseits der Donau anschließende Kraftwerksgelände Pleinting stärker auf das Orts- und Landschaftsbild wirkt</p>
--	---------------------------	---	---

Betrachtung der Bauphase

Die Bauphase für die Erweiterung von Gewerbefläche (Bauten und inneren Verkehrsflächen/ Stellplatzflächen) ist in der Regel relativ kurz und innerhalb von einigen Monaten bis wenigen Jahren schon aus betriebstechnischen Gründen realisiert, zumal der konkrete Bedarf bereits vorliegt. In dieser Phase ist mit zusätzlicher „Beunruhigung“ in Form von höherem Verkehrsaufkommen und etwas Baulärm zu rechnen.

Betrieb und evtl. Emissionen, Abfälle o.ä.

Es sind mit dem Betrieb ergänzender Gewerbegebietsflächen unter Einhaltung der baulichen und immissionsschutzrechtlichen Vorgaben keine besonderen Emissionen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung usw. und auch keine schädlichen Umweltauswirkungen durch Lärm zu erwarten. Die Hauptzufahrt wurde dazu aus Süden über die bestehenden anschließenden gemeindlichen Gewerbegebietsflächen (Straßen „Gewerbegebiet“ und „IT-Zentrum“ geschaffen, um den Ort Hofkirchen und die Misch- und Wohngebietsflächen im Umfeld zu entlasten. Der Großteil der Tätigkeiten erfolgt in den Hallen. Die LKW- Anfahrten bzw. -beladungen erfolgen in den westlichen Teilflächen abgewandt von den schutzbedürftigen Nutzungen im Ort.

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 stehen im näheren, räumlichen Umfeld keine aktuellen, weiteren Planungen an außer denjenigen, die im planerischen Zusammenhang mit der Änderung stehen wie die Herausnahme der entsprechenden Teilflächen aus den bisherigen Geltungsbereichen des BBP/GOP „Gewerbegebiet Hofkirchen BA II“ bzw. Änderung des Bebauungsplans Hofkirchen Ost durch Deckblatt 71 (SO Sport) bzw. Deckblatt 26 zum Flächennutzungsplan m. integriertem Landschaftsplan, die im Parallelverfahren hierzu geplant sind. Darüber hinaus ist im anschließenden „GE Hofkirchen BA I“ mit Beschluss des Gemeinderats v. 19.11. 2024 eine Änderung mit Deckblatt Nr. 5 geplant (i. S. Änderung der Wandhöhe von 8 auf 13 m geplant auf einer Teilfläche von Flurnr. 1793/1 Gemarkung Hilgartsberg für die Errichtung eines Rechenzentrums). Es sind dadurch keine Umweltprobleme durch Kumulierung zu erwarten.

Auswirkungen auf das Klima

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans durch die geringfügigen Erweiterungen mit Deckblatt 4 und die Einplanung eines Bereichs für ein Hochregallager ist nur kleinklimatisch im engen Umfeld wirksam durch entsprechende etwas höhere Aufheizung infolge der Vergrößerung der zur Befestigung und Bebauung vorgesehenen Flächen und ansonsten ohne Relevanz für das Klima. Wichtig ist hierfür die Frischluftbahn entlang der Donau („Leitbahn überregional“, vgl. auch Themenkarte Klima/Luft zum Flächennutzungsplan m. integrierten Landschaftsplan), möglichst in einem breiteren Streifen freizuhalten von Bebauung, was in der Planung berücksichtigt auch bei der Erweiterungsplanung ist. Neben der freien Lage zum Donautal wirken die anschließenden Sportflächen auch etwas ausgleichend, wie auch die schmalen rahmend eingeplanten Begrünungen. Durch die Schattenwirkung der Gebäude des Gewerbegebiets werden die sommerlichen Aufheizungen etwas reduziert (vormittags bis mittags im GE selbst und nachmittags im anschließenden Sportgebiet, was der Sportverein z.B. an den heißen Sommertagen nutzt, indem die Trainingseinheiten vornehmlich an der Westseite des Trainingsplatzes stattfinden). Mit den auf den Dachflächen des Gewerbebetriebs Troiber installierten Dachflächen wird auch ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung geleistet.

Zusammenfassende Beurteilung

Die gegenüber dem Bestand hinausgehende Neuversiegelung stellt den Hauptteil des Eingriffs in den Naturhaushalt dar. Durch die Erweiterung werden nur in geringem Umfang neue Gewerbeflächen ausgewiesen, zum Teil verschiebt sich nur die Zuordnung der eingeplanten Gewerbeflächen (von GE Hofkirchen BA II zu GE Betrieb Troiber; ca. 0,21 ha). Nur in einem geringen Teil werden bisherige ausgewiesene Grünflächen (Randbereich zum Sportplatz und ursprünglich gepl. Fläche für Skaterbahn neu) mit ca. 0,12 ha für die Gewerbegebietsentwicklung beansprucht.

Die geplante weitere Entwicklung des Gewerbegebiets entspricht im Grundsatz auch den

bisherigen Zielen der Gemeindeentwicklung, die im Süden von Hofkirchen bereits seit Beginn der 2000er Jahre eine Gewerbeentwicklung in ähnlicher Dimension vorsieht. Gegenüber der Planung im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, der seit 12.01.2017 rechtswirksam ist, ist dies bis auf kleinere Verschiebungen zugunsten des Gewerbegebiets Troiber bereits aufgenommen. Dieser wird mit Änderung durch Deckblatt 26 nur kleinflächig angepasst mit etwas vergrößertem Gewerbegebiet.

Die zusätzlichen Eingriffe im Zuge der Änderung und Erweiterung sind bezüglich Naturhaushalt mit weiterer Flächenbeanspruchung in geringerem Umfang und weniger gravierend. Durch den geplanten Bau eines Hochregallagers mit entsprechend geplanter Höhe von ca. 32 m ist die Entwicklung etwas stärker wirksam auf das Landschafts- und Ortsbild, allerdings durch die abgerückte Lage von der Staatstraße, der Donau und gegenüber Baudenkmalern wie der Pfarrkirche nicht so gravierend, zumal auch das Kraftwerk Pleinting hier gleich jenseits der Donau anschließend mit seinen über 100 m hohen Kraftwerkstürmen räumliche wesentlich weiter und stärker wirkt. Hierzu wird ergänzend auf die vom Generalplaner Koch erstellte Sichtstudie verwiesen, die der Begründung ebenfalls als Anlage beigefügt ist. Im Hinblick auf die Kulturgüter/Denkmalpflege ist wegen des eingetragenen Bodendenkmals im Geltungsbereich des Gewerbegebiets eine denkmalrechtliche Erlaubnis und Bodendenkmalpflegerische Begleitung/Untersuchung bei Erd-/Bauarbeiten zu beachten. Durch den Abstand des geplanten Hochregallagers von Baudenkmalern insbesondere der Pfarrkirche in Hofkirchen und die in der geplanten Lage des Hochregallagers noch stärkeren räumlichen Wirkung der bestehenden Kraftwerksanlage Pleinting, ist auch im Hinblick auf Baudenkmal keine gravierende Beeinträchtigung zu erwarten. Eine Sichtbeziehung zwischen den beiden Bereichen besteht ohnehin nur über den Blick vom Turm aus. Die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets mit zusätzlichen möglichen Bauflächen/befestigten Flächen und der möglichen Entwicklung eines Hochregallagers inkl. der berücksichtigten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich bringt insgesamt bei entsprechender Umsetzung der Bauleitplanung keine erheblichen, bleibenden Veränderungen/ Verschlechterungen gegenüber dem Bestand und der bisherigen Planung und im Hinblick auf die Schutzgüter mit sich, auch nicht unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen, der Kumulierung bzw. im Rahmen der Bauphase usw. Artenschutzrechtliche Konflikte bzw. Verbotstatbestände sind mit der Planung nicht verbunden.

2c) gepl. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. Ausgleich

Im Vergleich zwischen dem gültigen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und der Änderung durch Deckblatt 26 und der aktuellen Änderung/Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans durch Deckblatt 4 wird deutlich, dass der Bebauungsplan der vorbereitenden Bauleitplanung Rechnung trägt und bezogen auf die Schutzgüter damit keine erheblichen Verschlechterungen bzw. nur in einem nicht gravierendem Maß (v.a. durch die ergänzende Versiegelung und Bebauung an sich) zu erwarten sind.

- Vermeidungsmaßnahmen

Die Bebauungs- und Grünordnungsplanung zum Gewerbegebiet Betrieb Troiber sah zunächst die Bestandssicherung des seit langem in Hofkirchen ansässigen Betriebs und die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs Troiber in Hofkirchen in einem kleinen Teilbereich zum Abschluss nach Norden und ansonsten in Schritten vor allem nach Süden und mit kleineren Erweiterungen auch in das ursprüngliche Sportgebiet vor, was im Grundsatz den gemeindlichen Entwicklungszielen für die gewerbliche Entwicklung, die hier weiter nach Süden hin geplant ist, entsprach. In Verbindung mit den anschließenden Bebauungsplangebietten zum Gewerbegebiet Hofkirchen BA II und Sondergebiet Sport (Teil des BBP Hofkirchen Ost) konnte eine gemeinsame Erschließung mit relativ geringeren Erschließungs- und Flächenaufwand geschaffen werden, die die Hauptzufahrt zum Betrieb

Troiber insbesondere für LKWs und Mitarbeiter aus Süden bzw. dem Gewerbegebiet ermöglichte und den Ort Hofkirchen entlastete.

Mit der neuen geplanten Erweiterung und Änderung durch Deckblatt 4 wird eine kleinflächige Ergänzung der Gewerbegebietsflächen zugunsten der weiteren Entwicklung des Betriebs Troiber geschaffen, so dass dieser sich am Standort dem Bedarf und den aktuellen Rahmenbedingungen entsprechend weiterentwickeln kann. Aufgrund der Entwicklung des Food-Betriebs in den letzten Jahren besteht enormer Bedarf an weiteren Lagerkapazitäten mit entsprechender Distribution. Aufgrund der beschränkten Flächen am Standort soll die Entwicklung über das geplante Hochregallager erfolgen, das dann weitgehend automatisiert bedient wird, um möglichst große Effizienz zu erlangen. Mit der kleinflächigen Erweiterung und der Ermöglichung eines Hochregallagers trägt die Planung den Zielen des LEP zur Nachverdichtung und zum Flächensparens Rechnung. So kann der Betrieb dann insgesamt am Standort bleiben ohne dafür größere Flächen neu in Anspruch zu nehmen. ES werden die noch bestehenden Möglichkeiten an Flächen im Umgriff genutzt- wie die bisher nicht genutzte Gewerbegebietsfläche zu Gewerbegebiet Hofkirchen BAI bzw. die ursprüngliche Vorhaltefläche für eine mögliche Skaterbahn

Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung beinhaltet zwar eine geringfügig geringere Versiegelung der Landschaft, entspricht aber nicht der Zielsetzung dem akuten Gewerbeflächenbedarf/ Expansionsbedarf der Fa. Troiber als heimischen Betrieb Rechnung zu tragen und eine weitere gewerblich-bauliche Weiterentwicklung des Betriebs am bestehenden Standort in Hofkirchen zu ermöglichen.

Bei den gepl. Flächen sind keine ökologisch wertvollen Bereiche betroffen: Es werden überwiegend ohnehin schon im Rahmen des Flächennutzungsplans teils eingeplante Gewerbeflächen beansprucht und in geringem Umfang bisherige randliche Flächen zum Sportgebiet, die für die Nutzung nicht zwingend erforderlich sind.

Eine weitere Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen stellen die Festsetzungen innerhalb des Planungsgebietes dar und zwar z.B. durch Beschränkung der Versiegelung/ Bauflächen und Freihaltung der Randzonen von Bebauung, um hier eine rahmende Eingrünung zu schaffen und den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild soweit möglich gering zu halten.

- Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Die Lage des Plangebietes innerhalb des Ortes erfordert aus grünplanerischer Sicht eine geregelte, konzentrierte Fortführung der Überbauung. Die grundsätzliche Situierung und Dimension wurde bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung (zum früheren Flächennutzungsplan mit Deckblättern 10, 25 und 35) überprüft und planerisch in den Bebauungsplanverfahren und den nachfolgenden Änderungen - insbesondere internen Verschiebungen zwischen SO Sport und Gewerbegebieten - abgestimmt, die einer zu starken Zersiedelung und überdimensionalen Entwicklung vorbeugen soll und die gewerbliche Entwicklung orientiert am örtlichen Bedarf in einer kompakten, räumlichen Einheit vorsieht. Dies wurde dann in den 2012 begonnenen und seit 12.01.2017 rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan übernommen.

Das Gesamtkonzept sieht Minimierungsmaßnahmen auf den einzelnen Bauflächen sowie für das gesamte Baugebiet vor. Die konkreten Maßnahmen sind den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bauungs- und Grünordnungsplanes zu entnehmen. Von besonderer Bedeutung ist dabei die eingeplante rahmende Eingrünung insbesondere im Westen zum Ortsrand. Zur Eingriffsminderung dienen beispielsweise die grünordnerischen Festsetzungen zur Neupflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Randbegrünung/ Grenzsäume) sowie zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge z.B. für die Stellplatzflächen. Neu aufgenommen wurden mit Deckblatt 4 nun noch soweit von den Flächen her möglich Baumpflanzungen an den Rändern in der Übergangszone zum Sportgebiet. Hier ist in Vorabklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Verwendung schmalkroniger, stadtklimageeigneter Bäume geeignet. Im randlichen Streifen zwischen dem

geplanten Hochregallager und dem Sportplatzgelände sind wegen der dort verlegten Leitungen und um die Zufahrt der Feuerwehr zu gewährleisten leider keine Baumpflanzungen möglich. Hier sollten Maßnahmen zur Fassadenbegrünung mit eingeplant werden. Außerdem sollen zumindest bei den neuen Bauvorhaben auch Maßnahmen zur Fassaden- und Dachbegrünung berücksichtigt werden, die auch bei beschränkten Flächen eine gewisse Mindestbegrünung und Durchgrünung ermöglichen.

- **Ausgleichsmaßnahmen**

Bedingt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsteht neues Baurecht, was entsprechend der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in Ergänzung zu den getroffenen Verminderungs- und Schutzmaßnahmen erfordert. Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Betrieb Troiber Hofkirchen wurden dazu folgende Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen eingeplant:

Teilfläche von Flurnr. 61 Gemarkung Hilgartsberg: mit 5.870 m²

Dies wurde eingeplant mit Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans 2007 mit einer Teilfläche von 5.870 m² = entsprechend Anerkennungswert laut Bilanzierung nach Leitfaden zur naturschutzrechtl. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung von 2003.

Im Zuge von Deckblatt 1 entstand kein neues Ausgleichserfordernis.

Mit Änderung/Erweiterung durch Deckblatt 2 und Planung von 2012/2013

wurden zusammenhängende Ausgleichsflächen an der Kleinen Ohe aufgenommen. Diese beinhalten die **Flurnummern 1857/1, 1858 und (früheren Teilflächen von Flurnr. 1856, 1855 und 1860/2 bzw. jetzt) Flurnr. 1856/1, 1856/2, 1855/1, 1855/2 und 1860/3 jeweils Gemarkung Hilgartsberg mit einer Fläche von 5.554 m²** (mit einem Anerkennungswert von 8331 m² aufgrund Anerkennungsfaktor von 1,5).

Diese liegen im Tal der Kleinen Ohe in direktem Anschluss zu einer bereits festgelegten Ausgleichsmaßnahme des Marktes Hofkirchen. Sie tragen dem Ziel im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Rechnung, atypische Lebensräume zu fördern.

Im Zuge der kleinflächigen Änderung/Erweiterung durch Deckblatt 3 (2017) im vereinfachten Verfahren wurde für das dadurch entstandene Ausgleichserfordernis von 116 m² eine **Teilfläche der gemeindlichen Fläche Flurnr. 273 Gemarkung Garham mit 116 m²** eingeplant, da eine so kleine Fläche nur im räumlichen Zusammenhang mit einer größeren Maßnahme naturschutzfachlich Sinn macht. Diese wird mit Änderung durch Deckblatt 4 wieder herausgenommen und durch eine Ablöse aus dem Ökokonto der Sparkasse Passau ersetzt (siehe Ausführungen zu Deckblatt 4)

Die bisher erforderlichen Flächen für den Ausgleich wurden im Bebauungs- und Grünordnungsplan als Geltungsbereiche Ausgleichsfläche 1, Ausgleichsfläche 2 und Ausgleichsfläche 3 auf den dazu einbezogenen, aus naturschutzfachlicher Sicht geeigneten Flächen festgesetzt. Grundlage für die Bilanzierung war dazu jeweils der Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung von 2003.

Mit der Änderung durch Deckblatt 4 ergibt sich ein erneuter Ausgleichsflächen- bzw. Kompensationsbedarf. Hierzu ist im Hinblick auf eine kurzfristige Realisierbarkeit und eine fachlich qualifizierte Umsetzung nun eine **Ablöse aus dem Ökokonto „Daxlarn“ der Sparkasse Passau** in Vorabstimmung mit den Vorhabenträger und der Unteren Naturschutzbehörde geplant. Diese erfolgt nach Wertpunkten. Insofern kann und soll die Bilanzierung des Eingriffs hier direkt nach dem neuen Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung von 2021 vorgenommen werden. In diesem Zuge soll auch die ohnehin noch nicht ans LfU gemeldete Ausgleichsfläche 3 auf der Teilfläche von Flurnr. 273 Gemarkung Garham aus der Planung genommen werden und mit durch eine

Ablöse aus dem Ökokonto ersetzt werden. Dann verbleibt die Ausgleichsfläche und die restliche Fläche im Sinne eines Ökokontos komplett beim Markt Hofkirchen für die gemeindlichen Projekte.

Entsprechend der Bilanzierung (vgl. weitere Ausführungen in der Begründung) ein Bedarf an 8145 Wertpunkten. Der Nachweis der Ablöse ist dazu rechtzeitig vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

- **Beschreibung der verbleibenden erheblich nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt**

Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind entsprechend vorgesehen.

2d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die grundsätzliche Standortwahl bzw. -entwicklung wurde bereits im Zuge der ursprünglichen Flächennutzungsplanung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen getroffen, der seit 12.01.2017 rechtswirksam ist.

Über die bereits eingeplanten Flächen hinaus hat die Fa. Troiber einen konkreten Bedarf an weiteren Erweiterungsflächen, dem man von Seiten der Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung und unter Anpassung der Grenzen zu den Nachbarnutzungen Rechnung tragen will und der in Abstimmung mit der Gemeinde bereits über die Grundstückskäufe und -optionen vorbereitet ist.

Aufgrund der räumlich eingeschränkten Lage des Betriebsstandorts und des enorm zugenommenen Bedarfs an Lagerkapazitäten ist nun seitens der Firma Troiber die Errichtung eines Hochregallagers geplant. Hierzu ist die Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen“ durch Deckblatt 4 geplant.

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.

Durch die relativ kleinflächige Erweiterung des Gewerbegebiets Betrieb Troiber mit Reduzierung der angrenzenden Nutzungen, teils ohnehin als Gewerbegebiet geplant - nur mit Zuordnung zu einem anderen Bebauungsplangebiet hier bisher dem Gewerbegebiet Hofkirchen BA II geplanten Flächen auf der früheren Teilfläche von Flurnr. 443/1 (jetzt 443/10) und Flurnr. 436/5 Gemarkung Hofkirchen – bzw. durch Zurücknahme von Grünflächen im Sondergebiet Sport - die dort nicht unbedingt erforderlich sind für den Spielbetrieb auf Flurnr. 467/6 und 426/3 Gemarkung Hofkirchen bzw. die ohnehin lediglich als Vorhaltefläche geplant war für eine potentielle Errichtung einer Skaterbahn und bisher nicht realisiert wurde auf Flurnr. 436/6 Gemarkung Hofkirchen – kann eine von der Funktionalität relativ weitreichende Weiterentwicklung des Betriebs am bestehenden Standort ermöglicht werden. Und das ohne eine aufwendige öffentliche Erschließung und bei geringem Flächenanspruch bzw. durch „Nachverdichtung“ und „Innenentwicklung“, was auch hinsichtlich der Umweltauswirkungen günstig zu beurteilen ist. Andernfalls – ohne diese Erweiterung und Änderung des Bebauungs- und Grünordnungs-plans- wäre die betriebliche Weiterentwicklung des Betriebs Troiber am bisherigen Standort nicht wie von den Abläufen und Dimensionen erforderlich und geplant möglich.

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

Es sind mit dem Vorhaben der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets entsprechend dem Bedarf und der im Zuge einer Baugenehmigung hier ohnehin einzuhaltenden Richtlinien

und Vorgaben und aufgrund der umgebenden bereits bestehenden Nutzungen/ vorh. Gewerbegebietsstrukturen keine besonderen Auswirkungen bzw. Anfälligkeiten (nach dem laut BBP zulässigen Vorhaben) für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten.

3) Zusätzliche Angaben

3a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichmaßnahmen bildet die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entsprechend Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen v. Sept. 1999/ Jan. 2003. Für die neue Änderung/ Erweiterung durch Deckblatt 4 mit geplantem Ausgleich durch Ablöse aus dem Ökokonto der Sparkasse Passau, welches nach Wertpunkten bilanziert ist, kann und soll in Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau der fortgeschriebene Leitfaden v. Dez. 2021 zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, München „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ angewendet werden.

Zur Beurteilung der Wirkung auf das Ortsbild - insbesondere bezüglich der geplanten Errichtung eines Hochregallagers der Fa. Troiber Hofkirchen - wurde durch Büro Koch Generalplaner Straubing eine Sichtstudie vom 18.09.2024 „Sichtwirkung Gebäude“ angefertigt.

Weitere spezielle Gutachten/ Untersuchungen liegen laut unserem Informationsstand nicht vor.

3b) Beschreibung der gepl. Maßnahmen zur Überwachung

Die Gemeinde muss entsprechend § 4c BauGB zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen Maßnahmen festsetzen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Aufgrund des Umfangs der geplanten Gewerbegebietserweiterung innerhalb der bereits für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Zone Hofkirchens und der damit nicht erheblichen zu erwartenden Umweltauswirkungen sind hier keine speziellen Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Allerdings ist besonderer Wert auf eine Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans und die notwendige Einhaltung der dort formulierten bzw. gesetzl. Auflagen zu richten.

Ein besonderes Augenmerk ist auf eine weitere Begrünung und langfristige Entwicklung bzw. Pflege der Grünflächen im Gewerbegebiet und insbesondere der bereits seit 2007 bzw. mit Deckblatt 2 festgesetzten Ausgleichsflächen zu legen. Für den neu durch die Erweiterung im Zuge von Deckblatt 4 erforderlichen Ausgleich ist die Ablöse aus dem Ökokonto „Daxlarn“ der Sparkasse Passau vorgesehen, wodurch die qualifizierte Umsetzung und Pflege gesichert ist.

3c) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Aufgrund der ursprünglichen Nutzung als bereits gewerblich genutzte, zum großen Teil versiegelte Flächen bzw. der teils zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Betrieb Troiber inklusive Deckblätter 1 bis 3 noch landwirtschaftlich als Acker genutzten Erweiterungsflächen bzw. der randlichen intensiven Grünflächen des Sportgeländes ist die Wertigkeit für die meisten Schutzgüter als gering (bis mittel) anzusehen. Dies gilt auch für die nun geplante Änderung und Erweiterung durch Deckblatt 4

Die über den Bestand hinausgehende Neuversiegelung stellt den wesentlichen Teil des Eingriffs in den Naturhaushalt dar. Mit der Änderung durch Deckblatt 4 ist über die größere Bauhöhe auf einer Teilfläche für ein Hochregallager eine größere Wirkung auf das Landschafts- und Ortsbild verbunden, was durch die abgerückte Lage von der Staatsstraße durch das zwischenliegende Sportgelände, die innenliegende Lage in einem Komplex von Gewerbegebietsflächen und das in räumlicher Nähe jenseits der Donau befindliche Kraftwerksgelände mit den über 100 m hohen Türmen wieder relativiert wird.

Artenschutzrechtlich sind keine Verbotstatbestände entsprechend des § 44 Abs.1 BNatSchG zu erwarten. Für die geplante Inanspruchnahme durch die zusätzliche Bebauung wird der erforderliche Ausgleich erbracht (vgl. dazu auch die Abhandlung in der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung).

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets mit zusätzlichen möglichen Bauflächen/ befestigten Flächen und der möglichen Entwicklung eines Hochregallagers inkl. der berücksichtigten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich bringt insgesamt bei entsprechender Umsetzung der Bauleitplanung keine erheblichen, bleibenden Veränderungen/ Verschlechterungen gegenüber dem Bestand und der bisherigen Planung und im Hinblick auf die Schutzgüter mit sich, auch nicht unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen, der Kumulierung bzw. im Rahmen der Bauphase usw.

Es sind mit der geplanten baulichen Erweiterung/ Umsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans im Zuge von Deckblatt 4 keine erheblichen nachteiligen Veränderungen der Umwelt verbunden.

3d) Quellenangaben

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl S.2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

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 § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) 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.

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

Auszug aus Biotopkartierung Bayern Flachland über FinView, Bayer. Landesamt für Umweltschutz, Abruf v. Jan. 2025

Auszug aus dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Augsburg, Abruf über Bayernatlas Jan. 2025

Bayerischer Denkmalatlas, Geoportal Bayern, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>
Abruf v. Jan. 2025

REGIERUNG VON NIEDERBAYERN (2007): Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen 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 INNEREN, 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 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024

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 v. 13. April 2019)

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

Sichtwirkung Gebäude (i S. Bauvorhaben Fa. Troiber Hofkirchen) -Sichtstudie durch Büro Koch Generalplaner Straubing vom 18.09.2024

Wallersdorf, 24.02.2025/24.06.2025



Inge Haerl, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin, Wallersdorf

**Anlage 2.1 zu Begründung: Stand vor den Änderungen
auf digitaler Kartengrundlage Gauß- Krüger-Koordinatensystem Stand 2012 bzw. 2017**



**Übersicht zur gewerblichen Entwicklung in Hofkirchen, Markt Hofkirchen
Gewerbegebiet BetriebTroiber Hofkirchen- Stand inkl. Erweiterung und Änderung durch Deckblatt 3und Gewerbegebiet
Hofkirchen BA II- Stand mit Änderungen inklusive durch Deckblatt 4 bzw. südlich GE BA I
in Kombination mit BBP Hofkirchen Ost Stand Deckblatt 63 i.S. Sondergebiet Sport**

**Stand vor den Änderungen
(auf Kartengrundlage digitale Flurkarte Gauß- Krüger-Koordinatensystem Stand 2012 bzw. bei GE Hofkirchen BA II 2017)**

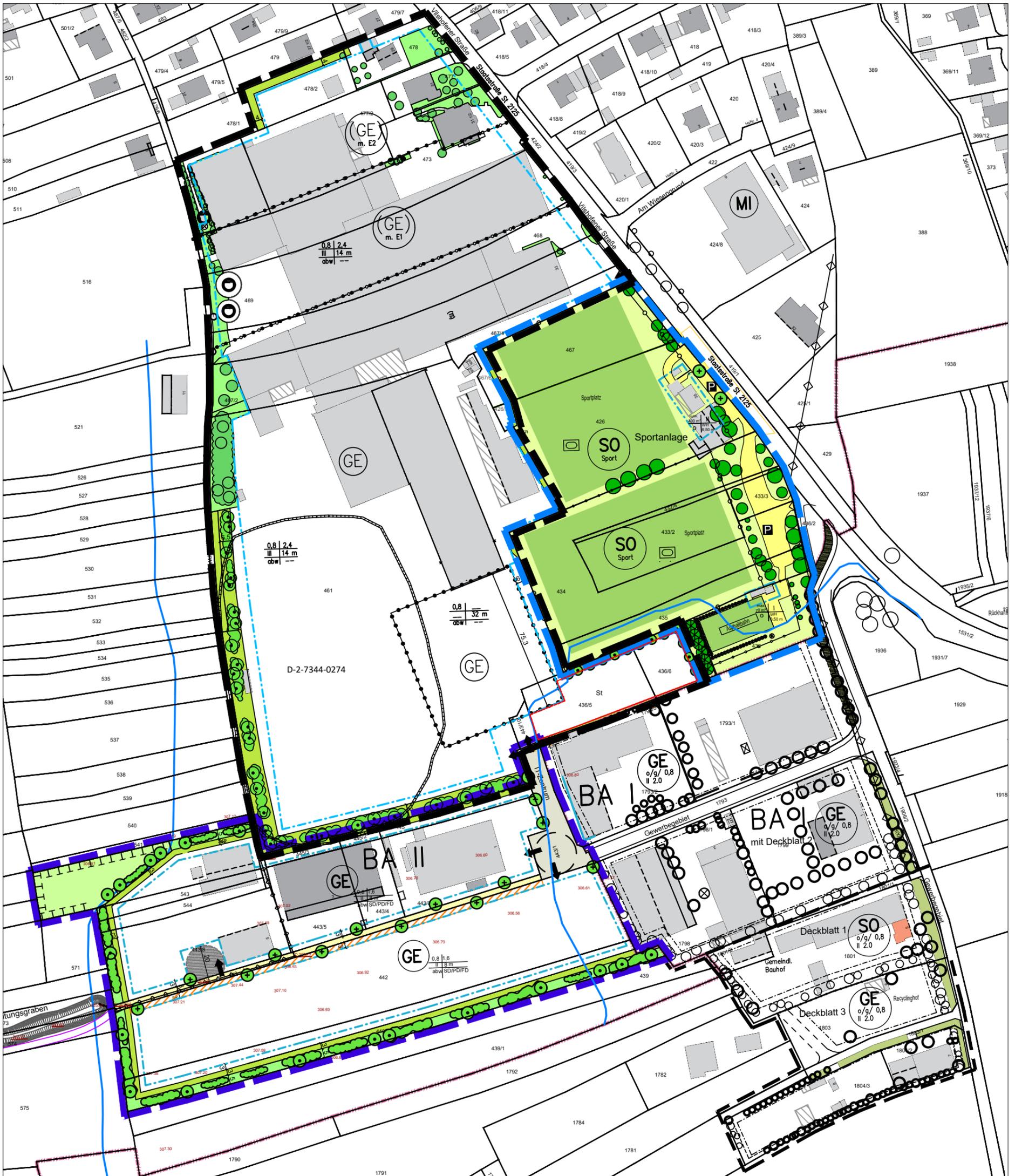
Datum: 24.02.2025/24.06.2025

M 1 : 2000

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



Anlage 2.2 zu Begründung : Stand nach den Änderungen auf digitaler Kartengrundlage 2024 (ALKIS UTM 32)



Übersicht zur gewerblichen Entwicklung in Hofkirchen, Markt Hofkirchen
 Gewerbegebiet BetriebTroiber Hofkirchen- Stand inkl. Erweiterung und Änderung durch Deckblatt 4
 und Gewerbegebiet Hofkirchen BA II- Stand mit Änderungen inklusive durch Deckblatt 5 bzw. südlich GE BA I
 in Kombination mit Anpassung des BBP Hofkirchen Ost Stand Deckblatt 71 i.S. Sondergebiet Sport

neuer Stand nach den Änderungen

Datum: 24.02.2025/24.06.2025

M 1 : 2000

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



Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet BetriebTroiber Hofkirchen ink. Änderung und Erweiterung durch Deckblatt 4



Kartenauszug zur Bilanzierung - Kennzeichnung Eingriffsflächen



Flächen im Zuge BBP/GOP "Gewerbegebiet Betrieb Troiber" Deckblatt 4 aus BBP Hofkirchen Ost SO Sport



Flächen im Zuge BBP/GOP "Gewerbegebiet Betrieb Troiber" Deckblatt 4 aus BBP/GOP Gewerbegebiet Hofkirchen BA II



Fläche, die im Zuge BBP/GOP "Gewerbegebiet Betrieb Troiber" Deckblatt 3 aus BBP Hofkirchen Ost SO Sport genommen wurde, wozu statt der ursprünglich dafür vorgesehenen Teilfläche von Flurnr. 273 Gemarkung Garham nun zusammen mit dem neuen Kompensationsbedarf aus Deckblatt 4 eine Ablöse aus dem Ökokonto Daxlarn der Sparkasse Passau eingeplant wird



Nummerierung der Teilflächen für Berechnungsliste



Anlage 3.2 zur Begründung - Eingriffsregelung Liste
Liste zur Bilanzierung zu BBP/GOP"Gewerbegebiet Betrieb Troiber inkl. D 4"
 laut Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2021)"

Fläche Nr.	Fläche Flurnummern	Ausgangszustand	Gebietsbedeutung f. Naturhaushalt u. Landschaftsbild "Kategorie"	gepl. Bebauung/ Versiegelungsgrad "Eingriffs-schwere"	Ausgangs-zustand WP	Ausgangs-zustand WP Durchschnittswert (S.15)	anzu-setzender Faktor orientiert an GRZ	zu werten-de Eingriffs-fläche in m ²	Kompensations-erfordernis in WP
A	Flurnr. 467/6 (mit 250 m ²) und 426/3 (mit 113 m ²) jeweils Gemarkung Hofkirchen	bisher Teil des SO Sport Randflächen mit Intensivrasen (bzw. sogar teilversiegelt) (P 32 Sport-/Spiel-/ Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungs-grad 2 WP)	geringe Wertigkeit	Gewerbegebiet hoher Versiegelungs-grad GRZ von 0,8	2	3	0,8	363	871,2
B	Flurnr. 436/6 Gemarkung Hofkirchen	bisher Teil des SO Sport geplant als Vorhalte-fläche für Skaterbahn (P 32 Sport-/Spiel-/ Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungs-grad 2 WP) bzw. zuletzt Feldstück mit Intensivgrünland G11 3WP zwischenzeitl entwickelter Gehölzbestand muss nicht gesondert bilanziert werden	geringe Wertigkeit	Gewerbegebiet hoher Versiegelungs-grad GRZ von 0,8	2 bzw. nach letzter Nutzung 3	3	0,8	852	2044,8
C	Flurnr. 436/5 Gemarkung Hofkirchen vorher Teil des GE Hof-kirchen BA II	Ausgangszustand vor Einbeziehung in GE Hofkirchen BA II Acker A11 2 WP zuletzt Feldstück mit Intensivgrünland G11 3 WP zwischenzeitl entwickelter Gehölzbestand muss nicht gesondert bilanziert werden	geringe Wertigkeit	Gewerbegebiet hoher Versiegelungs-grad GRZ von 0,8	2 bzw. nach letzter Nutzung 3	3	0,8	1936	4646,4
D	Flurnr. 443/10 (vorher TF von 443/1) Gemarkung Hofkirchen vorher Teil des GE Hof-kirchen BA II Bereich Straße	Ausgangszustand vor Einbeziehung in GE Hofkirchen BA II Acker A11 2 WP	geringe Wertigkeit	Gewerbegebiet hoher Versiegelungs-grad GRZ von 0,8	2	3	1 da als Straße voll versiegelt	194 (laut mittler-weile erfolgter Vermessung/ Erwerb)	582
E	Flurnr. 426 Teilfläche Gemarkung Hofkirchen laut Planung 2017 Erweiterung durch Deckblatt 3 Ersatz f. urspr. Ausgleich im Zuge Deckblatt 3 Ersatz f. urspr. Ausgleich auf Flurnr. 273 Gemark. Garham	bisher Teil des SO Sport Randflächen v.a. mit Intensivrasen (P 32 Sport-/Spiel-/ Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungs-grad 2 WP)	geringe Wertigkeit	Gewerbegebiet hoher Versiegelungs-grad GRZ von 0,8	2	3	0,8	290	696
								3345	8144,4

damit Erfordernis im Zuge Deckblatt 4 in ganzen Wertpunkten

8145

Anlage 4 zur Begründung: Pflanzenliste zu BBP/GOP „Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen“ inkl. Deckblatt 4

Gehölzarten

1. Die Begründung im Geltungsbereich ist v.a. mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen bzw. im Inneren auch stadtklimageeignete Arten in stärker versiegelten Bereichen und kleinflächig bei Büros o.ä. auch mit in die Region passenden Ziersträuchern/ Zwergsträuchern/ Stauden und ansonsten mit Kletterpflanzen an Fassaden
Insbesondere sind dazu zu verwenden und besonders geeignet:

1.1 Einzelbäume/ Großbäume (i. d. Regel heimische Laubbäume)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

1.2 Kleinkronige Bäume/ Bäume 2.Ordnung

heimische Laubbäume 2. Ordnung wie

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sandbirke
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Zierobstarten (v. Malus, Pyrus, Prunus)	

1.3 Baumzüchtungen/ stadtklimageeignete Arten

sind im Bereich der stärker versieg. Flächen bei Stellplätzen usw. möglich nach Empfehlungen lt. Liste Dt. Gartenamtsleiterkonferenz „GALK-Straßenbaumliste“
Züchtungen v. Art in Klammern angegeben; geeignete Arten:

Acer campestre „Elsrik“ bzw. „Hubers Elegant“	(Feldahorn)
Acer platanoides „Cleveland“, „Columnare“, „Apollo“ o. „Allershausen“	(Spitzahorn)
Carpinus betulus „Fastigiata“	(Hainbuche)
Pyrus calleriana „Canticleer“	Stadtbirne/ Chin. Birne
Populus nigra „Italica“	Säulenpappel
Sorbus intermedia „Brouwers“	(Mehlbeere)

1.4 Heimische Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose und andere Wildrosen
Salix caprea	Salweide bzw. andere heim. Arten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

1.5 Ziersträucher und bodendeckende Zwergsträucher

(diese sind in Vorbereichen zu Büros o.ä. im Inneren kleinflächig möglich, geeignete Arten z. B.:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Deutzia magnifica	Maiblumenstrauch
Forsythia intermedia in Sorten	Goldglöckchen
Philadelphus in Sorten	Pfeifenstrauch
Syringa vulgaris u. Veredelungen	Flieder
Ribes alpinum in Sorten	Zierjohannisbeere
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Buddleia davidii in Sorten	Sommerflieder
Strauchrosen in Sorten	Strauchrosen
Viburnum in Sorten	Schneeball
Spiraea in Sorten	Spierstrauch
Weigelia in Sorten	Weigelia
Und niedrige, bodendeckende Arten	

1.6 Kletterpflanzen

Parthenocissus quinquefolia „Englmannii Oder Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu
Clematis vitalba und Sorten	heim. Waldrebe und Sorten
Lonicera in Sorten	Geißblatt in Sorten
Humulus lupulus und weitere Arten	Wilder Hopfen

2. Pflanzgrößen

Einzelbäume: Hochstämme 3-4 x verpflanzt
Stammumfang 14 - 16 cm
bzw. 300 - 500 cm Höhe

Sträucher/gemischte Gehölzpflanzungen: Sträucher 60 -100 cm
Heister 150 - 200 cm

In den Ausgleichsflächen und öffentlichen Grünflächen ist nur autochthones Pflanzenmaterial zulässig

3. Negativliste

Fremdländische Gehölze wie die Mehrzahl der Nadelgehölze, Hängeformen usw. sind nicht zulässig.

4. Hinweis auf Art. 47 und 48 AGBGB: einzuhaltende Grenzabstände

Zu Nachbargrundstücken im Inneren ist gemäß Art 47 mit Gehölzen unter 2m ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, mit Gehölzen/Bäumen über 2 m ein Abstand von 2 m.



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



Anlage 5 zur Begründung zu Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen“
inklusive Änderung und Erweiterung durch Deckblatt 4

Sichtwirkung Gebäude

Sichtstudie v. 18.09.2024 Koch Generalplaner Regensburg

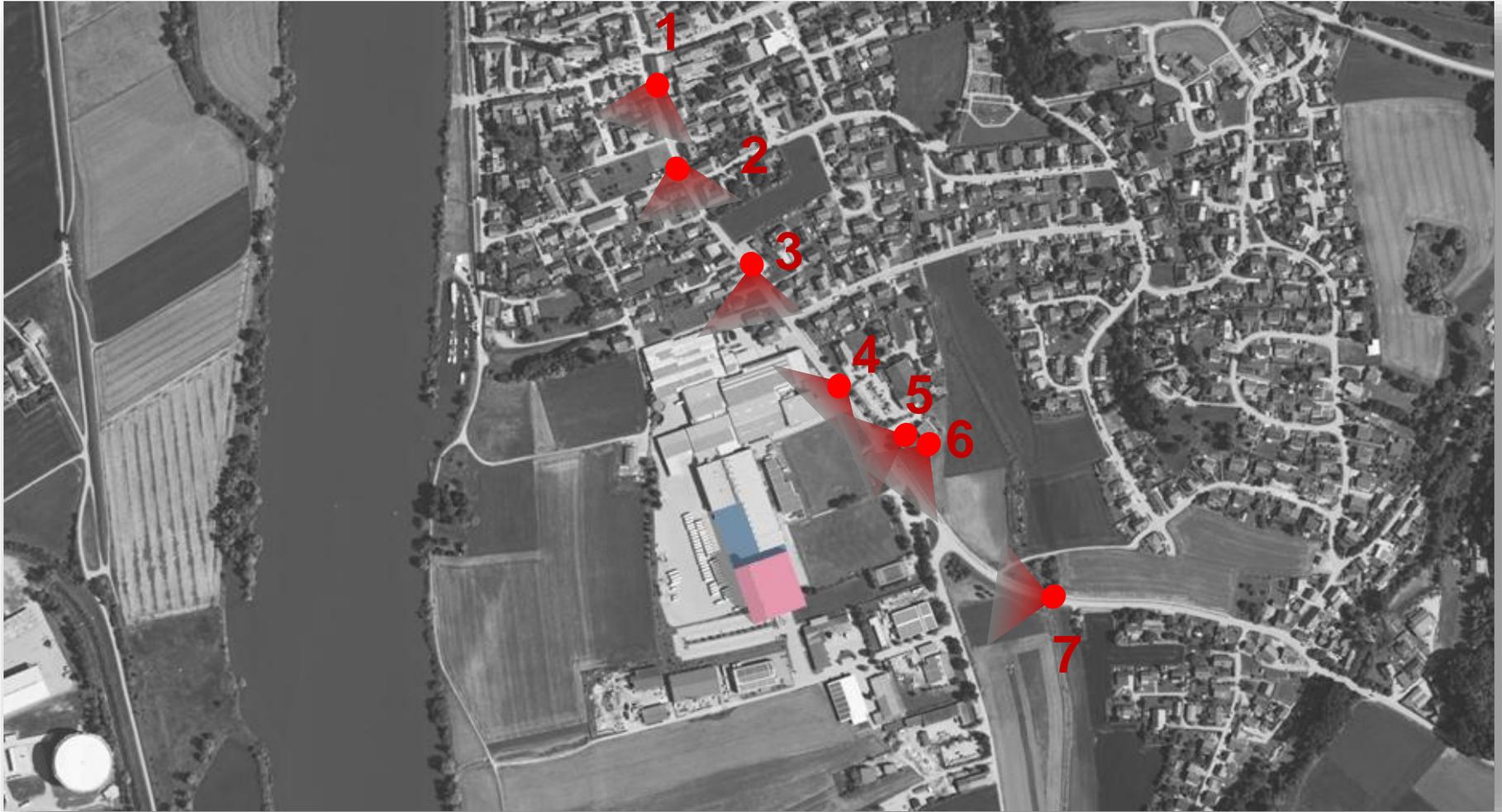


Sichtwirkung Gebäude

Sichtstudie

Übersicht

Lageplan



Perspektive 1



Perspektive 2



Perspektive 3



Perspektive 4



Perspektive 5



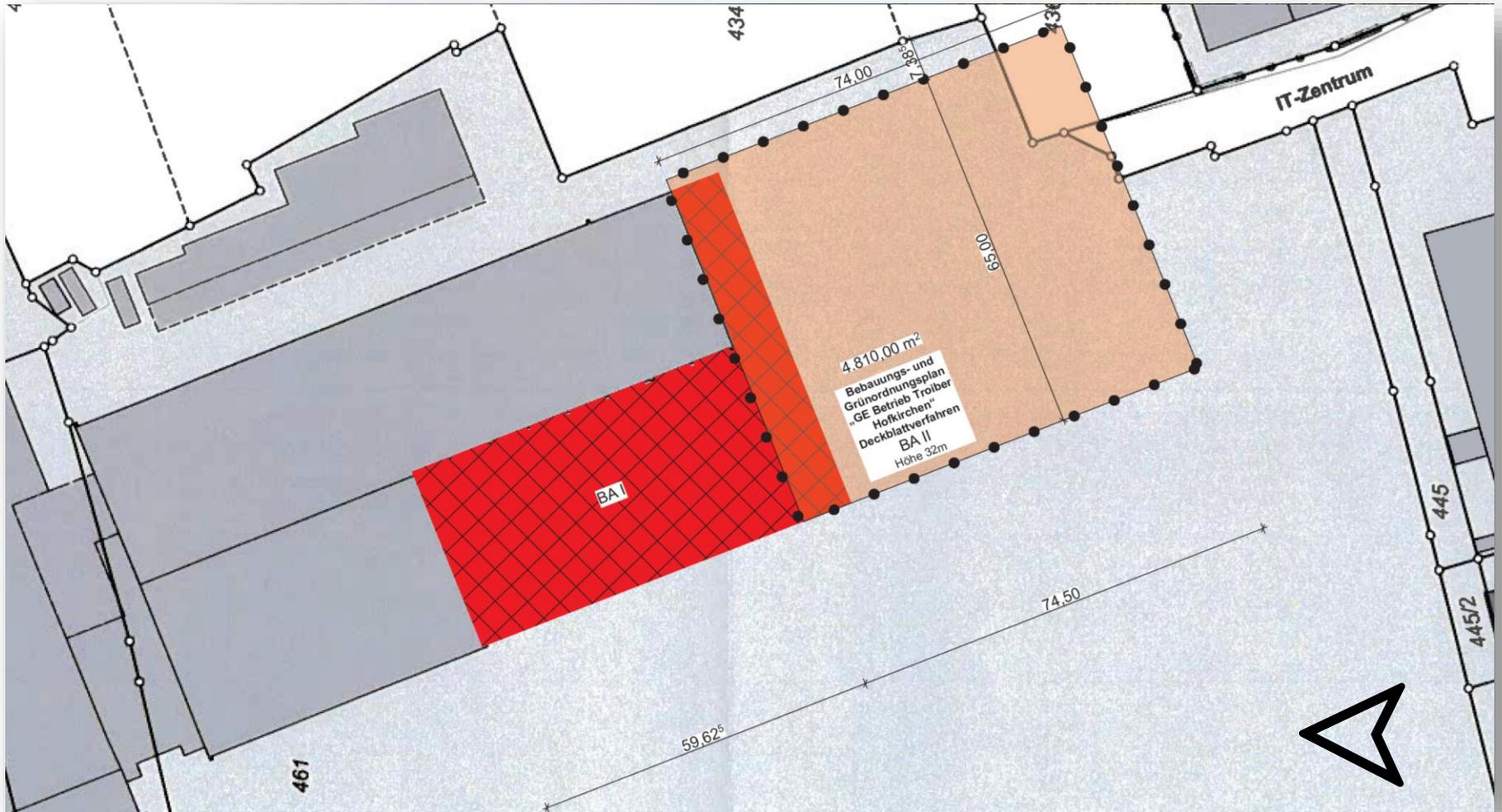
Perspektive 6



Perspektive 7



Lage und Umfang des gepl. Hochregallagers mit einer Höhe von ca. 32 m (genannt BAII)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Jessica Hönig

Architektin

M +49 175 4456764

jessica.hoenig@koch-generalplaner.eu

KOCH Gruppe
KOCH Consultants GmbH | Kolbstraße 2 | D-94315 Straubing
KOCH Generalplaner GmbH | Wöhrdstraße 7 | D-93059 Regensburg

www.koch-gruppe.eu

www.facebook.de/kochgruppedieindustrieprozessgestalter

Hinweis: Diese Unterlagen sind nur zu Ihrem internen Gebrauch bestimmt.
Eine Weitergabe, auch auszugsweise, ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung gestattet.