

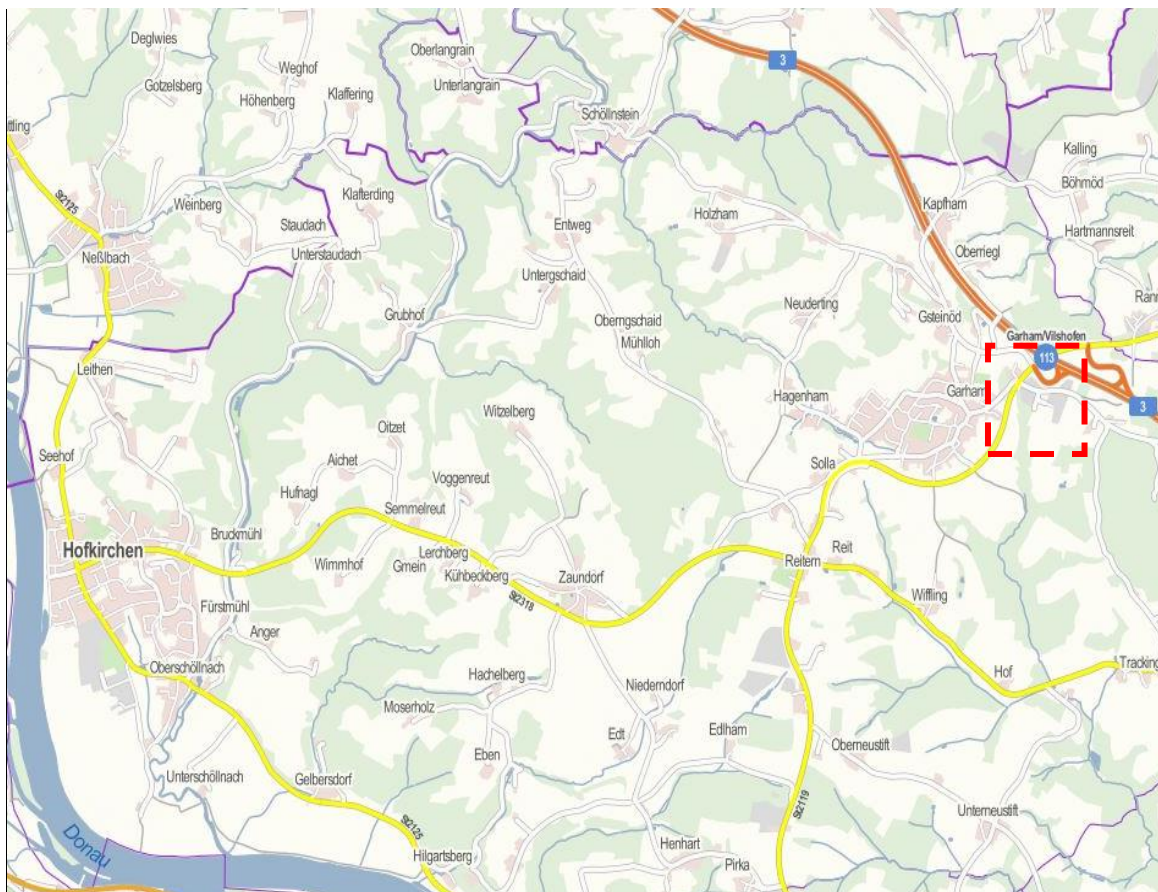


Markt Hofkirchen

Bebauungsplan + Grünordnungsplan
„GE Garham“ Deckblatt 7

Begründung

Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich)



G+2S

Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 3378_Begr

Index

a 15.05.2023
b Satzung 07.09.2023

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e

94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633
Bauleitung: Deggendorf . Perlasberger Straße 3 . fon 0991/382308
Büro Passau 94032 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66
email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

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

1 Erfordernis und Ziele der Planung

Die Marktgemeinde Hofkirchen möchte im Gewerbegebiet „GE Garham“ auf Fl.Nr. 335/1 die Baugrenze erweitern, um den Bau einer Lagerhalle eines ansässigen Betriebs zu ermöglichen. Die Baugrenze wird im Osten erweitert. Die geplante Lagerhalle soll im Osten an die bestehende Halle angeschlossen werden. Die Lage, der neuen Lagerhalle, an dieser Stelle ist erforderlich, um einen produktiven und effizienten Arbeitsablauf gewährleisten zu können. Zur Erweiterung der Baugrenze muss die Grünfläche im Osten reduziert werden, dafür wird sie an anderer Stelle erweitert.

Da sich das Planungskonzept der Marktgemeinde Hofkirchen durch die Änderungen nicht wesentlich ändert, wird das Deckblatt 7 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

2 Kennzahlen der Planung

| | |
|---------------------------------|----------|
| Räumlicher Geltungsbereich DB 7 | 1,02 ha |
| Erweiterung der Baugrenze | 0,049 ha |
| Herausnahme Grünfläche | 0,021 ha |
| Grünfläche ergänzt | 0,040 ha |

3 Städtebau, Denkmalpflege, Grünordnung

Die Planung sieht die Erweiterung der Baugrenze im Osten der Fl.Nr. 335/1 um 485 m² vor. Das Maß der baulichen Nutzung bzw. die GRZ bleibt weiterhin auf 0,8 beschränkt.

Aus städtebaulicher Sicht ergeben sich keine weiteren Änderungen durch Deckblatt 7. Die Festsetzungen werden durch die Änderung des Deckblattes nicht berührt.

Durch die Erweiterung der Baugrenze muss die Grünfläche an Rand des Gewerbegebietes zwar im Südosten zurückgenommen werden, es wird jedoch zusätzliche Grünfläche im Nordosten und Norden der Fl.Nr. 335/1 ergänzt. Insgesamt werden 190 m² zusätzliche Grünfläche festgesetzt. Im Südosten kann die festgesetzte 3-reihige Heckenpflanzung trotz der Zurücknahme der Grünfläche umgesetzt werden.

Der Immissionsschutz und die Erschließung sind von der Änderung nicht betroffen. Eine Anpassung des Wasserrechtsbescheides ist nicht notwendig, dazu ist eine etwaige zusätzliche befestigte Fläche (über die im Wasserrechtsverfahren schon angenommenen Flächen hinaus) im Verhältnis zur Gesamteinzugsfläche viel zu unwesentlich.

Im Planungsgebiet liegen keine Denkmäler vor.

4 Umwelt und Landschaft

Der Geltungsbereich ist Teil eines bestehenden Gewerbegebietes. Eine Versiegelung von 80% der Fläche (bei einer GRZ von 0,8) ist bereits möglich. Der Geltungsbereich wird bereits als Gewerbegebiet genutzt. Für die Schutzgüter ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.

Aufgrund der exponierten Lage des Gewerbegebietes ist die Eingrünung zum Schutz des Landschaftsbildes wichtig.

Die Planung sieht die Erweiterung der Baugrenze auf Fl.Nr. 335/1 vor. Durch die Erweiterung der Baugrenze muss die Grünfläche im Südosten auf Fl.Nr. 335/3 um 210 m² zurückgenommen werden. Im Südosten kann die festgesetzte 3-reihige Heckenpflanzung trotz der Zurücknahme der Grünfläche umgesetzt werden.

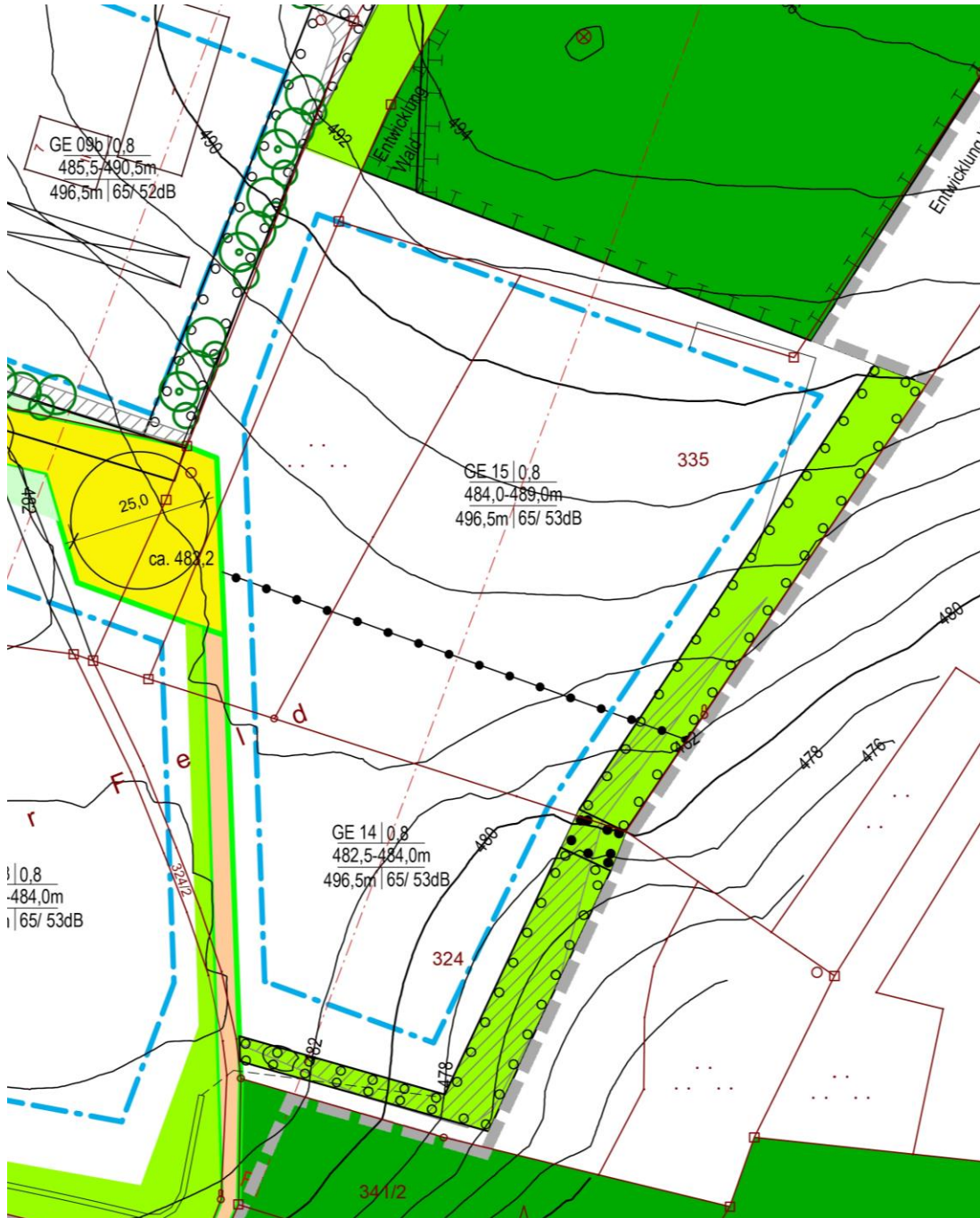
Zum Ausgleich werden im Nordosten 120 m² Grünfläche ergänzt sowie im Norden weitere 280 m² in einer Breite von 5 m.

Die Grünflächen sind ebenfalls nach Festsetzung mit einer 3-reihigen Hecke zu bepflanzen.

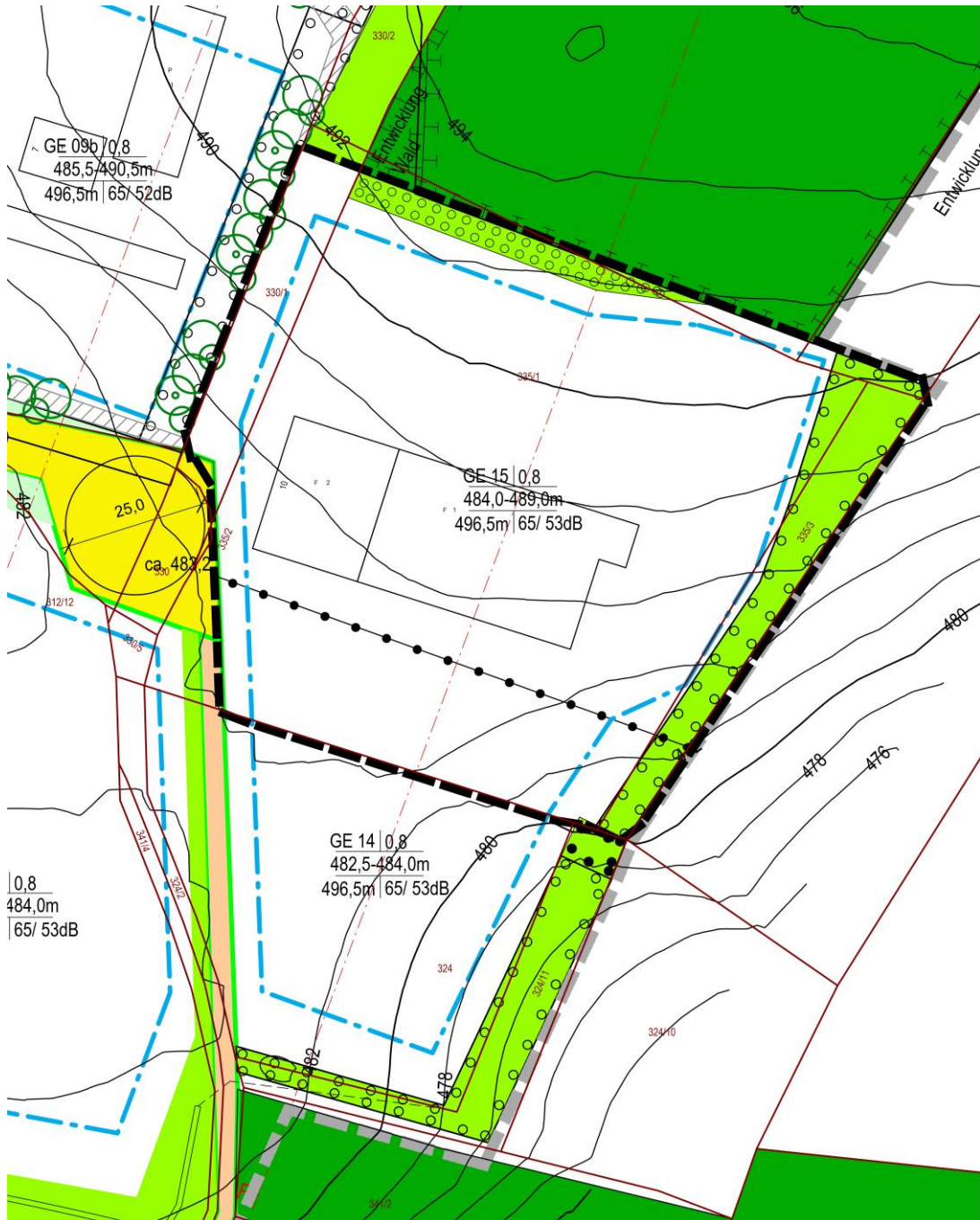
Durch die festgesetzten Grünflächen kann eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Änderungen in Deckblatt 7 ausgeschlossen werden.

5 Anhang

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



Ausschnitt aus dem geplanten Bebauungsplan GE Garham Deckblatt 7 (als Hinweis, nicht maßstabsgetreu)



Planverfasser

Passau, den 07.09.2023



.....
Dieter Spörl, (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Gemeinde Hofkirchen

Hofkirchen, den2023

.....
Josef Kufner (1. Bürgermeister)