

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

Markt Hofkirchen, Landkreis Passau, Reg.-Bezirk Niederbayern

**1. Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 4 BauGB):**  
Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 17.10.2024 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Hofkirchen BA II“ durch Deckblatt 5 beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Diese Änderung wird gemäß §13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.  
Auf frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden wurde verzichtet.

**2. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13 Abs.2 Satz1 Nr.2 u. § 3 Abs.2 BauGB)**  
Die öffentliche Auslegung der Änderungsplanung in der Fassung vom ..... erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am .....  
Es wurde darauf hingewiesen, dass im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

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

**4. Satzungsbeschluss:**  
Der Marktgemeinderat hat die Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplans mit Begründung in der Fassung vom ..... in der Sitzung vom ..... als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

**5. Ausfertigung:**  
Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Hofkirchen BA II“ durch Deckblatt 5 in der Fassung vom ..... wird hiermit ausgefertigt.  
Hofkirchen, den .....  
.....  
Josef Kufner, 1. Bürgermeister

**6. Inkrafttreten:**  
Der Satzungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Hofkirchen BA II“ durch Deckblatt 5 ist damit in Kraft getreten. Die Änderungsplanung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Hofkirchen -Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Hofkirchen, den .....  
.....  
Josef Kufner, 1. Bürgermeister

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

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

Planungsstand zum  
Beteiligungsverfahren:  
24.02.2025



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



**Marktgemeinde: Hofkirchen**

**Landkreis: Passau Reg.-Bezirk: Niederbayern**

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

---

**Übersicht zu den Unterlagen zur Planung**

**Stand 24.02.2025**

Verfahrensvermerke mit Ausfertigungsvermerk	Seite 1
Übersicht zu den Unterlagen zur Planung	Seite 2
Teil I:	
Karten zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans mit planlichen Festsetzungen	
1 Karte Geltungsbereich 1 Gewerbegebiet - Stand vor Änderung	
1 Karte Geltungsbereich 1 Gewerbegebiet - Stand nach der Änderung	
1 Karte Geltungsbereich Ausgleichsfläche 4: Stand vor und nach Änderung	
	Seiten 3-6
Teil II: Festsetzungen zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans	
	Seite 7
Teil III: Begründung zur Änderung des Bebauungsplans	
Inhaltsverzeichnis und 6 Seiten	Seiten 8-13

**Marktgemeinde: Hofkirchen**

**Landkreis: Passau Reg.-Bezirk: Niederbayern**

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

---

**Teil I:**

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

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

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

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

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



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

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

= aktuellster kompletter Stand mit  
Festsetzungen

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

Stand Deckblatt 4 =  
Stand vor Änderung

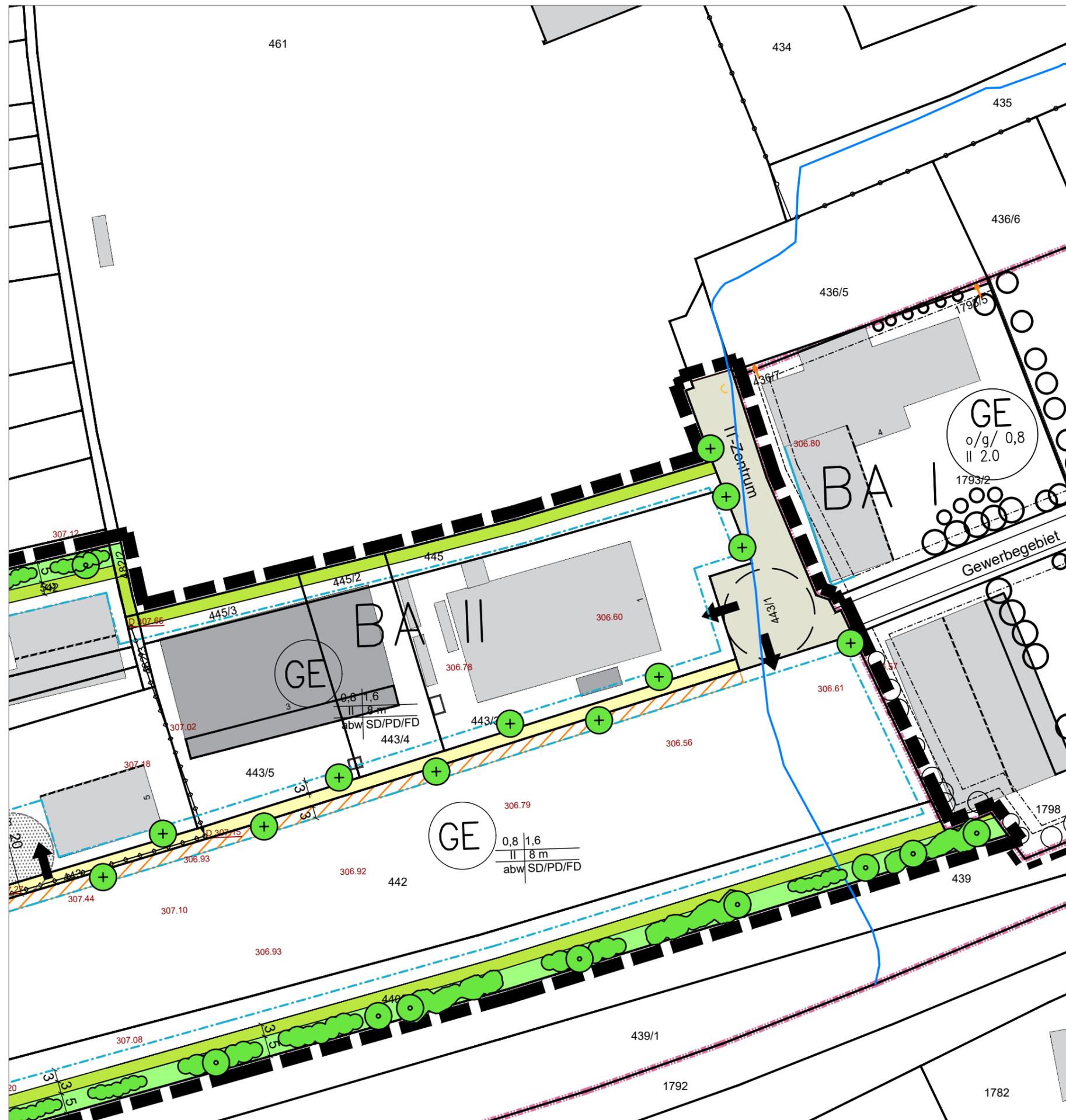
Markt Hofkirchen, Landkreis Passau

Datum: 24.02.2025

M 1 : 1000



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



reduzierter Geltungsbereich um  
Flurnummer 436/5 Gemarkung Hofkirchen  
und Teilfläche der Straße "IT-Zentrum"  
= Flurnr. 443/1 Gemarkung Hofkirchen

nach Änderung durch Deckblatt 5

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

Kartengrundlage digitale Flurkarte  
ALKIS UTM 32; Stand Nov. 2024

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

Stand Deckblatt 5 =  
Stand nach Änderung

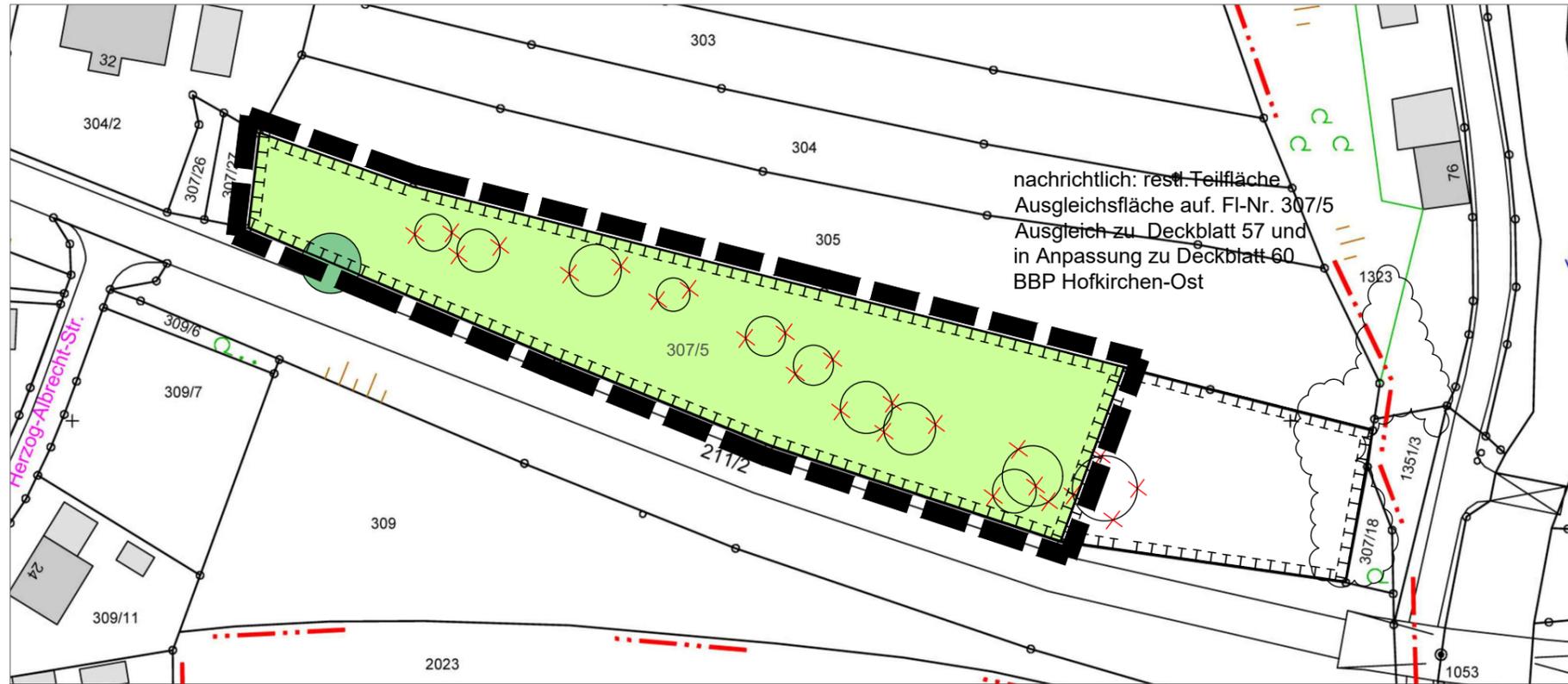
Markt Hofkirchen, Landkreis Passau

Datum: 24.02.2025

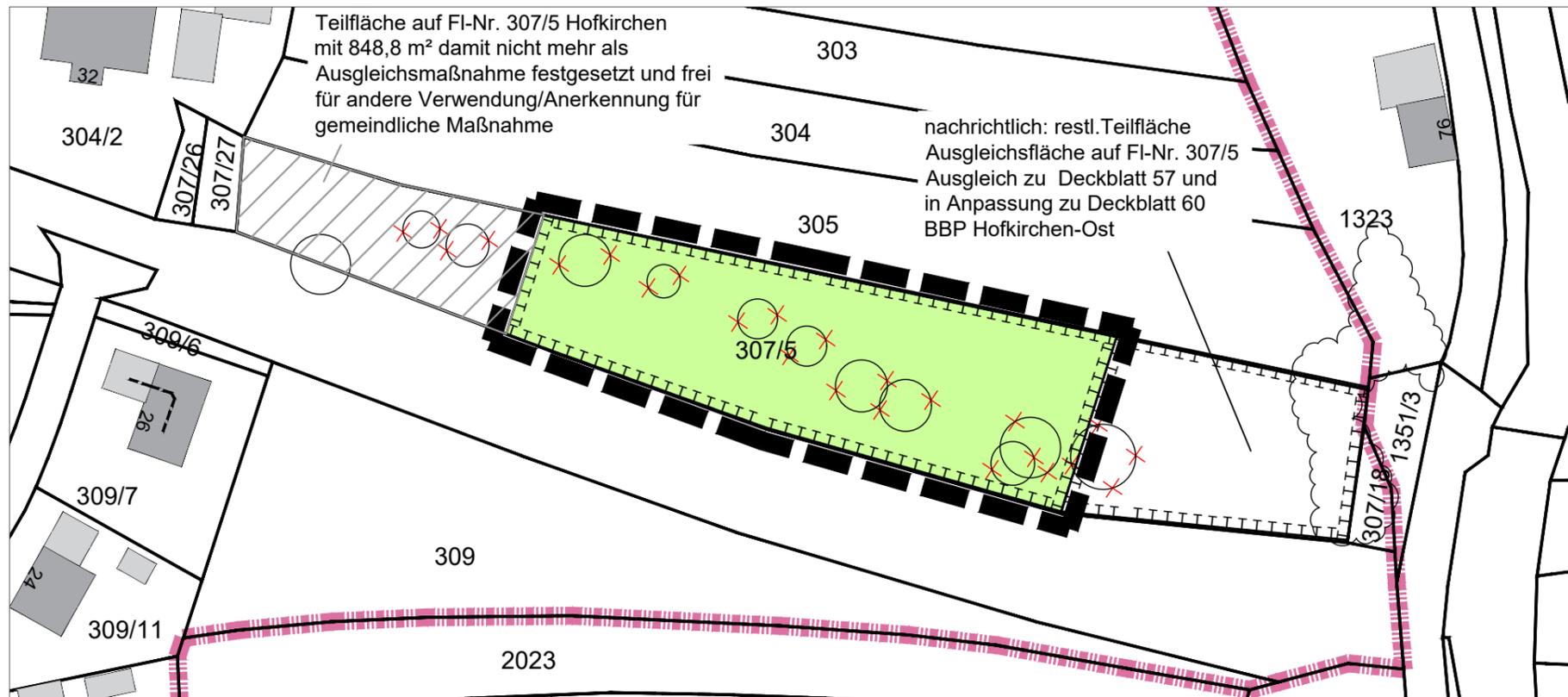
M 1 : 1000

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

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



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



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

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

Markt Hofkirchen, Landkreis Passau

Datum: 24.02.2025

M 1 : 1000



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

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

**Marktgemeinde: Hofkirchen**

**Landkreis: Passau Reg.-Bezirk: Niederbayern**

## **Änderung des Bebauungsplanes „Hofkirchen Ost“ durch Deckblatt Nr. 71**

---

### **Teil II:**

### **Festsetzungen zur Änderung des Bebauungsplans**

Die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans zum Sondergebiet „SO Sport“ letzte Gesamtfassung Plan mit Festsetzungen – Stand „Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Hofkirchen- Ost durch Deckblatt Nr. 61 (i.S. Änderung „Sondergebiet „SO Sport“ und Reduzierung Randbereich zu GE Betrieb Troiber“) - bleiben nach wie vor gültig. Die neuen Flurnummern 436/6 und 467/6 mit 426/3 Gemarkung Hofkirchen sind nicht mehr Teil des Geltungsbereichs.

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

Im Geltungsbereich wird der Gehölzbestand in Vorabklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde aktualisiert, nachdem seitens des Sportvereins einige Gehölze in den letzten Jahren entfernt worden sind. In der Randzone der verbleibenden Flurnr. 436 Gemarkung Hofkirchen wird planlich der Gehölzbestand ergänzt, der derzeit aus älteren Blaufichten besteht und zwar mit ergänzender modifizierter Festsetzung der Grünordnung zu 6.7 Gehölzbestand innerhalb Nadelgehölz (soweit möglich durch Laubgehölze ersetzen) nun mit 6.7.1 Gehölzbestand Nadelbaum mittelfristig innerhalb von 5 Jahren durch heimischen Laubbaum (vgl. Festsetzung 12. Gehölze) bzw. alternativ stadtklimarestistente Sorten/Züchtungen ersetzen.

In der Plandarstellung wurde zudem nachrichtlich die Grenze des seit 09.05.2019 festgesetzten Überschwemmungsgebiets zur Donau mit eingetragen.

**Marktgemeinde: Hofkirchen**

**Landkreis: Passau Reg.-Bezirk: Niederbayern**

## **Änderung des Bebauungsplanes „Hofkirchen Ost“ durch Deckblatt Nr. 71**

---

### **Teil III**

## **Begründung zur Änderung des Bebauungsplans**

### **Inhaltsverzeichnis zur Begründung:**

- 1.0 Anlass der Planung**
- 2.0 Planungsgrundlage BBP Hofkirchen Ost u. bish. Deckblätter insbesondere Deckblatt 61 und 63**
- 3.0 Anmerkungen zum Verfahren**
- 4.0 Geltungsbereich**
- 5.0 Lösung der Planungsaufgabe**
  - 5.1 Konkrete Planungsziele
  - 5.2 Vorhandene Planung
  - 5.3 Nachbarrecht/Abstandsflächen
  - 5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung /Bilanzierung
  - 5.5 Städtebauliche Gesichtspunkte/Verkehr usw.
  - 5.6 Durchgeführte Änderungen
- 6.0 Ver- und Entsorgung**
- 7.0 weitere Ausführungen zu Umweltbelangen**

## 1.0 Anlass der Planung

Auf Antrag der Fa. Troiber in Hofkirchen soll das bisherige Gewerbegebiet „GE Betrieb Troiber Hofkirchen“ in Teilflächen des bisherigen Sondergebiets Sport = Teil des Bebauungsplangebiets Hofkirchen Ost erweitert werden. Ziel ist zum einen auf den nordwestlichen Teilflächen des bisher. Sportgebiets die Errichtung einer neuen notwendigen Trafostation zu ermöglichen und zum anderen im Südwesten des bisher. Sondergebiets Stellplatzflächen schaffen zu können, die im Zuge der nach Süden fortschreitenden Bebauung des Betriebs Troiber verloren gehen.

## 2.0 Planungsgrundlage BBP/ GOP Hofkirchen Ost und bisherige Deckblätter

Der Bebauungsplan der Marktgemeinde Hofkirchen für das Baugebiet Hofkirchen Ost ist bereits durch zahlreiche Deckblätter überplant worden.

2009/ 2010 erfolgte die Änderung des Bebauungsplans Hofkirchen Ost im Sinne der Ausweisung des Sondergebiets Sport Hofkirchen (in Abgrenzung zum Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen in der Fassung inklusive Deckblatt 1 mit Erweiterung der Baugrenze und Zufahrt in Richtung Sportgebietsflächen) und der Erweiterung des Mischgebiets mit Deckblatt Nr. 57. Die Planung beinhaltet auch das Mischgebiet jenseits der Staatsstraße südlich des Edekamarktes. Sie ist am 07.01.2011 in Kraft getreten.

Mit Änderung durch Deckblatt 60 wurde der Bereich östlich der Staatsstraße überplant vom Mischgebiet zu einem Sondergebiet Seniorenwohnen (rechtskräftig seit 15.05.2012). Der Bereich des Sondergebiets blieb wie in Deckblatt 57 festgesetzt

2012/ 2013 wurde der Bebauungsplan „Hofkirchen Ost“ durch Deckblatt 61 geändert, um die Grenzziehung zwischen Sportgelände Hofkirchen und Betriebsgelände Betrieb Troiber erneut anzupassen. Das Sportgelände wurde in der neuen Abgrenzung als Sondergebiet „Sport“ ausgewiesen mit den entsprechenden, bleibenden Festsetzungen.

Im Zuge des Deckblatts Nr. 61 zum BBP Hofkirchen Ost wurden die Flurnummern 478 und 478/2 ganz im Norden des Betriebsgeländes der Fa. Troiber aus dem bisherigen Geltungsbereich des BBP Hofkirchen Ost ausbezogen, und dann in die Änderung und Erweiterung des BBP/GOP GE Betrieb Troiber durch Deckblatt 2 einbezogen und dort neu geregelt.

Die Änderungen des Bebauungsplans Hofkirchen Ost durch Deckblätter 61 „SO Sport“ und 60 „SO Seniorenwohnen“ ersetzen komplett die bisherige Planung des Deckblatts Nr. 57 Hofkirchen Ost „SO Sport und Erweiterung Mischgebiet“

Das Gebiet ist als Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung: Sportflächen ausgewiesen.

2014 erfolgte die Änderung durch Deckblatt 62 im Bereich von Flurnummer 424 neu und 424/9 Gemarkung Hofkirchen östlich des Edekamarktes im Mischgebiet im vereinfachten Verfahren. Die Fläche wurden dem MI I zugeordnet, so dass hier Wohngebäude zulässig sind.

2017 wurde der Bebauungsplan "Hofkirchen Ost" durch Deckblatt Nr. 63 geändert. Es wurde ein kleiner Teil des „Sondergebiets Sport“ mit einer Größe von 290 m<sup>2</sup> überplant und herausgenommen zugunsten des Bauungs- und Grünordnungsplans „GE Betrieb Troiber“, ansonsten gelten die Festsetzungen des Deckblatts 61 „Hofkirchen Ost“ weiterhin. Die Planung ist am 24.08.2017 in Kraft getreten.

Laut Beschluss des Marktgemeinderats von Hofkirchen vom 15.10.2024 wird der Bebauungsplan "Hofkirchen Ost" im Bereich des Sondergebiets Sport erneut geändert durch Deckblatt 71, um die mittlerweile durch Fa. Troiber erworbenen Teilflächen mit den neuen Flurnummern 436/6 und 467/6 mit 426/3 jeweils Gemarkung Hofkirchen aus dem Geltungsbereich herauszunehmen. Die planlichen und textlichen Festsetzungen gelten im neu abgegrenzten Geltungsbereich im Grundsatz- bis auf die planlichen Anpassungen- wie in der

letzten Gesamtfassung im Zuge von Deckblatt 61 zu zum Bebauungsplan Hofkirchen Ost zum „SO Sport“ festgesetzt, die am 17.07.2013 in Kraft getreten ist.

### **3.0 Anmerkungen zum Verfahren**

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

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

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

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

### **4.0 Geltungsbereich und Anpassung im Zuge Deckblatt 71**

Der Geltungsbereich des Sondergebiets „SO Sport“ umfasste bisher die Flurnummern 467, 426, 434, 433/2, 432/8, 435 und 436 Gemarkung Hofkirchen in der Fassung des Bebauungsplans Hofkirchen Ost inklusive Deckblatt 63 mit einer Größenordnung von ca. 2,4 ha.

Mit Änderung des Bebauungsplans Hofkirchen Ost durch Deckblatt 71 werden weitere Teilflächen aus dem Geltungsbereich genommen zugunsten der Eingliederung in das Bebauungsplangebiet des Betriebs Troiber Hofkirchen im Zuge der Änderung/ Erweiterung durch Deckblatt 4. Es werden die neu abgemarkten Flurnummern 436/6 und 467/6 mit 426/3 jeweils Gemarkung Hofkirchen mit einer Fläche von ca. 0,12 ha aus dem Sondergebiet herausgenommen.

Damit umfasst der Geltungsbereich des „SO Sport“ im aktuellen Stand nach Deckblatt 71 nun noch ca. 2,28 ha.

### **5.0 Lösung der Planungsaufgabe**

#### **5.1 Konkrete Planungsziele**

Die Grenze zwischen dem Bebauungsplangebiet „GE Betrieb Troiber Hofkirchen“ und dem Sondergebiet Sport (bisher. Stand Änderung des BBP/GOP Hofkirchen Ost durch Deckblatt 61 und kleinflächige Reduzierung durch Deckblatt 63) soll in 2 Teilbereichen verschoben werden zugunsten des Betriebs Troiber, um zum einen auf den nordwestlichen Teilflächen des bisher. Sportgebiets die notwendige Errichtung einer neuen notwendigen Trafostation (aufgrund der umfangreichen, neuen auf den Dachflächen geschaffenen Photovoltaikanlagen) in Ergänzung zum Bestand zu ermöglichen und zum anderen im Südwesten des bisher. Sondergebiets Stellplatzflächen schaffen zu können, die im Zuge der nach Süden fortschreitenden Bebauung verloren gehen.

Dadurch entfällt ein Teil der Grünflächen um den nördlichen Sportplatz (neu abgemarkte Flurnummern 426/3 und 467/6 Gemarkung Hofkirchen) und der Bereich, der für die Entwicklung einer Skaterbahn angedacht war im Bereich der neuen Flurnummer 436/3 Gemarkung Hofkirchen.

Die Flächen sind durch Fa. Troiber bereits erworben, so dass die Umsetzbarkeit einer entsprechenden Erweiterung des anschließenden Gewerbegebiets Betrieb Troiber auch gewährleistet ist.

## **5.2 Vorhandene Planung**

Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungs- und Grünordnungsplans Hofkirchen Ost - Stand inkl. Änderung durch Deckblatt 61 = letzte Gesamtfassung zu Bereich „Sondergebiet Sport“ - gelten wie bisher festgelegt weiter. Es wird hier nur der Geltungsbereich reduziert wie unter 5.1 beschrieben. Es entfällt dort ein Teil der vorh. Grünflächen um den Sportplatz, die hier als Rasenflächen ausgebildet sind, und die ehemalige Vorhaltefläche für eine Skaterbahn. Auf dem Sportgelände wurde in den letzten Jahren insbesondere in der Übergangszone zu Betrieb Troiber und auch zwischen den Spielfeldern Bäume entfernt. Dies wurde entsprechend der aktuellen Bestandssituation angepasst. Hinter der mit Nadelgehölzen (Thujen) eingefassten Asphaltbahn auf Flurnr. 436 bleibt noch eine bestehende Eingrünung aus 6 älteren Blaufichten, die als Bestand eingetragen wurden und mittelfristig durch Laubbäume (heimischen Laubbäume oder stadtklimaresistente Züchtungen) zur Ein- und Durchgrünung ersetzt werden sollen. Die sonstigen Festsetzungen bleiben unberührt.

## **5.3 Nachbarrecht/Abstandsflächen**

Für teilweise erforderliche Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO zu geplanten Bauvorhaben der Firma Troiber in dem dann durch Deckblatt 4 erweiterten, außerhalb anschließenden „GE Betrieb Troiber Hofkirchen“ ist eine Übernahme durch den Sportverein bzw. die Gemeinde Markt Hofkirchen als Grundstückseigner geplant.

## **5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung /Bilanzierung**

Gemäß § 1a Abs. 4 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der Änderung bereits zulässig waren bzw. keine neuen Flächen für Bebauung/ zusätzliche Versiegelung o.ä. beansprucht werden. Der Verlust an „Grünfläche/ öffentlicher Grünfläche“ ist im Rahmen der parallel laufenden Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Betrieb Troiber Hofkirchen“ mit Deckblatt 4 auszugleichen, wo die bisherige Grünfläche als Teil des Gewerbegebiets überplant wird.

Im Rahmen dieser Änderung durch Deckblatt 71 entsteht kein Ausgleichserfordernis.

## **5.5 Städtebauliche Gesichtspunkte/ Verkehr usw.**

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

Die aus dem Sondergebiet entfernten Teilflächen sind nicht zwingend erforderlich für den Spielbetrieb; die Teilfläche auf der neuen Flurnr. 436/6 war im Sinne einer Vorhaltefläche eingeplant für eine potentielle Errichtung einer Skaterbahn, die nicht mehr geplant ist seitens der Gemeinde. Die Freizeit-/Erholungsnutzung wird dadurch nicht eingeschränkt.

Das Gebiet ist bereits geprägt durch die gewerbliche Nutzung. Die Reduzierung der bisherigen Grünflächen im Sondergebiet Sport stellt hier keine gravierende Veränderung bezüglich der Schutzgüter dar.

## **5.6 Durchgeführte Änderungen**

Zur Erreichung des Planungszieles wurden folgende Änderungen durchgeführt:

- Reduzierung des Geltungsbereichs des BBP/ GOP Hofkirchen Ost durch Deckblatt 71 in Änderung der sonst bezüglich der Festsetzungen weiter gültigen Planung „Änderung des Bebauungsplans Hofkirchen Ost durch Deckblatt 61 – i.S. Änderung „Sondergebiet „SO Sport“ und Reduzierung Randbereich zu GE Betrieb Troiber“. Dazu erfolgt im Parallelverfahren zu dieser Änderungsplanung die Änderung und Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebiets „Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen“ durch Deckblatt 4 und die Anpassung im Zuge des Deckblatt 26 zum Flächennutzungsplan m. integrierten Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen)
- Reduzierung der Grünfläche zum Sportplatz bzw. der Vorhaltefläche für eine Skaterbahn
- Nachrichtlich Anpassung/ Reduzierung des Baumbestands im Sondergebiet Sport insbesondere an der Grenze zu Betrieb Troiber und zwischen den beiden Spielfeldern
- Eintrag Baumbestand an Grenze des Sondergebiets derzeit 6 Blaufichten, die mittelfristig innerhalb von 5 Jahren durch heimische Laubbäume bzw. stadtklimaresistente Bäume ersetzt werden sollten, um eine zumindest teilweise Durch- und Eingrünung zu erhalten bzw. schaffen (wo dies von den Platzverhältnissen möglich ist)

## 6.0 Ver- und Entsorgung

Diesbezüglich ergeben sich durch die Änderung keine weiterreichenden Veränderungen. Die vorh. Erschließungsmaßnahmen bleiben wie bisher.

## 7.0 weitere Ausführungen zu Umweltbelangen

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

Das Gebiet ist bereits geprägt durch die gewerblichen Nutzungen im räumlichen Umfeld und im Sondergebiet Sport durch die überwiegend intensive Grünflächennutzung. Die ausbezogenen Teilflächen über Deckblatt 71 sind ohne besondere Relevanz für Arten und Lebensräume. Die Nutzung durch den Menschen zu Freizeit/Erholung ist auch in der flächig reduzierten Form weiter möglich. Die Flächen sind aufgrund der Größe und Lage ohne besondere Relevanz bezüglich Boden, Wasserhaushalt bzw. für den Klimaschutz oder auch im Hinblick auf Kulturgüter wie Bau- und Bodendenkmäler und aufgrund der „innenliegenden Lage“ auch nicht besonders wirksam auf das Orts- und Landschaftsbild.

Die Reduzierung der bisherigen Grünflächen im Sondergebiet Sport stellt insofern keine gravierende Veränderung bezüglich der Schutzgüter dar. Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen mit dem Vorhaben verbunden.

Aus diesem Grund ist auch nur ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB möglich.

Wallersdorf, 24.02.2025

Hofkirchen, 24.02.2025



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

Josef Kufner  
1. Bürgermeister  
Markt Hofkirchen