

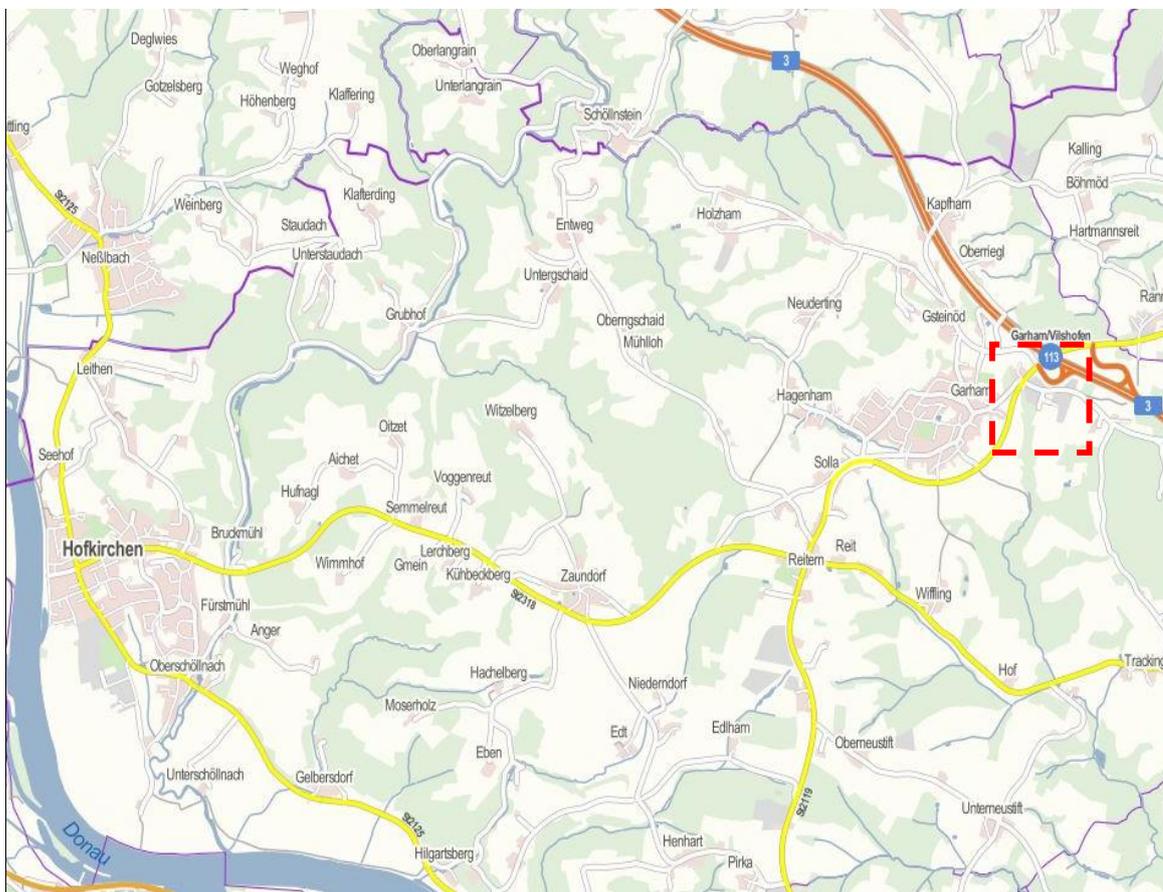


# Markt Hofkirchen

Bebauungsplan / Grünordnungsplan  
„GE Garham“ Deckblatt 9

## Begründung

Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich)



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 3482\_Begr

Index

a 08.01.2025

b Satzung 25.03.2025

**G+2S**

**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**

<b>1</b>	<b>Erfordernis und Ziele der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Kennzahlen der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Städtebau, Denkmalpflege, Grünordnung</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Umwelt und Landschaft</b>	<b>7</b>

## 1 Erfordernis und Ziele der Planung

Die Marktgemeinde Hofkirchen möchte im Gewerbegebiet „GE Garham“ auf Fl.-Nr. 341 drei Bauparzellen zusammenlegen, um einer ortsansässigen Firma den Bau einer zusammenhängenden durchgehenden Halle zu ermöglichen. Dafür müssen die Baugrenzen erweitert und die Höhenentwicklung angepasst werden, zudem müssen Grünflächen flächengleich verschoben werden.

Um den Bau einer durchgehenden Halle auf einer Ebene zu ermöglichen, müssen die zulässigen Geländehöhen sowie die zulässige Gebäudehöhe angepasst werden. Mit angepassten Eingrünungsmaßnahmen muss die geänderte Planung in die Landschaft eingefügt werden.

Verkehrsflächen sowie Flächen für Vorreinigung / Rückhaltung von Niederschlagswasser werden an den tatsächlich hergestellten Zustand angepasst.

Da sich das Planungskonzept der Marktgemeinde Hofkirchen durch die Änderungen in den Grundzügen nicht ändert, wird das Deckblatt 9 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

## 2 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich DB 9	3,08 ha
Gewerbebauland	2,08 ha
Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen	0,080 ha
Herausnahme Grünfläche	0,120 ha
Grünfläche ergänzt	0,120 ha

### 3 Städtebau, Grünordnung, Erschließung

Die Planung sieht die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche (hier Baugrenze) der Fl.-Nr. 341 um 800 m<sup>2</sup> vor. Das Bauland GE 11 wird gegenüber bisher GE 11-13 um 510 m<sup>2</sup> reduziert, da der östlich geplante Feldweg defacto nach Westen versetzt bleiben soll und ein Teil der ursprünglichen Parzelle 13 der Parzelle 14 zugeteilt wurde. Das Maß der baulichen Nutzung in Form der Grundflächenzahl GRZ bleibt weiterhin auf 0,8 beschränkt.

Zusätzlich werden Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Umfahrungen festgesetzt, um die baulichen Nebennutzungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu regeln. Stellplätze, Zufahrten und Umfahrungen bleiben aber auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sah aufgrund des nach Westen abfallenden Geländes, die Unterteilung der Baufläche in drei Ebenen vor. Die Firma, welche das Grundstück bebauen will, muss aus innerbetrieblichen Gründen eine große Halle auf einer einzigen Ebene errichten. Dazu müssen die zulässigen Höhen für das Gelände sowie die baulichen Anlagen angepasst werden. Das Mindestmaß der Geländehöhen (Unterkante Böschungen im Baugrundstück) wird auf 471,5 m ü. NN und das Höchstmaß der Geländehöhe auf 484 m ü. NN (entsprechen dem im Osten bestehenden Gelände) festgesetzt. Das Höchstmaß für baulichem Anlagen wird auf ausreichende aber auch der landschaftlichen Lage verträgliche 492,75 m ü. NN festgelegt. Es wird davon ausgegangen, dass das gesamte Material auf dem Baugrundstück verbleiben kann und kein weiteres Material zugefahren werden muss.

Zudem wird, um das Gelände im Westen abfangen zu können, eine Höhe für Stützmauern von maximal 2,0 m notwendig.

Bei der Außenbeleuchtung werden entsprechend der aktuellen technischen Entwicklung zusätzlich zu den Natriumdampf-Niederdrucklampen auch LED-Lampen zugelassen.

Des Weiteren werden die Verkehrsflächen im Osten (Wendehammer und Feldweg) sowie die Flächen für Vorreinigung / Rückhaltung von gesammeltem Niederschlagswasser an den tatsächlichen bereits umgesetzten Zustand angepasst.

Durch die Erweiterung der Baugrenze muss die Grünfläche am Rand des Gewerbegebietes zwar im Süden zurückgenommen werden, es werden jedoch zusätzliche Grünflächen im Norden, Südwesten und Südosten flächengleich ergänzt. Zur Eingrünung wird die Pflanzung einer lockeren Strauchhecke festgesetzt.

Der Immissionsschutz und die Erschließung sind von der Änderung nicht betroffen. Da das Baugrundstück kleiner wird und somit auch die Emissionsbezugsfläche ist mit einem geringeren Emissionskontingent zu rechnen. Die Flächen für die Wasserwirtschaft werden reduziert, bzw. an das Ausmaß des bereits umgesetzten Regenrückhaltebeckens angepasst. 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 räumliche Geltungsbereich ist Teil eines bestehenden Gewerbegebietes. Eine Versiegelung von bis zu 80% der Fläche (bei einer GRZ von 0,8) ist bereits möglich und wird durch die Planung nicht geändert. Für die Schutzgüter ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.

Die Planung sieht die Erweiterung der Baugrenze auf Fl.Nr. 341 vor. Durch die Erweiterung der Baugrenze muss die Grünfläche im Süden und Osten um 1200 m<sup>2</sup> zurückgenommen werden.

Zum Ausgleich werden im Westen 650 m<sup>2</sup>, im Südosten 208 m<sup>2</sup> und im Norden 342 m<sup>2</sup> Grünflächen ergänzt. Die Grünflächen im Westen und Südosten sind als lockere Strauchhecke zu gestalten.

Aufgrund der exponierten Lage des Gewerbegebietes ist die Eingrünung zum Schutz des Landschaftsbildes wichtig. Durch die Zusammenlegung der Parzellen und der Änderung des Mindest- und Höchstmaß der Geländehöhen werden hohe Aufschüttungen bzw. dominante Böschungskanten zulässig. Diese sind aufgrund der Wälder im Westen und Süden nicht sichtbar. Das Gebäude auf der Kuppe wird sichtbar sein, es ist jedoch eine geringere Höhenentwicklung der Gebäude als bisher zulässig. Im Osten waren bisher bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 494,5 m ü. NN zulässig, nun sind bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 492,75 m ü. NN zulässig.

### Artenschutz:

Der Geltungsbereich wurde bisher größtenteils intensiv landwirtschaftlich bearbeitet, dieser Bereich ist uninteressant für europarechtlich geschützte Arten. Aufgrund der Kulissenwirkung der umliegenden Wälder und Straßen ist die Fläche auch für Bodenbrüter uninteressant. Der westliche Bereich hatte sich durch Windanflug zu einer Art Wald entwickelt. Es handelte sich um einen strukturarmen Wald sehr junger Ausprägung. Um Konflikte mit dem Artenschutz zu vermeiden, wurden die Gehölze im Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit, in Absprache mit dem Amt für Ernährung und Forstwissenschaften, entfernt.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt 9 keine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entstehen werden.

**5 Anhang**

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



Ausschnitt aus dem geplanten Bauungsplan GE Garham Deckblatt 9 (als Hinweis, nicht maßstabsgetreu)



Planverfasser

Passau, den 25.03.2025



Dieter Spörl, (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Gemeinde Hofkirchen

Hofkirchen, den .....2025

.....

Josef Kufner (1. Bürgermeister)