

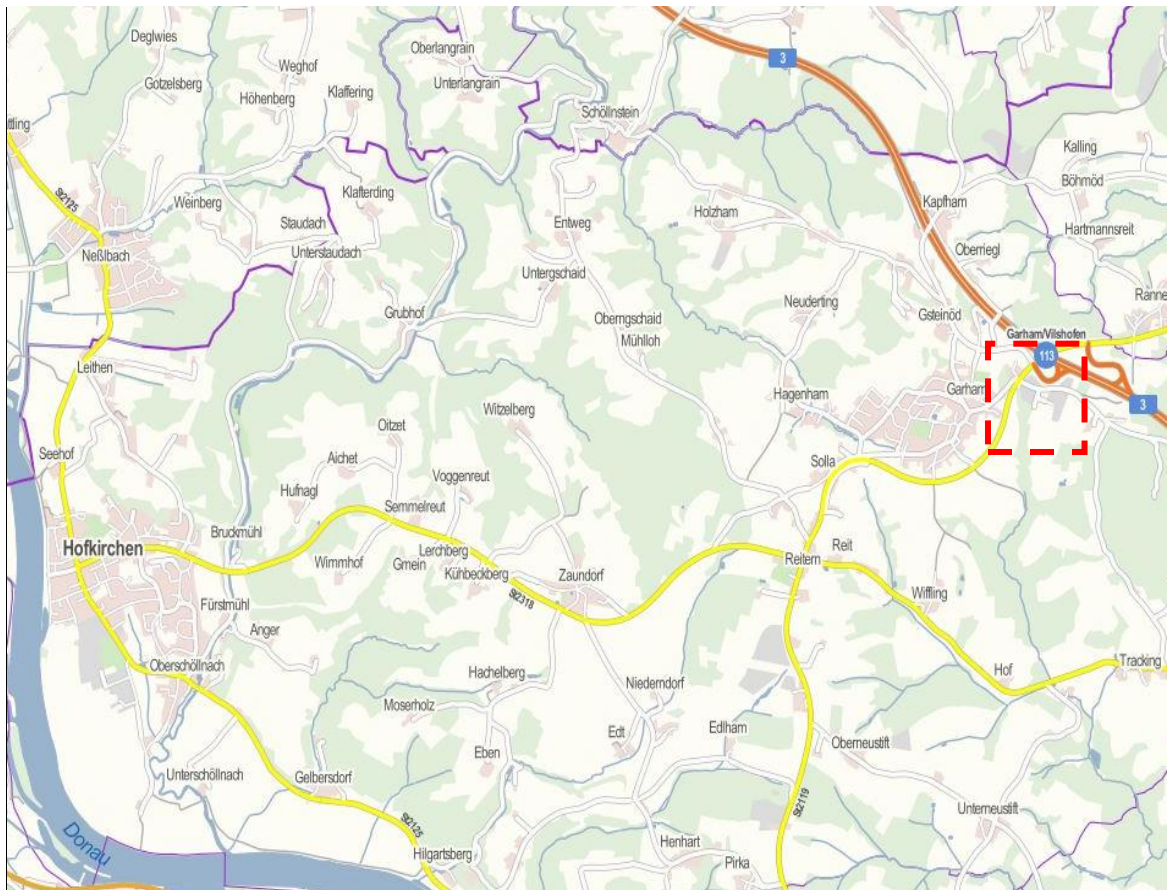


Markt Hofkirchen

Bebauungsplan / Grünordnungsplan
„GE Garham“ Deckblatt 10

Begründung

Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich)



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 3504_Begr

Index

a 13.10.2025
B 30.06.2026

G+2S

GARNHARTNER + SCHÖBER + 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	7

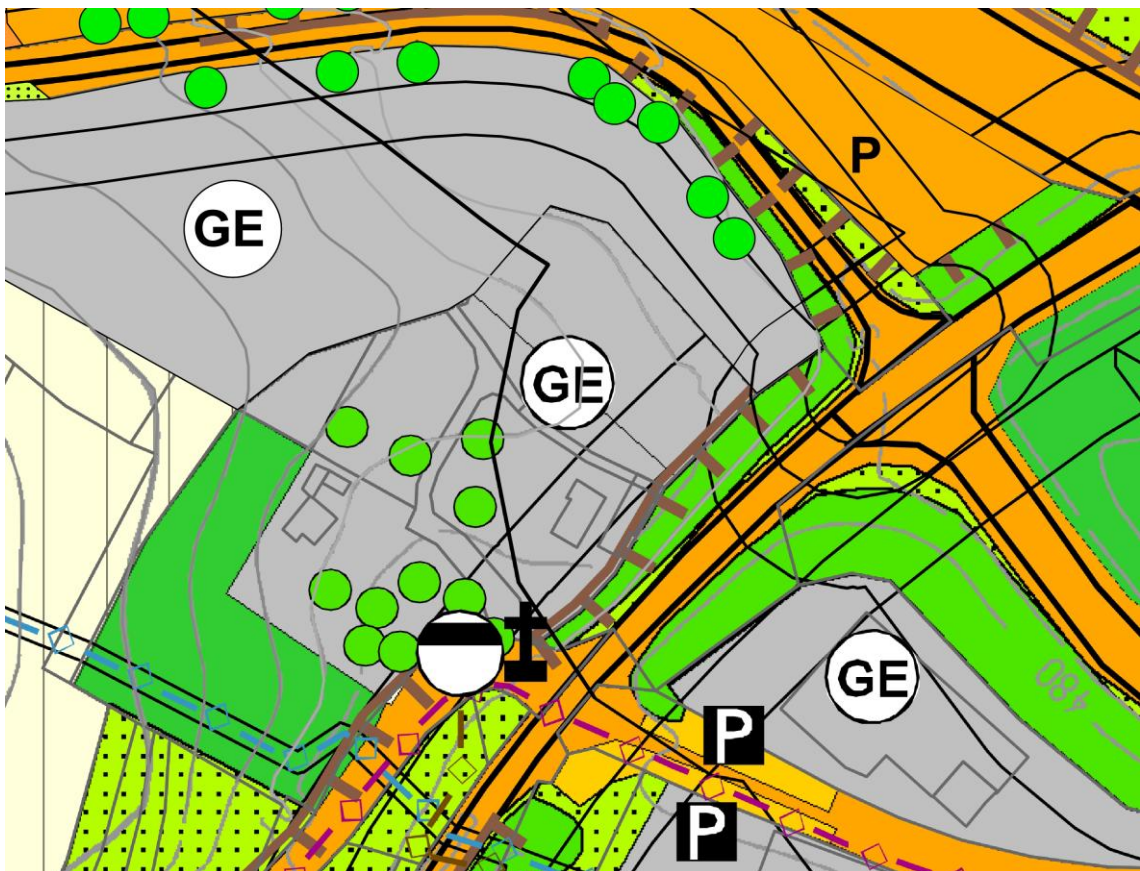
1 Erfordernis und Ziele der Planung

Die Marktgemeinde Hofkirchen möchte im Gewerbegebiet „GE Garham“ den Geltungsbereich um eine Teilfläche von Fl.Nr. 73 ergänzen. Die Teilfläche wird in den Geltungsbereich aufgenommen und die Baugrenze entsprechend erweitert, zudem müssen Grünflächen zur Eingrünung verschoben werden.

Die Erweiterung dient der Anlage eines Lagerplatzes und soll den Bau einer Lagerhalle ermöglichen.

Da sich das Planungskonzept der Marktgemeinde Hofkirchen durch die Änderungen in den Grundzügen nicht ändert, wird das Deckblatt 10 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Nutzung als Gewerbegebiet bleibt weiterhin unverändert. Die Grundflächenzahl von 0,7 wird ebenfalls beibehalten. Der Geltungsbereich und damit einhergehend die Baugrenze werden erweitert und das Baugrundstück Fl.Nr. 73 besser nutzen zu können. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellt.

Abbildung 1: Ausschnitte aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan



2 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich DB 10	0,44 ha
Gewerbebauland	0,331 ha
Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen	0,17 ha
Grünfläche	0,074 ha
Private Verkehrsfläche	0,035 ha

3 Städtebau, Grünordnung, Erschließung

Die Planung sieht die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche (hier Baugrenze) der Fl.-Nr. 72/3 und 73 um 1721 m² vor. Das Bauland GE 2 wird gegenüber bisher dem rechtskräftigen Stand um 1139 m² erweitert. Das Maß der baulichen Nutzung in Form der Grundflächenzahl GRZ bleibt weiterhin auf 0,7 beschränkt.

Zusätzlich wird eine private Erschließungsstraße für die Bauparzelle festgesetzt. Die Straße ist durch den Grundstückseigentümer herzustellen.

Durch die Erweiterung der Baugrenze muss die Fläche für Bepflanzung im Nordwesten weggenommen werden, es werden jedoch deutlich größere Grünflächen für die Eingrünung am neuen nordöstlichen Rand festgesetzt. Zur Eingrünung wird die Pflanzung einer 4-reihigen Strauchhecke festgesetzt.

Der Immissionsschutz und die Erschließung sind von der Änderung nicht betroffen. Die Bauparzelle kann mit überlangen Hausanschlussleitungen in Eigenregie und auf Kosten des Bauherrn an das bestehende Schmutzwasserkanal- und Trinkwassernetz angeschlossen werden. Die Oberflächenentwässerung bleibt dauerhaft Angelegenheit des Bauherrn. Ein Konzept zur Entwässerung des neu entstehenden Baugrundstücks wurde erstellt. Die zu entwässernde Fläche wird 1000 m² nicht überschreiten, eine wasserrechtliche Genehmigung ist nicht erforderlich. Das Entwässerungskonzept wird dem Bauantrag beigelegt. Eine Umsetzung des Bebauungsplans ist ohne Wasserrechtsverfahren möglich.

Sofern die bestehende Löschwasserversorgung durch den UFH auf Fl.Nr. 308/5 aufgrund brandschutzrechtlicher Vorgaben oder aus versicherungsrechtlichen Verpflichtungen nicht ausreichend sein sollte, verpflichtet sich der Antragsteller und Eigentümer der Bauparzelle auf Fl.Nr. 73, Gem. Garham, einen hinreichend dimensionierten Löschwasserbehälter für sein Bauvorhaben auf dem vorgenannten Grundstück in Eigenregie sowie auf eigene Kosten herzustellen sowie zu unterhalten und das erforderliche Löschwasser somit dauerhaft auf eigene Kosten vorzuhalten.

Im Planungsgebiet liegen keine Denkmäler vor.

Liste Sträucher für Heckenpflanzung:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe

<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix alba</i>	Salweide
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

4 Umwelt und Landschaft

Der räumliche Geltungsbereich ist Teil eines bestehenden Gewerbegebietes. Eine Versiegelung von bis zu 80% der Fläche (bei einer GRZ von 0,7) ist bereits möglich und wird durch die Planung nicht geändert. Für die Schutzgüter ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.

Die Planung sieht die Erweiterung der Baufläche auf Fl.Nr. 73 vor. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Bepflanzung im Umfang von 486 m² muss entfallen. Als Ersatz wird am neuen Rand des Gewerbegebietes eine Grünfläche im Umfang von 737 m² festgesetzt.

Die Grünflächen im Westen und Südosten sind als 4-reihige Strauchhecke zu gestalten.

Aufgrund der exponierten Lage des Gewerbegebietes ist die Eingrünung zum Schutz des Landschaftsbildes wichtig. Die geplante umfangreiche Eingrünung bindet die geplante Bebauung gut in das Landschaftsbild ein. Vor allem die erhöhte Böschungslage der Eingrünung lässt die Bebauung weniger dominant erscheinen.

Artenschutz:

Die Erweiterung des Geltungsbereichs wurde bisher größtenteils intensiv landwirtschaftlich bearbeitet, dieser Bereich ist uninteressant für europarechtlich geschützte Arten. Aufgrund der Kulissenwirkung der umliegenden Wälder und Gehölze ist die Fläche auch für Bodenbrüter uninteressant. Der südöstliche Bereich von Fl.Nr. 73 hat sich durch Windanflug zu einem Gebüsch entwickelt. Der Waldbestand des südlich angrenzenden Flurstücks Nr. 71 reicht in die Fläche (Fl.Nr. 73) hinein. 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 entfernt. Baumhöhlen und eventuelle Quartiere wurden nicht nachgewiesen.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt 10 keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen werden.

Im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan sind den gewerblichen Bauflächen auf Basis eines schalltechnischen Gutachtens¹ maximal zulässige Immissionswirksame Flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP, ohne richtungsabhängige Zusatzpegel) zugewiesen. Aufgrund der Änderung der dabei relevanten Emissionsbezugsflächen ist nun eine Anpassung erforderlich.

Das Gutachten aus dem Jahr 2007 wurde im Zuge früherer Änderungen des Bebauungsplanes im Jahre 2014 erneuert, allerdings nur für Bereiche südöstlich der Staatsstraße 2119; im gegenständlichen Plangebiet ist das Gutachten Stand 2007 noch aktuell.

¹ Hock Farny Ingenieure. Schalltechnisches Gutachten Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Garham“ des Marktes Hofkirchen: Gewerbelärmkontingentierung. 11.05.2007.

Eine gewerbliche Bebauung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits zulässig. Der Geltungsbereich und die Baugrenze werden in angemessenem Maße erweitert. Es sind keine neuen Immissionsorte dazu gekommen. Es sind weiterhin die Immissionsorte, welche in dem Gutachten von 2007 genannt werden, zu berücksichtigen.

Emissionsbezugsflächen für die Kontingentierung waren die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Diese umfasste im Plangebiet im dortigen GE 02 eine Fläche von $A_{\text{best}}=367 \text{ m}^2$. Ihr Immissionsanteil IA_i an der planungsbedingten Immission an den Immissionsorten betrug gemäß Gleichung² $IA_i = IFSP + 10 \log A \text{ m}^{-2} - 10 \log (4\pi s_i^2 \text{ m}^{-2})$:

IO 1: 41,2 dB tags / 30,2 dB nachts; mit $s_1 = 156,4 \text{ m}$

IO 2: 35,5 dB tags / 24,5 dB nachts; mit $s_2 = 299,4 \text{ m}$.

Werden für die nun räumlich erweiterte Bezugsfläche von $A_{\text{neu}}=2.358 \text{ m}^2$ die IFSP auf nun 62 / 51 dB(A) verringert, so errechnen sich unter Berücksichtigung der geringfügig veränderten Entfernungen des Flächenschwerpunktes von den Immissionsorten gemäß obiger Gleichung Immissionsanteile IA_{neu} von

IO 1: 40,9 dB tags / 29,9 dB nachts; mit $s_1 = 156,2 \text{ m}$

IO 2: 35,2 dB tags / 24,2 dB nachts; mit $s_2 = 288,9 \text{ m}$.

Diese neuen Immissionsanteile sind nicht höher als die bisherigen. Insofern kommt es weiterhin zu keinen Überschreitungen der zugrunde zu legenden schalltechnischen Orientierungswerte³.

² Vgl. ebd. S.10

³ Vgl. ebd. S.6-8

5 Anhang

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



Ausschnitt aus dem geplanten Bebauungsplan GE Garham Deckblatt 10 (als Hinweis, nicht maßstabsgetreu)



Planverfasser

Passau, den 26.05.2026



Dieter Spörl, (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Gemeinde Hofkirchen

Hofkirchen, den2026

.....

Josef Kufner (1. Bürgermeister)