



Bebauungsplan „Hochfeld - Ost I“ Änderung durch Deckblatt Nr. 5

Markt Hofkirchen, Landkreis Passau, Reg.-Bezirk Niederbayern

Plan-
unterlagen
bisher. Stand
der
Bebauungs-
planung
analog
und aktuelle
digitale
Flurkarte
2022

Planungsstand:
31.01.2023/
16.05.2023

1. Änderungsbeschluss (§ 13 BauGB, § 1 Abs. 8 BauGB):

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 31.01.2023 die Änderung des Bebauungsplans „Hochfeld - Ost I“ durch Deckblatt Nr. 5 beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist am 01.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Diese Änderung wird gemäß §13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. In diesem Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden entsprechend § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB abgesehen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Änderung durch Deckblatt 5 in der Fassung vom 31.01.2023 wurde mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.2023 bis 11.04.2023 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 01.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem gebilligten Entwurf der Änderung durch Deckblatt 5 in der Fassung vom 31.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.2023 bis 11.04.2023 beteiligt

4. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Der gebilligte Entwurf der Änderung zur Satzung in der Fassung vom 16.05.2023 wurde mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2023 bis 06.07.2023 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 07.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

5. erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der Satzungsänderung in der Fassung vom 16.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2023 bis 06.07.2023 beteiligt

6. Satzungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat die Änderung des Bebauungsplans „Hochfeld - Ost I“ durch Deckblatt 5 mit Begründung in der Fassung vom 16.05.2023 in der Sitzung vom 25.07.2023 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Hofkirchen, den

.....
Josef Kufner, 1. Bürgermeister

(Siegel)

7. Ausfertigung:

Die Änderung des Bebauungsplans „Hofkirchen Hochfeld - Ost I“ durch Deckblatt 5 in der Fassung vom 16.05.2023 wird hiermit ausgefertigt.

Hofkirchen, den

.....
Josef Kufner, 1. Bürgermeister

(Siegel)

8. Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB HS 2 am..... ortsüblich bekannt gemacht worden. 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. Die Änderung des Bebauungsplans „Hochfeld - Ost I“ durch Deckblatt 5 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Hofkirchen, den

.....
Josef Kufner, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Marktgemeinde: Hofkirchen

Landkreis: Passau Reg.-Bezirk: Niederbayern

**Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld - Ost I“
durch Deckblatt Nr. 5**

Übersicht zu den Unterlagen

Verfahrensvermerke mit Ausfertigungsvermerk vorangestellt als Seite 1

Übersicht = Seite 2

Teil A: Festsetzungen zur Änderung des Bebauungsplans

Seiten 3 und 4

Teil B: Begründung zur Änderung des Bebauungsplans- Seite 5 bis 8



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 Bebauungsplanes „Hochfeld - Ost I“ durch Deckblatt Nr. 5

Teil A: Festsetzungen zur Änderung des Bebauungsplans

1. Änderung der textlichen Festsetzungen unter 1.2.1 Dachform/ Dachgestaltung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Hochfeld - Ost I werden im Zuge der vorliegenden Änderung durch Deckblatt 5 für den gesamten Geltungsbereich bezüglich der Dachdeckung in Textliche Festsetzung 1.2.1 geändert.

Die bisherige Festsetzung 1.2.1 „Dachdeckung: Es sind ausschließlich ziegelrote Dachziegel zulässig.“ wird gestrichen. Eine Farbe für die Dacheindeckung ist künftig nicht mehr festgesetzt.

Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass die Abstandsflächen der BayBO gelten und durch planliche und/oder textliche Festsetzungen keine anderen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zugelassen oder vorgeschrieben werden.

2. Planliche Änderung im Bereich der Parzelle 5 (jetzt Flurnummer 2009/5 Gemarkung Hilgartsberg)

Die planlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Hochfeld - Ost I werden im Zuge der vorliegenden Änderung durch Deckblatt 5 für den markierten Geltungsbereich der Änderung angepasst.

Aufgrund der Abweichungen zwischen der digitalen Flurkarte und zur ursprünglichen Parzellenabgrenzung wurde hier die Planung zeichnerisch mit angepasst auf das reale Grundstück. Das Grundstück ist etwas anders abgemarkt worden (insbesondere im Zufahrtsbereich). Der Zufahrtsbereich auf Parzelle 5 wurde hier neu eingetragen.

Es wird die Baugrenze nach Süden hin erweitert, um hier eine ergänzende Bebauung zu ermöglichen. In diesem Zuge wird die Baugrenze auf dem Grundstück insgesamt angepasst und zwar orientiert am Gebäudebestand und dafür im Westen gegenüber der ursprünglichen Ausdehnung reduziert.

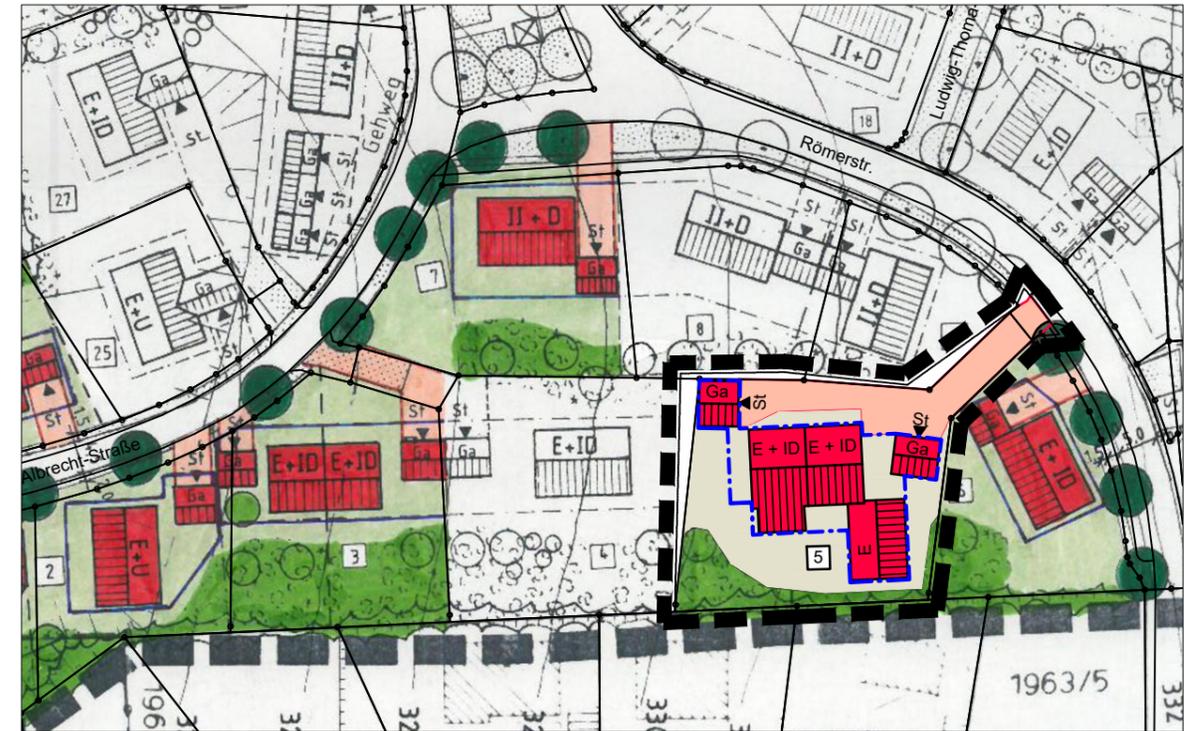
Die private Grünfläche im Süden wurde entsprechend reduziert.

Der Änderungsbereich der planlichen Änderung durch Deckblatt 5 ist auf der Folgeseite dargestellt in einer Karte mit dem bisherigen Stand und der Änderung durch Deckblatt 5 mit einem Auszug der Planzeichen/ planlichen Festsetzungen (aus dem bisher. Bebauungsplan)

bisheriger rechtskräftiger Stand des Bebauungsplans "Hofkirchen Hochfeld - Ost I" (hier Stand nach Änderung durch Deckblatt 1 (1995))



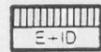
Stand Bebauungsplan "Hofkirchen Hochfeld - Ost I" nach Änderung durch Deckblatt 5



PLANLICHE FESTSETZUNGEN laut bisherigem rechtskräftigem Stand des Bebauungsplans "Hofkirchen Hochfeld - Ost I"

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE Z

Darstellung im Plan mit vorgeschlagener Firstrichtung als:



Nutzung:
2 Vollgeschosse
(1. OG = ausgebautes Dachgeschoss)

WA	II	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse Z
0,30	0,60	Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
o	SD/PD	Bauweise	Dachform

- 1.4. BAUWEISE, BAUGRENZEN. (§§ 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 Bau NVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Bau NVO)

- 1.5. Verkehrsflächen, öffentliche Flächen
- Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite und Gehweg
 - Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite und Grünstreifen bzw. Längsparkmöglichkeit oder Rasenfugenpflaster
 - Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche; einzugrünen laut Pflanzlisten

1.6 Pflanzzeichen

- Bäume im öffentlichen Bereich
- Bäume im privaten Bereich
- Sträucher

1.7 Sonstige Festsetzungen

- Fläche für private Stellplätze
- Garage, Zufahrt in Pfeilrichtung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grundstücksgrenze

neu in Deckblatt 5 Geltungsbereich der planlichen Änderung durch Deckblatt 5

für das Deckblatt ist die digitale Flurkarte - insbesondere zu Flurnr. 2009/5 Gemarkung Hilgartsberg- hinterlegt, die Planzeichen/ planl. Festsetzungen sind im rechtskräftigen Plan ebenfalls nur in Schwarz-weiß dargestellt.

Bebauungsplan "Hofkirchen Hochfeld - Ost I"
Änderung durch Deckblatt 5

Datum: 31.01.2023 M 1 : 1000
16.05.2023

Markt Hofkirchen, 94544 Hofkirchen

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 Bebauungsplanes „Hochfeld - Ost I“ durch Deckblatt Nr. 5

Teil B

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans

Inhaltsverzeichnis zur Begründung:

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

1.0 Anlass der Planung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.01.2023 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern, um die Baugrenze auf Parzelle 5 anzupassen auf Antrag eines Grundstückseigentümers. Dies wurde auch beim Sprechtag des Bauamtes mit Vertretern des Landratsamtes Passau am 18.10.2022 im Vorfeld zur Änderungsplanung erörtert. Außerdem soll im Zuge der Änderung auch die bisherige Festsetzung 1.2.1 „Dachdeckung: Es sind ausschließlich ziegelrote Dachziegel zulässig.“ gestrichen werden, zumal im räumlichen Umfeld schon andere Dachfarben vorkommen und dies in anderen Baugebieten im Gemeindegebiet auch entsprechend freier geregelt ist.

2.0 Planungsgrundlage Bebauungsplan Hochfeld - Ost und bisherige Deckblätter

Der Bebauungsplan der Marktgemeinde Hofkirchen für das Baugebiet Hochfeld - Ost I wurde durch Büro Kessler, Eggenfelden 1992 bis 1994 ausgearbeitet. Er ist seit 23.09.1994 rechtskräftig und bisher durch 4 Deckblätter (jeweils im vereinfachten Verfahren) überplant.

Durch Deckblatt 1 wurden 1995 Änderungen im Bereich der Parzellen 1, 2, 24 (bezüglich Baugrenzen) und der Parzellen 3 und 5 (Eintrag Doppelhäuser, bei 3 auch Firstrichtung) und der Parzellen 6 und 7 (bezüglich Garagenlage und Zufahrt) im vereinfachten Verfahren geändert. Diese Fassung (rechtskräftig seit 26.04.1995) bildet die Grundlage für die planliche Änderung durch Deckblatt 5 im Umgriff der Parzelle 5.

1996/1997 wurde der Bebauungsplan durch Deckblatt 2 (rechtskräftig seit 15.01.1997) geändert. Im Bereich der Parzelle 26 (ehem. Reihenhausparzelle) wurde im Zuge der Änderung 2 Einzelhausparzellen mit Nr. 26 und 26a entwickelt.

Im Zuge der Änderung durch Deckblatt 3 (rechtskräftig seit 21.11.2002) wurde statt der Doppelhaushälften auf Parzellen 20 und 21 eine Parzelle 20 mit Einfamilienhausbebauung. Es wurden dort und auch auf Parzelle 18 die Baufenster angepasst.

Durch Deckblatt 4 erfolgte 2006 (rechtskräftig seit 26.07.2006) eine weitere Anpassung der Parzellierung. Statt der ursprünglichen 2 Parzellen Nr. 13 und 14 wurden 3 kleinere Parzellen (13, 14a und 14b) mit Einzelhausbebauung ausgewiesen

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.01.2023 die Änderung des Bebauungsplanes "Hochfeld - Ost I" durch Deckblatt Nr. 5 beschlossen. Hier soll insbesondere die Baugrenze auf Parzelle 5 erweitert werden, um eine ergänzende Bebauung zu ermöglichen.

3.0 Anmerkungen zum Verfahren

Die Änderung wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, zumal die Grundsätze der Planung nicht berührt werden bzw. sich der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber der Umgebung nicht wesentlich verändert. 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

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst in der planlichen Änderung dem Umgriff von Parzelle 5, nun Flurnummer 2009/5 Gemarkung Hilgartsberg.

Die textliche Änderung zur Dacheindeckung umfasst den gesamten Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans inklusive der bisherigen Deckblätter.

5.0 Lösung der Planungsaufgabe

5.1 Konkrete Planungsziele

Es soll hier die bisher festgesetzte Baugrenze auf Parzelle 5 angepasst und erweitert werden, um eine ergänzende Bebauung für eine weitere Wohneinheit im Südosten auf diesem größeren Grundstück zu ermöglichen. Dies ist aus Sicht der Gemeinde im Sinne einer Nachverdichtung vertretbar.

Außerdem soll im Zuge des Deckblatts 5 die bisherige Festsetzung zur Farbe der Dacheindeckung aufgehoben werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, wie auch in anderen Baugebieten im Gemeindegebiet.

Die Grundzüge der Planung werden mit dieser Änderung nicht berührt bzw. wird der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber der Umgebung nicht wesentlich verändert.

5.2 Vorhandene Planung und Änderung durch Deckblatt 5

Die bisherige planliche Festsetzung für den Bereich der Parzelle 5 mit Umgriff aus Deckblatt 1 ist auf Seite 4 mit dargestellt. Die Parzelle 5 war ursprünglich leicht anders abgegrenzt als nun mit Flurnummer 2009/5 Gemarkung Hilgartsberg. Die ursprüngliche Baugrenze und die auf dem Grundstück bereits errichtete Bebauung (in der Änderung durch Deckblatt 5 dementsprechend mit übernommen) weichen ebenfalls bereits etwas ab (v.a. Garagenstandort im Westen und Ausdehnung der Wohngebäude nach Süden).

Änderung durch Deckblatt 5:

Planlich erfolgt die Änderung durch Deckblatt 5 lediglich im Bereich der Parzelle 5 entsprechend der Darstellung/ planlichen Festsetzung auf Seite 4 mit Anpassung/ Erweiterung der Baugrenze und Anpassung der Zufahrt/ Plandarstellung auf das abgemarkte Grundstück Flurnr. 2009/5 Gemarkung Hilgartsberg - auch unter Berücksichtigung der bereits errichteten, bleibenden Bebauung. Die private Grünfläche wird im Zuge der Erweiterung der Baugrenze entsprechend reduziert.

Es wird in diesem Zuge auch die Festsetzung der Dacheindeckung gelockert (bisher beschränkt auf eine ziegelrote Farbe). Die bisher. textliche Festsetzung zur Farbe der Dacheindeckung 1.2.1 wird im Zuge der Änderung durch Deckblatt 5 aufgehoben und zwar für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die sonstigen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans Hochfeld – Ost I in diesem Bereich gelten wie bisher festgelegt weiter.

5.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Bilanzierung

Durch die Änderung erfolgt keine Veränderung bezüglich des Maßes der baul. Nutzung. Die GRZ und GFZ bleiben jeweils wie bisher. Somit zieht diese Änderung (wie auch bei den bisherigen Deckblättern auch kein Ausgleichserfordernis nach sich. Die Flächen sind bereits überwiegend und seit längerem bebaut. Grünordnerische Aussagen/ Festsetzungen sind zwar planlich dargestellt auch auf den Parzellen, allerdings nicht konkret mit einem Maß an Stückzahlen oder Flächen belegt in den textlichen Festsetzungen.

5.4 Städtebauliche Gesichtspunkte/ Verkehr usw.

Die Änderungsplanung hat keine relevanten Auswirkungen bezüglich Verkehr oder anderen Belangen wie Wasserwirtschaft, Denkmalpflege usw. Das Grundstück ist „innenliegend“ und somit weniger wirksam auf das Siedlungsbild und den Straßenraum oder in die Landschaft. Das Gebiet ist bereits geprägt durch die bestehende Bebauung mit Wohnnutzungen und den bereits bestehenden Zufahrten, befestigten Flächen bzw. Freiflächen. Die Anpassung der Baugrenze stellt hier keine gravierende Veränderung gegenüber der Bestandssituation dar bzw. trägt lediglich dem Nachverdichtungsantrag des Antragsstellers Rechnung, der aus gemeindlicher Sicht vertretbar ist.

6.0 Ver- und Entsorgung und sonstige Hinweise

Diesbezüglich ergeben sich durch die Änderung keine Veränderungen.

Die Erschließungsmaßnahmen im Gebiet sind erfolgt und bleiben wie bisher.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung (u.a. D-2-7344-0266 „Verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.“) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind.

Aufgrund der Denkmalvermutung ist laut Äußerung des Landesamtes für Denkmalpflege für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - hier also der Änderung durch Deckblatt 5 auf Flurnummer 2009/5 Gemarkung Hilgartsberg - eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Dieser Hinweis wird an den Bauwerber zur Beachtung weitergegeben.

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.

Es wird keine Fläche außerhalb neu für eine ergänzende Bebauung beansprucht, sondern eine Nachverdichtung im Gebiet ermöglicht. Das Gebiet ist bereits seit vielen Jahren Bestand und bebaut, erschlossen und teils begrünt. Die Fläche ist ohne Bedeutung für Pflanzen und Tierwelt oder kulturelles Erbe. Für Schutzgut Mensch wird ergänzender Lebensraum geschaffen ohne gravierende Veränderung für das räumliche Umfeld. Bezüglich der Schutzgüter Klima, Boden, Wasser ergeben sich kaum Veränderungen aufgrund der Ausweitung der Baugrenze/ Bebauung.

Es sind mit der Änderung insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bezüglich der Schutzgüter verbunden, weder bezüglich Fläche, Boden, Wasser, Mensch, Klima, Pflanzen, Tierwelt, kulturelles Erbe.

Wallersdorf, 31.01.2023/
16.05.2023

Hofkirchen, 31.01.2023/
16.05.2023



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

Josef Kufner
1. Bürgermeister
Markt Hofkirchen