



Bebauungsplan „Hofkirchen- Ost“ Änderung durch Deckblatt Nr.67

Markt Hofkirchen, Landkreis Passau Reg.-Bezirk Niederbayern

Planunterlagen
bisher. Stand der
Bebauungsplanung
analog

Planungsstand:
31.05.2021/
16.11.2021

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

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 22.06.2021 die Änderung des Bebauungsplans „Hofkirchen- Ost“ durch Deckblatt Nr. 67 beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist am 04.08.2021 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 31.05.2021 erfolgte in der Zeit vom 13.08.2021 bis einschließlich 13.09.2021; dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am 04.08.2021.

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 13.08.2021 bis einschließlich 13.09.2021

4. Satzungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 16.11.2021 in der Sitzung vom 16.11.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

5. Ausfertigung:

Die Änderung des Bebauungsplans „Hofkirchen- Ost“ durch Deckblatt 67 in der Fassung vom 16.11.2021 wird hiermit ausfertigt.

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 des Bebauungsplans „Hofkirchen- Ost“ durch Deckblatt 67 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

Planungsbüro Inge Haberl

Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin

Beggendorfer 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 „Hofkirchen- Ost“
durch Deckblatt Nr. 67**

Übersicht zu den Unterlagen

Verfahrensvermerke mit Ausfertigungsvermerk vorangestellt als Seite 1

Übersicht = Seite 2

Teil I: Festsetzungen zur Änderung des Bebauungsplans– Seite 3

Teil II: Begründung zur Änderung des Bebauungsplans- Seite 4 bis 7

Marktgemeinde: Hofkirchen

Landkreis: Passau Reg.-Bezirk: Niederbayern

Änderung des Bebauungsplanes „Hofkirchen- Ost“ durch Deckblatt Nr. 67

Teil II: Festsetzungen zur Änderung des Bebauungsplans

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Hofkirchen- Ost werden im Zuge der vorliegenden Änderung durch Deckblatt 67 bezüglich der Einfriedungen Festsetzung 0.4 angepasst/ geändert/ ersetzt für den gesamten Geltungsbereich. Die bisherige Festsetzung lautet (vgl. nachfolg. Ausschnitt/ Scan aus den bisher. Festsetzungen) :

0.4 EINFRIEDUNGEN	
ZAUNART:	AN STRASSESEITE HOLZLATTEN-, HANICHEL- ODER MASCHENDRAHTZAUN MIT HECKENHINTERPFLANZUNG.
ZAUNHÖHE:	MAXIMAL 1,00 m ÜBER STRASSEN- BZW. BÜRGER- STEIGOBERKANTE. BEI GRUNDSTÜCKEN, DIE IM BEREICH VON EINMÜNDUNGEN AN STRASSEN DES ÜBERÖRTLICHEN VERKEHRS ANGRENZEN, DÜRFEN NUR ZÄUNE BIS 0,80 m HÖHE ERRICHTET WERDEN (SICHTDREIECK). GERECHNET WIRD STRASSENFRONT- LÄNGE PRO JEWEILIGES GRUNDSTÜCK, MINDESTENS JEDOCH 20,00 m FRONTLÄNGE IN BEIDEN RICHTUN- GEN. EINE HECKENBEPFLANZUNG IST IN DIESEN BEREICHEN UNZULÄSSIG.
AUSFÜHRUNG:	HOLZLATTEN- UND HANICHELZAUN: OBERFLÄCHEN- BEHANDLUNG MIT BRAUNEM HOLZIMPRÄGNIERUNGS- MITTEL OHNE DECKENDEN FARBZUSATZ. ZAUNFELDER VOR ZAUNPFOSTEN DURCHLAUFEND, ZAUNPFOSTEN 10 cm NIEDRIGER ALS ZAUNOBER- KANTE. MASCHENDRAHTZAUN: MIT PFOSTEN AUS ROHR- ODER WINKELEISEN (IN KLEINEN QUERSCHNITTEN) TANNENGRÜN ODER GRAPHITFARBEN GESTRICHEN, MIT DURCHLAUFENDEM DRAHTGEFLECHT. MASCHENDRAHTZÄUNE AN STRASSEN SIND MIT HEIMISCHEN HECKENSTRÄUCHERN ZU HINTER- PFLANZEN.

Diese wird im Zuge der Änderung durch Deckblatt 67 ersetzt durch folgende neue Festsetzung:

0.4 Einfriedungen

Für Einfriedungen gelten die Vorgaben entsprechend Art. 57 Abs.1 Nr. 7a BayBO.
Demnach sind Einfriedungen zulässig mit einer Höhe bis zu 2 Meter.
Festsetzungen zur Art der Ausbildung/ Gestaltung werden nicht getroffen.

Im Bereich von Einmündungen bzw. Kreuzungen von Straßen dürfen Einfriedungen und Pflanzungen nur bis 0,8 m Höhe ausgebildet werden zur Einhaltung der erforderlichen Sichtdreiecke.

Die sonstigen textlichen bzw. planlichen Festsetzungen des Bebauungsplans gelten wie bisher.

Marktgemeinde: Hofkirchen

Landkreis: Passau Reg.-Bezirk: Niederbayern

Änderung des Bebauungsplanes „Hofkirchen- Ost“ durch Deckblatt Nr. 67

Teil III

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans

Inhaltsverzeichnis zur Begründung:

- 1.0 Anlass der Planung**
- 2.0 Planungsgrundlage BBP/ GOP Hofkirchen Ost u. bish. Deckblätter in diesem Bereich**
- 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 v. 22.06.2021 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern, um die bestehende Festsetzung zu den „Einfriedungen“ anzupassen auf Antrag eines Grundstückseigentümers, zumal im Geltungsbereich bereits eine heterogene Entwicklung der Einfriedungen gegeben ist und die wenigsten hier noch den bisherigen Festsetzungen entsprechen.

Aufgrund der vielen Abweichungen soll die Festsetzung nun dem aktuellen Rahmen der BayBO Art. 57 Abs.1 Nr. 7a angepasst werden.

2.0 Planungsgrundlage Bebauungsplan Hofkirchen Ost und bish. Deckblätter

Der Bebauungsplan der Marktgemeinde Hofkirchen für das Baugebiet Hofkirchen- Ost ist 1970/1971 aufgestellt und bereits durch zahlreiche Deckblätter überplant worden.

Das Gebiet ist hier als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Es ist eine 2-geschossige Bebauung mit Satteldach zulässig. Die GRZ ist dort mit 0,4, die GFZ mit 0,8 festgesetzt. Es sind als textl. Festsetzungen nur Festsetzungen zur Bebauung/ den Gebäuden und Einfriedungen getroffen. Zur Grünordnung sind dort v.a. planl. Festsetzungen enthalten, die sich auf die öffentlichen Grünflächen (Planl. Festsetzung 9 mit Badeplatz, Friedhof, Sportplatz, Kinderspielplatz) beschränkten.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.06.2021 die Änderung des Bebauungsplanes "Hofkirchen-Ost " durch Deckblatt Nr.67 beschlossen.

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 den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Hofkirchen- Ost inklusive der bisherigen Deckblätter.

5.0 Lösung der Planungsaufgabe

5.1 Konkrete Planungsziele

Es soll hier die Festsetzung bezüglich der Einfriedungen angepasst werden.
Ziel der Änderung ist die zeitgemäße Anpassung der Festsetzung zulässiger Einfriedungen.

Die Ausbildung der Einfriedungen entspricht bereits im Bestand in den wenigsten Fällen noch den bisherigen Festsetzungen. Diese sind bereits sehr heterogen entwickelt, so dass die Festsetzung quasi schon „pulverisiert“ ist. Auch sind in anderen Bebauungsplänen im Umfeld bzw. im Gemeindegebiet und insbesondere bei neueren Bebauungsplänen die Festsetzungen bezüglich Einfriedungen wesentlich weiter gefasst. Insofern soll die Festsetzung nun für den gesamten Geltungsbereich geändert/ angepasst werden.

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

5.2 Vorhandene Planung

Die sonstigen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans Hofkirchen – Ost inkl. der bisher. Änderungen in diesem Bereich gelten wie bisher festgelegt weiter.
Es wird hier lediglich die bisher. textliche Festsetzung 0.4 Einfriedungen ersetzt durch eine Neufassung, die sonstigen Festsetzungen bleiben unberührt.

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 entsteht durch diese Änderung auch kein Ausgleichserfordernis. Die Flächen sind bereits überwiegend und seit längerem bebaut und eingefriedet mit unterschiedlichsten Ausbildungen und Höhen von Zäunen und auch Mauern.

5.4 Städtebauliche Gesichtspunkte/ Verkehr usw.

Die Änderungsplanung hat keine relevanten Auswirkungen bezüglich Verkehr, aus städtebaulicher oder grünordnerischer Sicht oder anderen Belange wie Wasserwirtschaft, Denkmalpflege usw. Denn das Gebiet ist bereits geprägt durch die Wohnnutzungen mit den bereits bestehenden Freiflächen und Einfriedungen in unterschiedlichen Ausprägungen. Die Anpassung der Festsetzung bezüglich der Einfriedungen stellt hier keine gravierende Veränderung gegenüber der Bestandssituation dar bzw. ist diese die Reaktion/ Konsequenz der Bestandsentwicklung in den letzten Jahren.

5.5 Durchgeführte Änderungen

Zur Erreichung des Planungszieles wurden folgende Änderungen durchgeführt:

- Änderung der textlichen Festsetzungen
mit Ersatz der bisherigen textlichen Festsetzung 0.4 Einfriedungen durch die neue Festsetzung .

Diese ersetzt die bisherige Festsetzung 0.4. Ansonsten gelten alle Festsetzungen wie bisher.

6.0 Ver- und Entsorgung und Hinweise

Diesbezüglich ergeben sich durch die Änderung keine Veränderungen.
Die Erschließungsmaßnahmen im Gebiet sind erfolgt und bleiben wie bisher.
Die Sichtdreiecke sind weiterhin einzuhalten.

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 sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bezüglich der Schutzgüter mit der Änderung verbunden, weder bezüglich Fläche, Boden, Wasser, Mensch, Klima, Pflanzen.
Bezüglich der Tierwelt (Durchlässigkeit für Kleintiere) waren in der ursprünglichen Festsetzung auch keine Festsetzungen enthalten, so dass sich durch die Änderung auch keine gravierende Veränderung ergibt. Außerdem sind die Einfriedungen auch überwiegend bereits vorhanden und zwar in den unterschiedlichsten Ausbildungen.

Wallersdorf, 31.05.2021/
16.11.2021

Hofkirchen, 31.05.2021
16.11.2021



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

Josef Kufner
1. Bürgermeister
Markt Hofkirchen