

Bebauungsplan „Hofkirchen Ost“ Änderung durch Deckblatt Nr. 71 betreffend Sondergebiet Sport

Markt Hofkirchen, Landkreis Passau Reg.-Bezirk Niederbayern

	1. Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB): Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 15.10.2024 die Änderung des Bebauungsplans „Hofkirchen Ost“ durch Deckblatt 71 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist am 12.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. Diese Änderung wird entsprechend §13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Auf frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden wurde verzichtet.
	2. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 u. § 3 Abs.2 BauGB) Die öffentliche Auslegung der Änderungsplanung in der Fassung vom 24.02.2025 erfolgte in der Zeit vom 19.03.2025 bis einschließlich 22.04.2025 dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am 12.03.2025. 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 19.03.2025 bis einschließlich 22.04.2025.
	4. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13 Abs.2 Satz1 Nr.2 u. § 3 Abs.2 BauGB) Die Änderungsplanung in der Fassung vom 24.06.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2025 bis 25.08.2025 im Internet veröffentlicht und im Rathaus, Zimmer 03, Anschrift: Rathausstraße 1, 94544 Hofkirchen, während der üblichen Dienststunden barrierefrei zugänglich öffentlich ausgelegt. Es wurde darauf hingewiesen, dass im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
	5.erneute 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 23.07.2025 bis 25.08.2025.
Planunterlagen Deckblatt 63 Digitale Flurkarte Bayer. Vermessungs- verwaltung (Gauß- Krüger 2012 bzw. 2017) und und neuer Stand Planung Deckblatt 71 über digitaler Flurkarte (ALKIS; UTM 32 von Nov. 2024) Planungsstand zum Beteiligungsverfahren: 24.02.2025/ 24.06.2025/ 16.09.2025	6. Satzungsbeschluss: Der Marktgemeinderat hat die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 16.09.2025 in der Sitzung vom 16.09.2025 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
	7. Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.
	8. Ausfertigung: Die Änderung des Bebauungsplans Hofkirchen Ost durch Deckblatt 71 in der Fassung vom wird hiermit ausfertigt. Hofkirchen, den Josef Kufner, 1. Bürgermeister

	9. Inkrafttreten: Der Satzungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 S.1 HS 2 BauGB am..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplans Hofkirchen Ost durch Deckblatt 71 ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Hofkirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Hofkirchen, den Josef Kufner, 1. Bürgermeister
	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 „Hofkirchen Ost“ durch Deckblatt Nr. 71

Übersicht zu den Unterlagen zur Planung

Stand 16.09.2025

Verfahrensvermerke mit Ausfertigungsvermerk	Seite 1
Übersicht zu den Unterlagen zur Planung	Seite 2
Teil I:	
Karten zur Änderung des Bebauungsplans mit planlichen Festsetzungen - je 1 Karte mit Stand vor und nach der Änderung	Seiten 3-5
Teil II: Festsetzungen zur Änderung des Bebauungsplans	Seite 6
Teil III: Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Inhaltsverzeichnis und 6 Seiten	Seiten 7-13

Marktgemeinde: Hofkirchen

Landkreis: Passau Reg.-Bezirk: Niederbayern

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

Teil I:

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

**Änderung durch Deckblatt 71 (an den Rändern des bestehenden
Sondergebiets Sport zum Gewerbegebiet GE Betrieb Troiber):**

Je eine Karte mit dem kompletten Geltungsbereich

Stand vor Änderung: Stand Deckblatt 63

und nach der Änderung: Stand Deckblatt 71



Planungsstand Bebauungsplan
Hofkirchen Ost Deckblatt 63
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

bzw. der sonstigen weiterhin gültigen
Teilbereiche und Festsetzungen laut
Änderung des Bebauungsplans
Hofkirchen Ost durch Deckblatt 61 -
letzte Komplettfassung-
in der seit 17.07.2013
in Kraft getretenen Fassung
mit Datum der Planunterlagen
Satzungsbeschluss v. 26.03.2013
auf der Basis der digitalen Flurkarte
von 2012 im Gauß-Krüger-
Koordinatensystem

Änderung des Bebauungsplans
Hofkirchen Ost

durch Deckblatt Nr. 71 (Reduzierung i.S.
Erweiterung GE Betrieb Troiber)

Stand Deckblatt 63 Sondergebiet Sport -
Stand vor Änderung

Markt Hofkirchen, Landkreis Passau

Datum: 24.02.2025/24.06.2025/16.09.2025
M 1 : 1000





Planungsstand zu Deckblatt 71
auf der Basis der digitalen Flurkarte
von November 2024
(ALKIS; UTM 32)

modifizierte Festsetzung
ergänzend zur bisher. Festsetzung zur
Grünordnung unter



6.7 Gehölzbestand innerhalb
Nadelgehölz (Empfehlung soweit möglich
durch Laubgehölze ersetzen)



6.7.1 Gehölzbestand Nadelbaum
mittelfristig innerhalb von 5 Jahren durch
heimischen Laubbaum (vgl. Festsetzung
12. Gehölze) bzw. alternativ
stadtklimarestistente Sotrtten/Züchtungen
ersetzen



nachrichtliche planliche Ergänzung:
Grenze des seit 09.05.2019 festgesetzten
Überschwemmungsgebiets
zur Donau

Änderung des Bebauungsplans
Hofkirchen Ost

durch Deckblatt Nr. 71 (Reduzierung i.S.
Erweiterung GE Betrieb Troiber)

Stand Deckblatt 71 Sondergebiet Sport -
Stand durch Änderung

Markt Hofkirchen, Landkreis Passau

Datum: 24.02.2025/24.06.2025/16.09.2025
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

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 Planungsgrundlagen Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen und BBP Hofkirchen Ost u. bish. Deckblätter**
 - 2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen mit parallel erfolgreicher
Änderung durch Deckblatt 26
 - 2.2 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**
- 8.0 Hinweise seitens der Fachstellen**

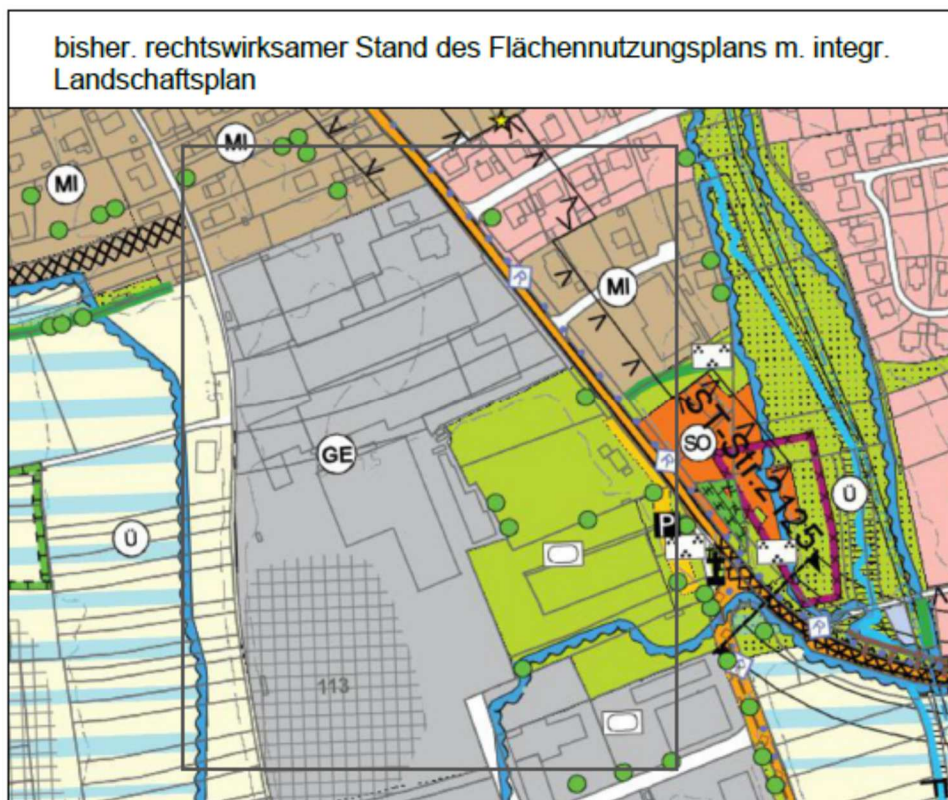
1.0 Anlass der Planung

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.

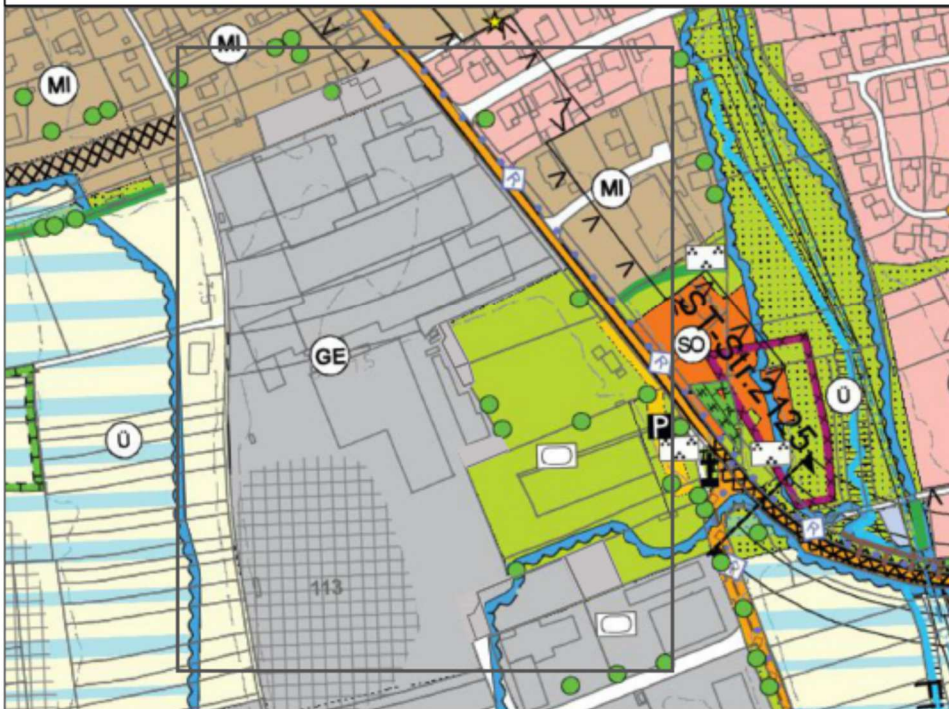
2.0 Planungsgrundlagen Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen und BBP/ GOP Hofkirchen Ost und bisherige Deckblätter

2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen mit parallel erfolgender Änderung durch Deckblatt 26

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Hofkirchen wurde nach Beschluss vom Juli 2012 für das Gemeindegebiet neu aufgestellt und durch das Büro Garnhartner + Schober + Spörl, Deggendorf/ Passau zusammen mit Team Umwelt Landschaft Deggendorf ausgearbeitet. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist am 12.01.2017 rechtswirksam geworden. Der im Umgriff des hiergeplanten Deckblatts 71 zum Bebauungsplan Hofkirchen Ost gültige Stand ist nachfolgend eingefügt:



Parallel zur geplanten Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen“ durch Deckblatt 4 bzw. zu dieser Änderung des Bebauungsplans Hofkirchen Ost durch Deckblatt 71 bzw. auch zur Reduzierung des Bebauungs- und Grünordnungsplans zum „Gewerbegebiet Hofkirchen BA II“ durch Deckblatt 5 erfolgt die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans des Marktes Hofkirchen durch Deckblatt 26 siehe dazu nachfolgender Planauszug.



2.2 Planungsgrundlage BBP/ GOP Hofkirchen Ost und bisherige Deckblätter insbesondere Deckblatt 61 und 63

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 Sport 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 ausgezogen, 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 m² überplant und herausgenommen zugunsten des Bebauungs- 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 Geltungs-bereich herauszunehmen. Die planlichen und textlichen Festsetzungen gelten im neu abgegrenzten Geltungsbereich im Grundsatz- bis auf die planlichen Anpassungen im Zuge der Reduzierung- 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)
- Nachrichtlich: Übertragung der Grenze des seit 09.05.2019 festgesetzten Überschwemmungsgebiets zur Donau

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.

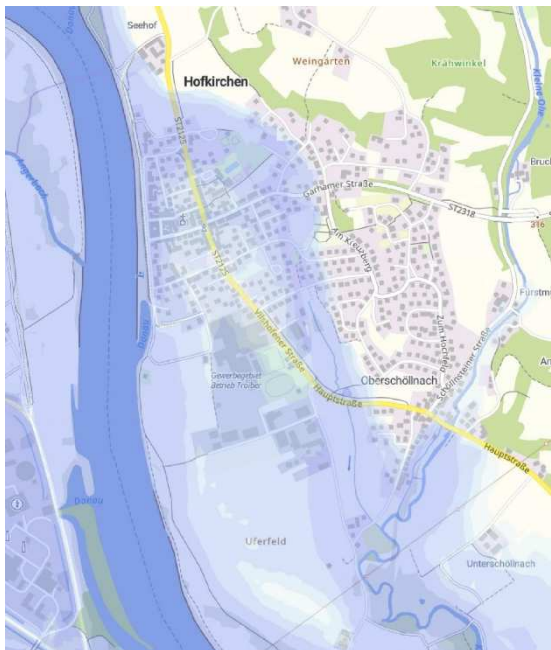
Das Gebiet ist bereits geprägt durch die gewerblichen Nutzungen im räumlichen Umfeld und im Sondergebiet Sport durch die überwiegend intensive Grünflächennutzung. Die ausbezogenen Teilflächen über Deckblatt 71 sind ohne besondere Relevanz für Arten und Lebensräume. Die Nutzung durch den Menschen zu Freizeit/Erholung 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.

8.0 Hinweise seitens der Fachstellen

Seitens des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf wird auf das Erfordernis einer zusätzlichen Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 78 Abs. 5 WHG im Bereich des Überschwemmungsgebiets hingewiesen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets (wie auch größere Teile Hofkirkens) im HW_{Extrem} liegt (vgl. angefügter Kartenauszug aus Bayernatlas). Es können Wassertiefen größer 1,0 – 2,0 m auftreten.



Im Geltungsbereich der Änderung sind keine Bodendenkmäler bekannt. Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass eventuelle zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG unterliegen.

Wallersdorf, 24.02.2025/
~~24.06.2025/~~ 16.09.2025

Hofkirchen, 24.02.2025/
24.06.2025/ 16.09.2025



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

Josef Kufner
1. Bürgermeister
Markt Hofkirchen