

Änderung des Flächennutzungsplans m. integriertem Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen durch Deckblatt 26 (i.S. Erweiterung Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen durch Deckblatt 4)

Gemeinde	Markt Hofkirchen
Landkreis	Passau
Reg.-Bezirk	Niederbayern

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 a Abs. 1 BauGB

Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§ 6a Abs. 1 BauGB).

1. Beschreibung u. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans mit integr. Landschaftsplan

Mit der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt 26 leistet die Gemeinde Hofkirchen einen Beitrag, die Weiterentwicklung bestehender Betriebe - hier speziell des Betriebs Troiber mit seinen erforderlichen Erweiterungen - zu unterstützen.

Die ortsansässige Firma Troiber, die seit Jahrzehnten in Hofkirchen produziert und sich ständig weiterentwickelt hat, benötigt für die weitere betriebliche Entwicklung zusätzlich ergänzende Flächen über das bestehende Betriebsgelände bzw. das Gewerbegebiet des Betriebs Troiber hinaus. Dazu sind Teilflächen der bisherigen Grünflächen beim Sportplatzgelände (öffentl. Grünflächen im FNP; im Bebauungsplan von der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet nach § 11 Bau NVO mit Zweckbestimmung „Sport“ festgesetzt) bzw. Teilflächen des bisherigen Gewerbegebiets Hofkirchen BA II erforderlich, welche die Firma Troiber bereits erwerben konnte.

Ausgangssituation/ bisher. Planung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der überplante Bereich ist bisher im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Erschließungsstraße im Süden und in den östlichen Teilflächen als Grünflächen um die Sportplätze eingetragen. Es verlaufen keine ober- bzw. unterirdischen Leitungen durch den Bereich der gepl. Änderung. Im Westen des Gewerbegebiets Troiber ist ein Bodendenkmal eingetragen. Dies trägt die Aktennummer D-2-7344-0274 und ist bezeichnet als „Siedlung des frühen und hohen Mittelalter (Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert)“. Darüber hinaus sind keine spezifischen Aussagen vorhanden.

Änderungen durch Deckblatt 26

Es werden die bisherigen Grünflächen (sonstiges Sondergebiet nach § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung „Sport“ im Bebauungsplan) im Norden um die neuen Flurnummern 467/6 und 426/3 bzw. im südlichen Bereich um die neue Flurnummer 436/6 jeweils Gemarkung Hofkirchen reduziert zugunsten der Ausweitung des Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO. Diese umfassen zusammen ca. 0,12 ha.

Im Süden wird die Darstellung der öffentlichen Zufahrt reduziert um ca. 0,02 ha, die Teil des Bebauungsplangebiets zum Gewerbegebiet Hofkirchen BA II ist. Der östlich davon anschließende Bereich auf Flurnr. 436/5 Gemarkung Hofkirchen ist bereits als Gewerbegebiet eingetragen, nur bisher dem Bebauungsplangebiet des Gewerbegebiets Hofkirchen BA II zugeordnet und nicht dem Bebauungsplan zum Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen. Im Norden werden zudem nachrichtlich die bereits im Bebauungsplan Gewerbegebiet Betrieb Troiber seit 2013 als

Gewerbegebiet (mit Einschränkung) festgesetzten Flächen Flurnr. 478 und 478/2 jeweils Gemarkung Hofkirchen als Gewerbegebiet eingetragen.

Im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt 26 wurden dazu die betroffenen Bebauungspläne geändert und zwar:

- Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen“ durch Deckblatt 4
- Bebauungsplan „Hofkirchen Ost“, Änderung durch Deckblatt Nr. 71 betreffend Sondergebiet Sport
- Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Hofkirchen BA II“, Änderung durch Deckblatt Nr. 5

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt und im Umweltbericht nach § 2 a BauGB (= Anlage 1 zur Begründung) dokumentiert.

Geschützte Biotop oder andere Schutzgebiete nach BayNatSchG/ BNatSchG bzw. sonstige geschützte Bereiche (wie Wasserschutzgebiete, Baudenkmäler o.ä.) sind nicht betroffen bzw. werden nicht beeinträchtigt. Bodendenkmäler werden berücksichtigt. Hierzu ist eine denkmalrechtl. Erlaubnis einzuholen. Vorkommen besonders geschützter Arten nach § 44 BNatSchG liegen in diesem Bereich nicht vor. Der Änderungsbereich reicht nun etwas in das Überschwemmungsgebiet zur Donau hinein, das im Flächennutzungs- und Landschaftsplan noch als „vorläufig gesichert“ aufgenommen ist. Die Überschwemmungsgebietsverordnung Donau (ÜGV Donau) ist seit 09.05.2019 in Kraft getreten.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde im Rahmen der Bauleitplanung angewendet. Die zusätzlich erforderliche Kompensation im Zuge der Änderung/Erweiterung des Bebauungsplangebiets GE Betrieb Troiber ist durch Ablöse aus dem Ökokonto „Daxlarn“ der Sparkasse Passau geplant.

Nachfolgend werden die Ergebnisse des Umweltberichts im Bezug auf Betroffenheit und Berücksichtigung kurz zusammengefasst:

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
Schutzgut Mensch und Gesundheit	Keine gravierenden zusätzlichen Beeinträchtigungen gegeben gegenüber Ausgangssituation (bisher. GE) bez. Lärm, Einschränkungen der Erholung, oder sonst. Beeinträchtigungen
Schutzgut Tiere und Pflanzen	Vor allem bereits als Gewerbegebiet genutzte oder eingeplante Flächen und intensive Grünflächen beim Sportgelände durch Änderung/ Erweiterung betroffen; Bereich ohne spez. Bedeutung für Tiere und Pflanzen; Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind soweit möglich berücksichtigt; die Flächen zum Ausgleich/ Maßnahmen zur Kompensation sind eingeplant
Schutzgut Boden	Keine Beanspruchung von bisher. landwirtschaftl. Nutzfläche bzw. wertvollen Böden durch Ausweitung des Gewerbegebiets; sondern ohnehin als Gewerbegebiet geplanter Flächen bzw. bisher. intensiver Grünflächen; Zunahme der Flächenversiegelung nur in sehr geringem Umfang (nur im Bereich der bish. Sportgebietsflächen, in den anderen Teilflächen war ohnehin ein GE ausgewiesen).
Schutzgut Fläche	Zusätzliche beanspruchte Flächen waren bisher. Teil des Sportgeländes bzw. Teil des anschl. Gewerbegebiet GE Hofkirchen BAII, es werden keine bisher. landwirtschaftl. Nutzflächen usw. neu beansprucht; die Flächen werden umgenutzt. Für die Realisierung des Ausgleichs/ der

	Kompensation werden keine Flächen neu beansprucht, da hierzu eine Ablöse aus dem bereits umgesetzten Ökokonto „Daxlarn“ festgesetzt ist
Schutzgut Wasser	Kein direkter Eingriff in Gewässer oder Grundwasser, allerdings Lage im Donautal; Rand des (vorläufig gesicherten; mittlerweile seit 2019 durch Verordnung festgesetzten) Überschwemmungsgebiets zur Donau reicht aufgrund der Erweiterung nun teilweise in den Änderungsbereich, außerdem insgesamt Lage in HQ extrem
Schutzgut Luft und Klima	Keine wesentliche Auswirkung auf Kleinklima, hier ist bereits ein großflächiges zusammenhängendes Gewerbegebiet entwickelt Lage am Rand zur freien Landschaft/ zum Donautal als Frischluftbahn; keine wesentl. Veränderung durch gepl. kleinflächige Vergrößerung des Gewerbegebiets
Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	Gebiet bereits geprägt durch gewerbliche Nutzungen und größere Gebäude in der Lage durch Fa. Troiber und auch der anschl. Gewerbegebietsflächen des Marktes Hofkirchen; außerdem wirkt auf Hofkirchen und insbesondere auf die Lage im Süden des Gewerbegebiets der hohe Turm des Kraftwerks Pleinting; keine gravierende Veränderung/ Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbilds durch gepl. Erweiterung des Gewerbegebiets mit Hochregallager auf der südöstlichen Teilfläche, die hier auch an weitere Gewerbegebietsflächen anschließt
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine gravierende Beeinträchtigung im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter gegeben durch Planung, Gebiet wurde teils bereits im Zuge der vorhergehenden Gewerbegebietsplanung archäologisch sondiert (im GE Hofkirchen BA II); für die Baumaßnahmen der Fa. Troiber wird jeweils die archäologische Erlaubnis eingeholt mit Umsetzung der entsprechenden Auflagen. Wertvolle Baudenkmäler (Kirche und weitere Gebäude) liegen weiter entfernt von der ergänzend eingeplanten intensiveren Gewerbegebietsnutzung mit dem gepl. Hochregallager; das Kraftwerk Pleinting jenseits der Donau wirkt hier schon stärker auf das Orts- und Landschaftsbild.

Die geplante geringfügig vergrößerte Entwicklung des Gewerbegebiets bringt bei entsprechender Umsetzung der Bauleitplanung keine erheblichen, Veränderungen/Verschlechterungen gegenüber dem Bestand/ Ausgangszustand und im Hinblick auf die Schutzgüter mit sich, auch nicht unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen, der Kumulierung bzw. im Rahmen der Bauphase.

3. Planungsalternativen

Ein Belassen der bisher. Planung entspricht nicht den Zielsetzungen der Gemeinde in Abstimmung mit den Zielen des Grundstückseigentümers/ Antragstellers Fa. Troiber bezüglich der weiteren Entwicklung. Es soll die bedarfsgerechte Entwicklung am Firmenstandort in Hofkirchen gesichert werden.

Die Ausweisung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO entspricht dem Nutzungstyp des Gebietes und führt die vorhandene Entwicklung in der bereits gewerblich geprägten Lage von Hofkirchen fort.

Die Entwicklung ist im vorliegenden Fall aufgrund des dort bereits lange ansässigen Betriebs Troiber, der sich in den letzten Jahren/ Jahrzehnten kräftig weiterentwickelt hat, auch an Ort und Stelle in

Verbindung mit den bisherigen Betriebsteilen erforderlich, zumal die bisherigen Betriebsflächen für den ergänzenden Bedarf nicht mehr ausreichen. Die Lokalisation der Teilbereiche ist so gewählt, wie es von der Funktion und räumlichen Zuordnung zum Bestand und zur Erschließung erforderlich bzw. sinnvoll ist. Die zunächst angedachte kleinerflächige Dimension des Hochregallagers wäre noch im bisherigen Bebauungsplangebiet des Gewerbegebiets Betrieb Troiber möglich gewesen, jedoch wäre dies eine eher kürzerfristige Lösung und dann wieder von der Kapazität nicht ausreichend. Insofern soll hier gleich eine ausreichende Dimension berücksichtigt werden. Da die anschließenden Flächen im Süden sonst bereits gewerblich genutzt werden und die größeren Sportflächen auch weiterhin für den Sportverein/Fußballsport bzw. als Asphaltstockplan benötigt werden, gibt es hier kaum andere Möglichkeiten der Flächenausdehnung für die Gewerbegebietserweiterung. Es wird hier auf Nachverdichtung/ Innenentwicklung/ Flächensparen gesetzt. Ansonsten wäre gegebenenfalls noch eine Entwicklung/Erweiterung nach außen in westlicher Richtung denkbar. Allerdings schließt hier direkt ein Flurweg an. Dieser müsste gegebenenfalls verlagert werden bis zu den verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, um diese weiterhin erschließen zu können. Es handelt sich hier um zahlreiche schmale landwirtschaftliche Grundstücke, was einen Erwerb der Flächen bzw. Entwicklung in dieser Richtung schwieriger macht. Außerdem reicht hier das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet bis ca. 30 m an das bisherige Gewerbegebiet heran, so dass hier auch nur eine begrenzte Entwicklung nach außen möglich wäre, abgesehen davon, dass dann mehr Flächen neu in Anspruch genommen und versiegelt würden.

4. Ablauf des Verfahrens

15.10.2024	Änderungsbeschluss; (ortsüblich bekannt gemacht am 12.03.2025)
19.03.2025 bis 22.04.2025	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden und sonst. Träger öffentl. Belange zum Vorentwurf vom 24.02.2025 (Bekanntmachung v. 12.03.2025)
24.06.2025	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss
19.03.2025 bis 22.04.2025	Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden und sonst. Träger öffentl. Belange zum Entwurf vom 24.06.2025 (Bekanntmachung v. 16.07.2025)
16.09.2025	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** § 3 (1) BauGB und § 3 (2) BauGB ergab keine Einwände.

Hinweise und Änderungswünsche aus der **Beteiligung der Träger öffentl. Belange** nach § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB wurden bei der Abwägung berücksichtigt.

Die Regierung von Regierung von Niederbayern ging auf die gepl. Entwicklung ein. Die Planung dient der Bestandspflege (vgl. LEP 5.1 und RP 12 B IV 2.2) und schafft die Voraussetzungen für die gewerbliche Weiterentwicklung am Hauptort. Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Das Landratsamt Passau SG Wasserrecht-Bodenschutz/ Altlasten merkte an, dass keine Altlasten im betroffenen Bereich bekannt sind und wies auf die Verpflichtungen nach §§ 6 bis 8 BBodSchV und § 7 BBodSchG hin, was zur Kenntnis genommen wurde

Das staatl. Bauamt hatte keine Bedenken und verwies auf ihre bereits geäußerten, weiterhin geltenden Stellungnahmen hin.

Vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf – Servicestelle Passau wurden zu den parallel laufenden Bauleitplanungen Hinweise zum Gewässer/ Überschwemmungsgebiet gegeben und auf die erforderliche Ausnahmegenehmigung für Baumaßnahmen im Überschwemmungsgebiet verwiesen. Dazu wurde der Umweltbericht zum Deckblatt 26 ergänzt. Der Hinweis auf die Ausnahmegenehmigung wurde in den textl. Festsetzungen und Begründung/ Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Darstellung für HW_{extrem} sollte noch zusätzlich in die Unterlagen mitaufgenommen werden, was in der Begründung Teil Umweltbericht zum Bebauungsplan ergänzt wurde. Außerdem wurde im Verfahren nach § 4(2) BauGB auf die Niederschlagswasserbeseitigung eingegangen, die laut Stellungnahmen im Bebauungsplangebiet GE Hofkirchen BAII nicht durch die bisher. Genehmigung abgedeckt sei. Zudem wurde auf die Niederschlagswasserableitung in Verbindung mit Hochwasserereignissen eingegangen, wonach ein Doppelsiel einzubauen sei, um einen Rückstau ins Gewerbegebiet zu verhindern. Hierauf wurde ausführlich in der Behandlung/ Abwägung eingegangen und die berücksichtigten Maßnahmen zum Schutz vor Einstau/ Rückstau erläutert.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ging auf den Bestand an Bodendenkmälern ein und verwies auf die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art.7 Abs.1 BayDSchG. Hierzu wurden ergänzende Erläuterungen mit dem Hinweis auf die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis aufgenommen.

Die Bayernwerk Netz GmbH hatte keine grundsätzlichen Einwendungen und machte Hinweise zu Versorgungseinrichtungen und Schutzzonenbereichen bezüglich unterirdischer Verorgungsleitungen und Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen, was zur Kenntnis genommen wird.

Von den weiteren beteiligten Trägern öffentl. Belange sind keine Einwände/ Bedenken oder Stellungnahmen eingegangen.

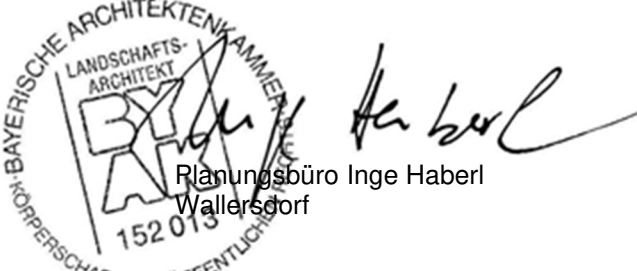
6. Hinweis auf die weiteren Unterlagen/ Ausführungen

Weitere Ausführungen siehe in den Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplans m. integriertem Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen durch Deckblatt 26
Stand Feststellungsbeschluss v. 16.09.2025

- Verfahrensvermerke und Übersicht
- Plan bisher. rechtswirksamer Stand und Darstellung Änderung durch Deckblatt 18 mit Legende/ planl. Festsetzungen
- Begründung und Umweltbericht nach § 2 Abs.4 und §§ 2a und 4c BauGB
-

Wallersdorf

Hofkirchen, den



Planungsbüro Inge Haberl
Wallersdorf

Bgm. Josef Kufner, 1. Bürgermeister
Markt Hofkirchen