



DECKBLATT NR. 26

zum Flächennutzungs- u. Landschaftsplan

Gemeinde: Markt Hofkirchen

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

1. Der Gemeinderat von Hofkirchen hat in der Sitzung vom 15.10.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans m. integr. Landschaftsplan beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 12.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf in der Fassung vom 24.02.2025 hat in der Zeit vom 19.03.2025 bis 22.04.2025 stattgefunden. Dies wurde am 12.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht und im Internet veröffentlicht.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 24.02.2025 hat in der Zeit vom 19.03.2025 bis 22.04.2025 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans m. integr. Landschaftsplan in der Fassung vom 24.06.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2025 bis 25.08.2025 beteiligt.

5. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans m. integr. Landschaftsplan 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 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 16.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Marktgemeinde Hofkirchen hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 16.09.2025 die Änderung des Flächennutzungsplans m. integr. Landschaftsplan in der Fassung vom 16.09.2025 festgestellt.

Hofkirchen, den

.....
Josef Kufner 1. Bürgermeister

(Siegel)

7. Das Landratsamt Passau hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

durch Deckblatt 26 mit Bescheid vom AZ. gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Passau,

(Siegel)

8. Ausgefertigt

Hofkirchen, den

.....
Josef Kufner 1. Bürgermeister

(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt 26 wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplans m. integr. Landschaftsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan m. integr. Landschaftsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hofkirchen, den

.....
Josef Kufner 1. Bürgermeister

(Siegel)



DECKBLATT NR. 26

zum Flächennutzungs- u. Landschaftsplan

Gemeinde: Markt Hofkirchen

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

Übersicht zu den Unterlagen

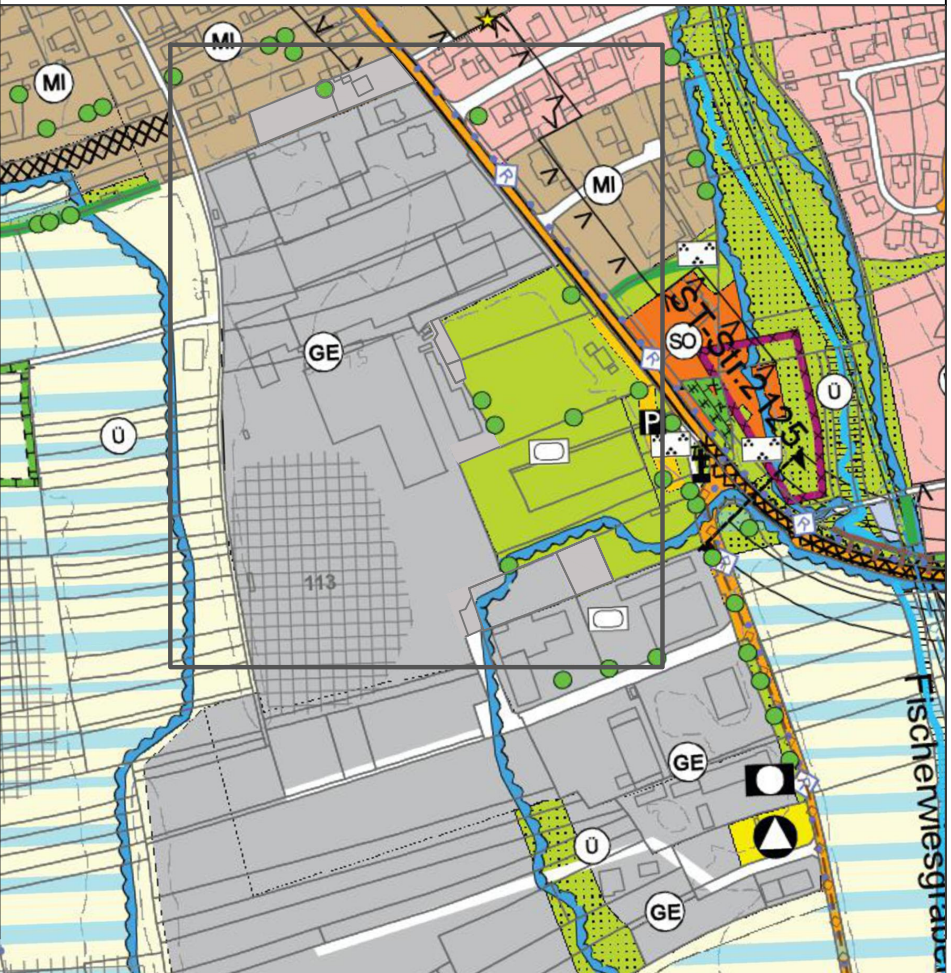
Planungsstand: 24.02.2025/ 24.06.2025/ 16.09.2025

- Verfahrensvermerke und Übersicht Seite 1 und 2
- Plan Stand vor und nach Änderung
1 x bisher. rechtskräftiger Stand, 1 x Darstellung Änderung durch Deckblatt 26
und Legende/ planl. Festsetzungen Seite 3
- Begründung mit Umweltbericht insgesamt 16 Seiten Seiten 4 bis 20

bisher. rechtswirksamer Stand des Flächennutzungsplans m. integr. Landschaftsplan



Stand Änderung durch Deckblatt 26



Umgrenzung Änderungsbereich durch Deckblatt 26

1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- GE Gewerbegebiet
- MI Mischgebiet
- SO Sondergebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet

1.4 FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

- Überörtliche Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße mit Bezeichnung und Angabe der Anbauverbotszone/Baubeschränkungszone
- P Öffentliche Fläche für den ruhenden Verkehr

1.7 GRÜNFLÄCHEN

- Grünflächen
- Sportplatz

1.9 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD

- Fläche für die Landwirtschaft

1.8 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNGEN DES WASSERFLUSSES

- vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (V)
Datenquellen: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

1.13 SONSTIGE PLANZEICHEN

- Bodendenkmal unterirdisch (N)

1 ZIELE UND MAßNAHMEN DES LANDSCHAFTSPLANS

1.1 ENTWICKLUNGSZIELE FÜR LANDSCHAFTSRÄUME MIT BESONDERER BEDEUTUNG FÜR ÖKOLOGIE UND LANDSCHAFTSBILD

- Talraum der Donau
Verbundkorridor Donautal und Teilfläche des landesweit bedeutsamen Fließabschnittes der Donau zwischen Straubing und Vilshofen, wichtige Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung
- Erhaltung/ Entwicklung der typischen Lebensräume wie Auwälder, Altwasser, Nasswiesen, Röhrichte
- Stärkung der Verbundfunktion des Donautals für gewässer- und feuchtegebundene Lebewesen
- Erhaltung/ Entwicklung einer dauernden Vegetationsbedeckung in regelmäßig überschwemmten Bereichen
- Freihalten von Bebauung , möglich sind kleinräumige Ergänzungen des vorhandenen Bestandes
- Aufforstungen nur mit standortheimischen Laubgehölzen und soweit sich keine Beeinträchtigungen des Hochwasserabflusses und keine Beeinträchtigungen von Bodenbrütenden Arten der Agrarlandschaft ergeben (z.B. Kiebitz)
- Bei einem erforderlichen Ausbau des Straßen- oder Wirtschaftswegenetzes sind vorhandene Biotopstrukturen zu schonen bzw. innerhalb der Landschaftseinheit zu kompensieren.
- Erhaltung der vorhandenen Erholungswege

Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Hofkirchen

durch Deckblatt Nr. 26 (i.S. Erweiterung GE Betrieb Troiber)

Stand vor und nach der Änderung durch Deckblatt 26

Markt Hofkirchen, Landkreis Passau

Datum: 24.02.2025/24.06.2025/16.09.2025
M 1 : 5000

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de



Inge Haberl

[Signature]



DECKBLATT NR. 26

zum Flächennutzungs- u. Landschaftsplan

Gemeinde: Markt Hofkirchen

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

Begründung

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. Er ist bisher durch mehrere Deckblätter überplant worden. Es handelt sich vorliegend um das sechszwanzigste Deckblatt.

Nach Beschluss des Gemeinderates von Hofkirchen vom 15.10.2024 soll der Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen durch Deckblatt 26 im Bereich des Ortes Hofkirchen im Bereich Betrieb Troiber v.a. im Übergang zum Sondergebiet Sport und dem anschließenden Gewerbegebiet Hofkirchen BA II westlich der Staatsstraße 2125 geändert werden, um die Gewerbegebietsflächen des Betriebs Troiber bedarfsgerecht zu erweitern.

1. Anlass, Zielsetzung und Beschreibung der Planung

Planungsanlass/ Zielsetzung

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 (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.

Der Markt Hofkirchen will die Entwicklung des prosperierenden Betriebs über die Durchführung der erforderlichen Bauleitplanungen unterstützen.

Für die umfangreichen neu errichteten Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen benötigt die Fa. Troiber zum einen neue Trafostationen, die auf den randlichen Grünflächen beim Sportplatz (Sondergebiet Sport) geplant sind. Zum anderen sind im großen Umfang Lagerflächen für die umfangreiche Produktion im Food Service erforderlich, die auch im Sinne des Flächensparens und der Effizienz/ Automatisierung als Hochregallager geplant sind. Dazu muss das Gewerbegebiet in der Fläche etwas ausgedehnt werden. Im Bebauungs- und Grünordnungsplan sind dazu entsprechende Änderungen bedingt im Geltungsbereich und bezüglich der Festsetzungen.

Im Vorgriff haben Vorabklärungen mit dem Landratsamt Passau insbesondere bezüglich des geplanten Hochregallagers stattgefunden. Insbesondere sollte dem Gemeinderat vor Beschlussfassung aufgrund der geplanten Höhe von 32 Metern eine Visualisierung zur Planung als Entscheidungsgrundlage mit vorgelegt werden, um die Wirkung auf das Ortsbild zu veranschaulichen. Dies wurde seitens der Fa. Koch Generalplaner GmbH Straubing vorgelegt. Zur ersten Behandlung und Beschlussfassung im April 2024 war der Flächenumfang für das geplante Hochregallager noch deutlich kleiner und blieb innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Betrieb Troiber“. Im Zuge der weiteren betrieblichen Planungen ergab sich weiterer Bedarf.

Für den Betrieb der neuen Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen des Betriebs Troiber, die vornehmlich dem Eigenbedarf des energieintensiven Unternehmens (z.B. für die Kühlung der Foodprodukte) dienen, sind neue Trafostationen in einer anderen Größenordnung erforderlich, die einen größeren Raumanspruch haben, so dass diese Teilflächen der bisherigen Grünflächen um den Sportplatz (im Bebauungsplan Sondergebiet Sport)

beanspruchen. Zudem ergab sich im Zuge der betrieblichen Planungsüberlegungen zum Hochregallager eine größere Dimension, die auch Teilflächen des bisherigen Gewerbegebiets Hofkirchen BA II einbezieht. Alle erforderlichen Flächen konnten bereits durch Fa. Troiber erworben werden.

Da somit auch Änderungen in den anschließenden Bebauungsplangebietern erforderlich werden, befasste sich der Gemeinderat des Marktes Hofkirchen erneut mit der Thematik.

Nach Beschlussfassung des Marktgemeinderats v. 15.10.2024 soll dazu nun der Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan mit Deckblatt 26 dementsprechend geändert werden.

Es werden bisherige „Grünflächen“ (Sondergebiet „Sport“ im Bebauungsplan) auf den neuen Flurnummern 467/6 und 426/3 und im Süden auf Flurnummer 436/6 jeweils Gemarkung Hofkirchen mit einer Fläche von ca. 0,12 ha nun ergänzend als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO aufgenommen. Die südlichen Teilflächen für die geplante betriebliche Erweiterung der Fa. Troiber waren bereits als Gewerbegebiet eingeplant, lediglich mit Zuordnung zu einem anderen Bebauungs- und Grünordnungsplan. Die bisherige öffentliche Zufahrt auf Flurnr. 443/1 Gemarkung Hofkirchen soll in dem Zuge reduziert werden um eine kleinere Teilfläche von ca. 0,02 ha und Teil des Gewerbegebiets Betrieb Troiber werden.

Im Parallelverfahren zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt 26 werden 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

Die Gemeinde Hofkirchen unterstützt mit den Änderungsplanungen aktiv die Weiterentwicklung des prosperierenden Hofkirchener Unternehmens, das schon seine Wurzeln in Hofkirchen hat.

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 festgesetzten Flächen Flurnr. 478 und 478/2 jeweils Gemarkung Hofkirchen als Gewerbegebiet eingetragen. In der Kartendarstellung zum Deckblatt 26 ist der bisherige Stand und der neue Stand nach Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan gegenübergestellt, so dass die Änderungen besser vergleichbar sind.

Die Neuabgrenzungen sind auf der Basis der neuen Flurkarte (ALKIS; UTM 32) erstellt.

2. Vorgaben aus übergeordneten Planungen/ sonstigen Grundlagen

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern kurz: LEP sind hierzu folgende Ziele bzw. Grundsätze aufgenommen:

„5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.“

„6.2 Erneuerbare Energien

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien (Z)

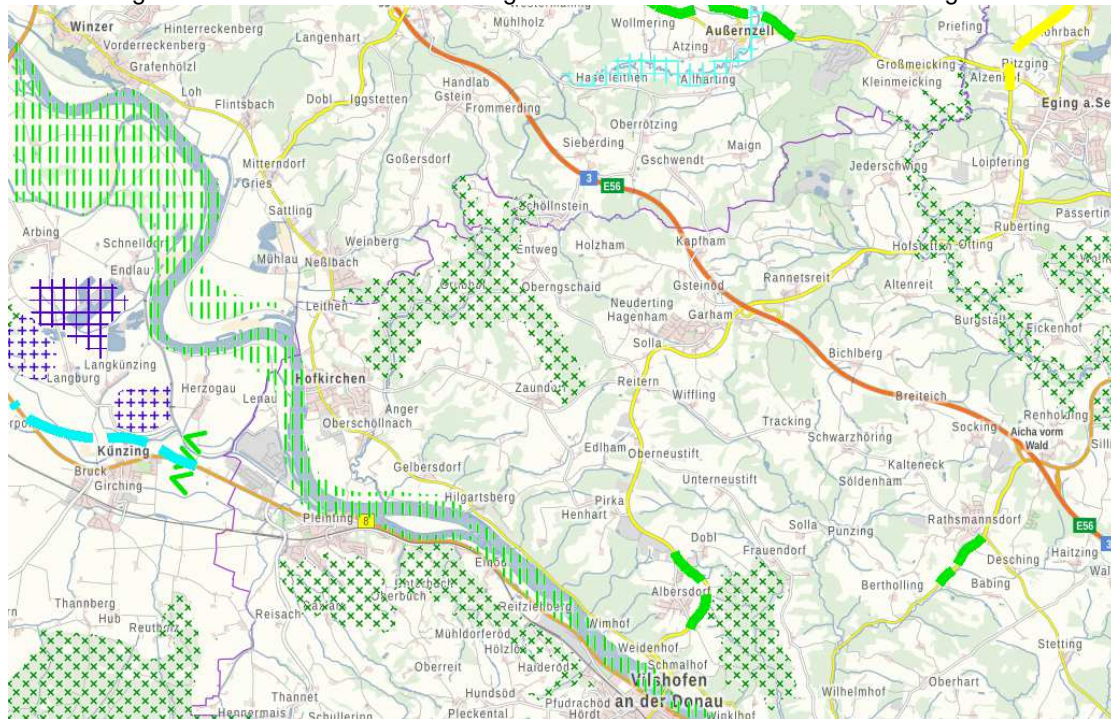
Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

„3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“

Der Regionalplan der Region 12 Donau-Wald macht für die Änderungsbereich keine spezifischen, der Änderungsplanung im Zuge des Flächennutzungs- und Landschaftsplandeckblatts ggfs. widersprechende Aussagen. Hofkirchen ist als Kleinzentrum aufgenommen, das dem Mittelbereich Vilshofen zugehört. Es sind hier keine Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung von Bodenschätzen oder landschaftlichen Vorbehaltsgebiete oder Bereiche mit Trenngrün oder zum Hochwasserschutz ausgewiesen.



Lediglich die Ausschlussbereiche für Windkraftanlagen überlagern auch diesen Bereich.

Das im Gemeindegebiet eingetragene landschaftliche Vorbehaltsgebiet umfasst das Tal der Kleinen Ohe und anschließende Waldflächen. Der engere Bereich entlang der Donau ist als regionaler Grünzug aufgenommen.

Das im Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen noch als „vorläufig gesichert“ eingetragene Überschwemmungsgebiet zur Donau ist mittlerweile festgesetzt. Die Überschwemmungsgebietsverordnung Donau (ÜGV Donau) ist seit 09.05.2019 in Kraft.

3. Alternativenprüfung

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine kleinflächige Verschiebung der Grenzen der Nutzung als Gewerbegebiet bzw. Grünflächen (Sondergebiet Sport im Bebauungsplan), welche bedingt ist durch die geplanten betrieblichen Erweiterungsmaßnahmen der Firma Troiber, die die Flächen konkret in den entsprechenden Bereichen von der Lage und Flächenausdehnung benötigt. Die Reduzierung der Grünflächen (Sondergebietsflächen Sport im BBP) zugunsten des Gewerbegebiets Betrieb Troiber ist noch mit den Nutzungen im Sportgelände vertretbar und verträglich, da diese Teilflächen nicht für den Spielbetrieb erforderlich sind. Die südliche Teilfläche wurde ohnehin die letzten Jahre nicht als Sportfläche genutzt, zumal die hier mal angedachte Nutzung für eine Skaterbahn hinter der bestehenden Stockbahnfläche nicht entwickelt wurde. Die bisherige Teilfläche des Gewerbegebiets Hofkirchen BA II im Süden auf Flurnr. 436/5 Gemarkung Hofkirchen war ohnehin für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen und wird nun neu zugeordnet zum Gewerbegebiet Betrieb Troiber. Durch diese Zuordnung ist auch der nördliche Teilabschnitt der öffentlichen Erschließungsstraße „IT-Zentrum“ (Flurnr. 443/1 Gemarkung Hofkirchen) nicht mehr als öffentliche Straße erforderlich, da Flurnr. 436/5 Gemarkung Hofkirchen nicht mehr gesondert erschlossen werden muss, sondern Teil der Betriebsflächen Troiber wird. Damit ist das Gebiet durch die verkürzte öffentliche Zufahrt dann auch ausreichend erschlossen.

Diese Teilflächen/ Anpassungen sind für die Entwicklung des Betriebs Troiber so erforderlich. Andernfalls könnte sich der Betrieb nicht entsprechend der strukturellen und räumlichen Erfordernisse am bisherigen Standort im Ort Hofkirchen weiterentwickeln. Eine Verlagerung des Teilbereichs „Hochregallager“ ist auch aufgrund der erforderlichen Zuordnung zu den anderen Betriebsteilen nicht sinnvoll, würde zudem neue größere Gewerbegebietsflächen an anderer Stelle erfordern. Durch die kleinflächige Ausweitung bzw. Umentwicklung von Gewerbegebietsflächen wird hier eine intensivere und flächensparende Nutzung möglich, was auch dem Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern zum Flächensparen und dem Erhalt der bayerischen Betriebe durch verbesserte Standortvoraussetzungen Rechnung trägt. Mit den Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen, die die Erweiterung der Flächen für Trafostationen bedingt, wird der Nutzung erneuerbaren Energien und dem Klimaschutz Rechnung getragen. Bezüglich des ergänzend erforderlichen Ausgleichs wurde im Hinblick auf eine unmittelbare Umsetzbarkeit und fachgerechte Pflege in Vorabklärung mit Firma Troiber und der Unteren Naturschutzbehörde eine Ablöse vom Ökokonto „Daxlarn“ der Sparkasse Passau anvisiert, wodurch auch keine neuen landwirtschaftlichen Nutzflächen beansprucht werden.

4. Begründung entsprechend § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB bzw. § 1 Abs. 3 Satz 5:

Mit der Änderung des BauGB 2013 wurde die Begründungspflicht für die Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen mit aufgenommen.

Der hier überplante Bereich ist bereits seit vielen Jahren Ortsbereich mit einem nebeneinander von Gewerbegebietsflächen und des Sondergebiets Sport an der Staatsstraße. Durch die Änderungsplanung ändert sich nur in kleineren Teilflächen die Verteilung der Nutzungen. Es werden keine bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen außerhalb der Ortslage neu beansprucht, sondern nur die zwischenliegenden Teilflächen, die bisher zum Sondergebiet Sport und den randlichen Grünflächen um die Sportplätze gehörten bzw. auf Flurnr. 436/5 und 436/6 Gemarkung Hofkirchen, die vorübergehend noch als Wiese/Grünland genutzt wurden. Bezüglich des ergänzend erforderlichen Ausgleichs wurde eine Ablöse vom Ökokonto „Daxlarn“ der Sparkasse Passau anvisiert, wodurch auch keine neuen landwirtschaftlichen Nutzflächen beansprucht werden. Bei der Auswahl der Flächen zur Erweiterung bzw. zum Ausgleich werden somit agrarstrukturelle Belange mit berücksichtigt. Dies trägt sowohl landwirtschaftlichen als auch naturschutzfachlichen Belangen Rechnung.

5. Erschließung und Brandschutz

Die öffentliche Erschließung des Plangebiets/Änderungsbereichs ist bereits gegeben. Die Zufahrt zum Betrieb Troiber für den Lieferverkehr und die Mitarbeiterparkplätze ist bereits gegeben über das Gewerbegebiet Hofkirchen BA I und BA II mit den Straßen „Gewerbegebiet“ und „IT- Zentrum“. Dies wurde im Zuge der Aufstellung und Änderungen des Bebauungsplans zum Gewerbegebiet Hofkirchen BA II neu geregelt. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das gemeindliche Netz und über die Wasserversorgung Bayer. Wald. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Bereich Hofkirchen im Trennsystem zum einen über das gemeindliche Abwassernetz (mit Schmutzwasseranschluss an die Kläranlage Vilshofen) und bei Firma Troiber über die

betriebseigene Kläranlage und direkter, genehmigter Einleitung zur Donau. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt vom Gewerbegebiet Hofkirchen über einen Ableitungskanal zur Donau.
Die Energieversorgung erfolgt über das Netz der Bayernwerk Netz GmbH. Das Gebiet ist insgesamt an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen. Die Entsorgung des Gewerbemülls obliegt den Betrieben selbst. Die Entsorgung des häuslichen Mülls erfolgt über ZAW Donau-Wald GmbH. In direkter räumlicher Nähe befindet sich zudem der gemeindliche Wertstoffhof des ZAW Donau-Wald GmbH.

Die Versorgung mit Löschwasser ist über das Wasserleitungsnetz und die vorhandenen Hydranten gegeben. Außerdem liegt die Donau als sog. unerschöpfliche Wasserquelle ca. 250 m westlich des Gewerbegebiets Troiber. Feuerwehren sind im Gemeindegebiet von Hofkirchen in Hofkirchen selbst in 250 bis 650 m Luftlinie zum Änderungsbereich bzw. darüber hinaus in Garham und Hilgartsberg vorhanden, so dass die Hilfsfrist nach Art. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayer. Feuerwehrgesetzes eingehalten werden kann.

6. Naturschutzrechtliche Belange: Eingriffsregelung und artenschutzrechtliche Aspekte

Die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Rahmen dieser Änderung durch Deckblatt Nr. 26 grundsätzlich anzuwenden.

Eine konkrete Beurteilung/ Berechnung erfolgt im Rahmen der Änderungen der Bebauungs- und Grünordnungspläne, die im Parallelverfahren erfolgt. Aus dem Bebauungsplan „Hofkirchen Ost“ werden im Zuge der Änderung durch Deckblatt Nr. 71 nur Teilflächen des bisherigen Sondergebiets „Sport“ herausgenommen, was keinen Ausgleichsbedarf nach sich zieht. Analoges gilt für die Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Hofkirchen BA II“ durch Deckblatt Nr. 5. Hier werden auch nur Teilflächen aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Allerdings handelt es sich hierbei um Flächen, die damals neu als Gewerbegebietsflächen entwickelt wurden aus ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzflächen, wozu ein Ausgleichserfordernis entstand. Dementsprechend ist der ursprüngliche Ausgleichsflächenansatz für die neu überplanten Teilflächen hier nicht mehr für das Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet Hofkirchen BA II“ erforderlich und dort heraus zu nehmen. Dies ist dann neu in die Bilanzierung zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans zum Gewerbegebiet Betrieb Troiber aufzunehmen und entsprechend auszugleichen.

Es entsteht nur im Zuge der Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen“ durch Deckblatt 4 ein zusätzliches Ausgleichserfordernis.

Die bisherige Bilanzierung erfolgte im Zuge der bisherigen Bebauungsplanungen nach dem Leitfaden von 2003 zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Die aktuelle Bebauungsplanänderung durch Deckblatt 4 wird nach dem neuen Leitfaden von 2021 vorgenommen, zumal dazu eine Ablöse aus dem Ökokonto geplant ist.

Weiter konkretisiert wird dies im Detail im Rahmen der Bebauungs- und Grünordnungsplanung, wo auch die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich konkret festgesetzt werden.

Aufgrund der bisherigen Nutzung und Planungen des Gebiets als Gewerbegebietsflächen bzw. intensiv genutzte Sondergebietsflächen „Sport“ sind hier keine wertvollen Arten und Lebensräume vorhanden bzw. erfasst. Es sind somit auch keine Verbotstatbestände entsprechend § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten bzw. zu verzeichnen.

7. Umweltbericht

Der laut § 2a BauGB erforderliche Umweltbericht ist als Teil II der Begründung angefügt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass mit der geplanten Sondergebietsentwicklung keine erheblichen nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden sind.

Dies gilt sowohl während des Baus bzw. des Betriebs oder im Hinblick auf Wechselwirkungen und für Schutzgüter: Mensch/ Gesundheit, Pflanzen und Tiere/ Biotop, Boden, Wasser, Luft/ Klima, Landschaftsbild/ Erholung als bezüglich der Kultur- und Sachgüter und des Schutzguts Fläche.

8. Allgemeine Zusammenfassung

Bei der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans mit integr. Landschaftsplan der Marktgemeinde durch Deckblatt 26 handelt es sich um eine kleinflächige Änderung mit Verschiebungen innerhalb des Bestands ohne Entwicklung nach Außen in die Landschaft. Die Gewerbegebietsflächen werden um ca. 0,12 ha erweitert, wobei randliche Sondergebietsflächen „Sport“ zu Gewerbegebietsflächen nach § 8 BauNVO entwickelt werden und ca. 0,21 ha Gewerbegebietsflächen aus dem bisherigen Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet Hofkirchen BA II“ nur verlagert und neu dem „Gewerbegebiet Betrieb Troiber“ zugeordnet werden.

Es sind mit der geplanten Sondergebietsentwicklung keine erheblichen nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden, dies gilt sowohl während des Baus bzw. des Betriebs als auch im Hinblick auf Wechselwirkungen und Kumulierung.

aufgestellt

Wallersdorf, den 24.02.2025/
24.06.2025/16.09.2025

Gemeinde Hofkirchen, 24.02.2025/
24.06.2025/16.09.2025



Planungsbüro Inge Haberl
Landschaftsarchitektin, Wallersdorf

1.Bgm. Josef Kufner
Markt Hofkirchen



DECKBLATT NR. 26

zum Flächennutzungs- u. Landschaftsplan

Gemeinde: Hofkirchen

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

Teil II der Begründung: Umweltbericht (vgl. § 2a BauGB)

Hinweis: Parallel zu dieser Änderung durch Deckblatt 26 werden dazu die betroffenen Bebauungs- und Grünordnungspläne 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

Auf diese - insbesondere die Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen“ durch Deckblatt 4 - wird hier verwiesen mit ergänzenden Ausführungen im dortigen Umweltbericht.

1. Einleitung

1a **Kurzdarstellung der Ziele u. Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplans mit integr. Landschaftsplan**

Um die weitere Entwicklung der Fa. Troiber in Hofkirchen entsprechend der betrieblichen Erfordernisse und Entwicklung zu ermöglichen, ist eine entsprechende Erweiterung der Gewerbegebietsflächen erforderlich. Hierzu werden zum einen bisherige „Grünflächen“ um den Sportplatz/ das Sportgelände beansprucht, die neu als Gewerbegebiet ausgewiesen werden sollen, zum anderen ist eine Neuordnung bereits ausgewiesener Gewerbegebietsflächen aus dem Gewerbegebiet Hofkirchen BA II zum Gewerbegebiet Betrieb Troiber erforderlich, was eine Reduzierung der öffentlichen Erschließungsstraße ermöglicht. Es werden bisherige „Grünflächen (Sondergebiet „Sport“ im Bebauungsplan) auf den neuen Flurnummern 467/6 und 426/3 und im Süden auf Flurnummer 436/6 jeweils Gemarkung Hofkirchen mit einer Fläche von ca. 0,12 ha nun ergänzend als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO aufgenommen. Die südlichen Teilflächen für die geplante betriebliche Erweiterung der Fa. Troiber waren bereits als Gewerbegebiet eingeplant, lediglich mit Zuordnung zu einem anderen Bebauungs- und Grünordnungsplan. Die bisherige öffentliche Zufahrt auf Flurnr. 443/1 Gemarkung Hofkirchen soll in dem Zuge reduziert werden um eine kleinere Teilfläche von ca. 0,02 ha und Teil des Gewerbegebiets Betrieb Troiber werden.

Im Zuge der Änderungsplanung ist aufgefallen, dass der nördliche Teil des Gewerbegebiets Betrieb Troiber (GE m. E.) auf Flurnummern 478 und 478/2 jeweils Gemarkung Hofkirchen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan nicht als Gewerbegebiet, sondern noch als Mischgebiet -wie vor der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans zum Gewerbegebiet Betrieb Troiber festgesetzt- eingetragen ist. Dies wird im Zuge der vorliegenden Änderung durch Deckblatt 26 redaktionell nachgeführt.

1b **Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entsprechend § 1 a Abs. 3 BauGB ist im Zuge der vorliegenden Planung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft- ergänzte Fassung 2003“ bzw. der Aktualisierung v. Dez. 2021 anzuwenden.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern sieht als Ziel vor, die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die

Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, zu erhalten und zu verbessern. Diesem Ziel trägt die Planung Rechnung.

Im von der Planung betroffenen Bereich des Gemeindegebiets sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (wie Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiet, FFH- oder SPA- Gebiet usw.) bzw. zum Grundwasserschutz o.ä. ausgewiesen. In die bereits bestehenden Gewerbegebietsflächen Hofkirchen BA I und geringfügig in BA II bzw. nun in die südöstliche Ecke des durch Deckblatt 4 erweiterten GE Betrieb Troiber und geringfügig beim Sportgelände reicht das entlang der Donau mit Fischerwiesengraben mittlerweile ausgewiesene (nun nicht mehr vorläufig gesicherte) Überschwemmungsgebiet hinein. Auf das Erfordernis einer zusätzlichen Ausnahmege- nehmigung nach § 78 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 78 Abs. 5 WHG im Überschwemmungsgebiet wird hingewiesen. Aufgrund der Lage im Donautal ist nicht auszuschließen, dass die Lage wie ein Großteil des Ortes Hofkirchen bei extremen Ereignissen HW _{Extrem} überflutet wird. Hierbei können Wassertiefen größer 1,0 - 2,0 m auftreten. Vgl. dazu weitere Ausführungen in Begründung unter 4.0 und im Umweltbericht zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen.

Im westlichen Teilbereich des bestehenden Gewerbegebiets Betrieb Troiber ist ein Bodendenkmal ausgewiesen (Aktennummer D-2-7344-0274 „Siedlung des frühen und hohen Mittelalter“; Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert). Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG.

Kartierte Biotope nach Biotopkartierung Bayern sind ebenfalls nicht betroffen/ beeinträchtigt durch die Planung. Im Regionalplan sind auch keine der Planung widersprechenden Aussagen eingetragen.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Passau ist der geplante Bereich Teil der bayernweiten Verbundachse K mit dem Ziel Optimierung des Donautals als Lebensraum (u. a. international bedeutsames Rast- und Überwinterungsgebiet für Wasservögel) sowie als landesweit bedeutsame Ausbreitungssachse insbesondere für Arten und Lebensgemeinschaften der Stromauen. Im Anschluss daran ist als Entwicklungsschwerpunkt o. „Erhalt und Entwicklung großflächig naturnaher Bachsysteme im Bayer. Wald“ eingetragen, welcher sich über einen Großteil des Landkreises zieht (Zielkarte Gewässer) bzw. „Erhalt und weitere Entwicklung der Donauseitentäler zu strukturreichen, naturbetonten Biotopkomplexen, wozu auch die Zurücknahme von Fichten entlang der häufig im Wald verlaufenen Bachabschnitte zählt. Sonst sind hier keine spezifischen Planungsaussagen enthalten. Es sind hier keine der Planung grundsätzlich widersprechende Aussagen/ Ziele auch im Landschaftsplan der Gemeinde enthalten.

Es sind aufgrund der bereits gewerblichen Nutzungen bzw. der intensiven Grünflächen des Sportgebiets keine wertvollen, geschützten Lebensräume vorhanden und auch keine besonders geschützten Pflanzen- oder Tierarten erfasst. Es sind somit auch keine Verbotstatbestände entsprechend § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die vorliegende Planung zu erwarten bzw. zu verzeichnen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Änderungsbereich liegt im südlichen Bereich der Ortschaft Hofkirchen im Gemeindegebiet des Marktes Hofkirchen auf bisherigen Gewerbegebietsflächen bzw. teils im Bereich des Sondergebiets Sport. Die Lage ist hier von der Gewerbegebietsentwicklung geprägt.

Es sind hier im Planungsgebiet keine wertvollen, seltenen **Lebensräume oder Artvorkommen** erfasst oder zu erwarten. Es werden keine naturschutzrechtlich geschützten, ökologisch bedeutsamen oder besonders sensiblen Bereiche wie FFH- oder SPA-Gebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, landschaftliche Vorbehaltsgebiete laut Regionalplan oder **sonstige geschützte Bereiche** wie Gewässer, Bachtäler, Überschwemmungsbereiche, Wasserschutzgebiete, Schutzwälder o.ä. betroffen bzw. beeinträchtigt.

Die **Böden** sind hier überwiegend bereits versiegelt und bzw. als Grünflächen angelegt bzw. vorübergehend angesät. Sie sind schon lange nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich hier um Böden mittlerer Ertragsfähigkeit.

Die **Fläche** des überplanten Bereichs umfasst ca. 0,12 ha bisherige Sondergebietsflächen „Sport“, die ergänzend als Gewerbegebiet entwickelt werden. Ca. 0,21 ha im Süden sind bereits als Gewerbegebiet mit öffentlicher Zufahrt dargestellt im Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Diese werden nur neu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Betrieb Troiber“ zugeordnet. Dazu wird die öffentliche Zufahrt im Flächennutzungs- und Landschaftsplan reduziert um ca. 0,02 ha.

Zum **Wasserhaushalt**: Der Bereich der Gewerbegebietsentwicklung liegt im Donautal im Süden von Hofkirchen. Es ist hier ein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen und dargestellt im Flächennutzungs- und Landschaftsplan (damals noch als vorläufig gesichert, mittlerweile festgesetzt), das auf den Grenzen des Überschwemmungsgebietes für HQ100 basiert. Die Planung bleibt hier innerhalb der bisherigen Abgrenzung nach Außen. Die Teilflächen des bisherigen Gewerbegebiets Gewerbegebiet Hofkirchen BA II auf Flurnr. 436/5 Gemarkung Hofkirchen mit Teilfläche von Flurnr. 443/1 Gemarkung Hofkirchen (Erschließungsstraße „IT-Zentrum“) liegen bereits im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet und werden lediglich neu zugeordnet zum Bebauungsplangebiet des Gewerbegebiets Betrieb Troiber mit weiterhin analog vorgesehenen Nutzungen als Erschließung bzw. Gewerbegebiet. Nur nach Osten hin werden die Gewerbegebietsflächen um die bisher hier ausgewiesene Grünfläche im Überschwemmungsgebiet erweitert. Der Bereich des HQ_{Extrem} überzieht den gesamten Geltungsbereich der Änderung, wie auch größere Teile Hofkirchens. Hierbei können im Bereich der Gewerbegebietsflächen Wassertiefen größer 1,0 -2,0 m auftreten.

Klima: Der beplante Bereich ist ohne besondere Bedeutung bezüglich Klima (kein Kaltluftabflussgebiet o.ä. mehr, hierzu steht noch die freie, unbebaute Zone zur Verfügung) und aufgrund der bereits vorherrschenden gewerblichen Nutzungen im räumlichen Umfeld, wozu die bestehenden größeren Grünflächen mit den Sportplätzen und die umgebenden noch offenen, noch landwirtschaftlich genutzten Lagen etwas ausgleichend wirken.

Landschaftsbild/ Einsehbarkeit: Die Erweiterungsflächen zum Gewerbegebiet liegen von der Ortsansicht, die man über die Staatsstraße St 2125 (und die teils östlich davon liegenden Ortsbereiche von Hofkirchen) abgerückt und hinterliegend zu den bestehenden Sportflächen teils einsehen kann, ansonsten nur vom Gewerbegebiet selbst. Vom Ortskern aus nimmt man den Bereich/die Lage nicht wahr aufgrund der Bebauung im Ortskern (MI) selbst bzw. den nördlichen Hallen des Betriebs Troiber. Es führen hier auch keine ausgewiesenen Rad- oder Wanderwege direkt vorbei am Plangebiet/Änderungsbereich. Der Donauradweg führt hier in räumlicher Nähe im Ortbereich entlang der Staatsstraße durch Hofkirchen vorbei. Direkt entlang der Donau ist noch der Donau-Panoramaweg vorbei. Von hier aus sieht man auf das Gewerbegebiet, da dazwischen keine Bebauung oder abschirmende Gehölzstrukturen liegen und auch auf die hohen Bauten im Gewerbegebiet mit dem ehemaligen Kraftwerksturm auf der gegenüberliegenden Donauseite in Pleinting. Von Pleinting entlang der Bundesstraße 8 bzw. Pleinting Insel und der Anhöhe im anschließenden Hügelland kann man den Bereich um Hofkirchen teils einsehen,

Kultur- und Sachgüter: Bereits im bestehenden Gewerbegebiet zum Betrieb Troiber ist ein Bodendenkmal eingetragen mit Bezeichnung D-2-7344-0274 „Siedlung des frühen und hohen Mittelalter“; Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG. Dies war bereits im bisherigen Bebauungsplan zum Gewerbegebiet Betrieb Troiber Stand inkl. Deckblatt 2 enthalten.

Im Erweiterungsbereich/ Überplanungsbereich des Flächennutzungsplandeckblatts sind keine weiteren Bodendenkmäler eingetragen. Baudenkmäler sind im Umgriff der Änderung nicht eingetragen, jedoch im Ort Hofkirchen. Aufgrund der geplanten hohen Bebauung mit einem Hochregallager sind auch Baudenkmäler in einem weiteren Umgriff zu betrachten. In Hofkirchen sind hier eingetragen in die Denkmalliste:

Aktennummer D-2-75-127-4 Pfarrkirche
Adresse Marktplatz 5
Bezeichnung Mariä Himmelfahrt
Funktion Pfarrkirche, katholische Kirche, Saalkirche, sakral, Ausstattung
Kurzbeschreibung Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, Saalkirche mit eingezogenem Polygonalchor, Westturm und Vorzeichen, spätgotisch, Anfang 16. Jh., Turm mit älterem Unterbau und Oberbau des späten 19. Jh., 1962 Erweiterung durch niedrige Seitenschiffe; mit Ausstattung.
Verfahrensstand Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

Gegenüber der Kirche: Aktennummer D-2-75-127-5
Adresse Marktplatz 6
Bezeichnung/ Funktion Wohnhaus, syn. Wohngebäude
Kurzbeschreibung Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit rundbogigen Öffnungen, Putzgliederungen und geschnitzten Fensterläden, 1834.
Verfahrensstand Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

Im westl. Anschluss an Kirchengrundstück: Aktennummer D-2-75-127-3

Adresse Kaiserstraße 14

Bezeichnung/ Funktion Gasthaus, syn. Wirtshaus, syn. Gaststätte, syn. Gasthof, syn. Gastwirtschaft, syn. Restaurant, syn. Lokal

Kurzbeschreibung Gasthaus, zweigeschossiger und traufständiger Halb- und Schopfwalmdachbau mit korbbogigem Eingang und Sohlbankgesims, 1830/40.

Verfahrensstand Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

An der Donau am Ende des Marktplatzes: Aktennummer D-2-75-127-6

Adresse Marktplatz 17

Bezeichnung/ Funktion Bauernhaus

Kurzbeschreibung Ehem. Bauernanwesen, stattlicher, zweigeschossiger Zweiflügel-Eckbau mit Walmdächern, 1. Hälfte 19. Jh.

Verfahrensstand Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

Weiter nördlich an der Deggendorfer Straße: Aktennummer D-2-75-127-2

Adresse Kaiserstraße 1

Bezeichnung/ Funktion Gericht, Pfarrhaus

Kurzbeschreibung Pfarrhaus, ehem. Gerichtshaus, zweigeschossiger und giebelständiger Eckbau mit Halbwalmdach, Treppengiebel, Putzgliederungen und Säulenportal, 16. Jh.

Verfahrensstand Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

Und etwas näher zum Änderungsbereich

Aktennummer D-2-75-127-7

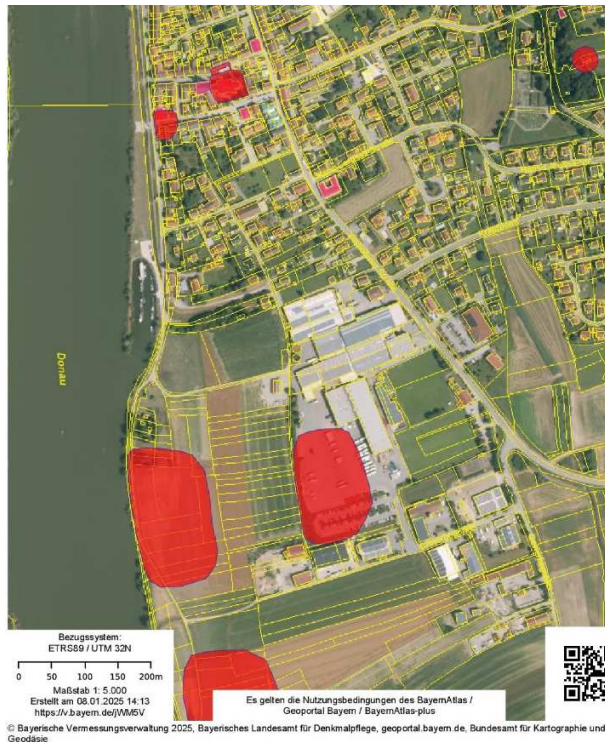
Adresse Vilshofener Straße 18

Bezeichnung/Funktion Nebengebäude, syn. Ökonomiehof, syn. Ökonomiegebäude, syn. Wirtschaftshof, Gasthaus, syn. Wirtshaus, syn. Gaststätte, syn. Gasthof, syn. Gastwirtschaft, syn. Restaurant, syn. Lokal

Kurzbeschreibung Ehem. Gasthof mit Ökonomie, ehem. Vierflügelanlage, drei zweigeschossige Flügelbauten mit Walmdächern, Innenhof mit Arkade, 18. oder frühes 19. Jh., Westflügel 1954 verändert.

Verfahrensstand Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

Von diesen Baudenkmälern aus ist kein direkter Sichtkontakt auf den Änderungsbereich gegeben (außer ggfs. vom Kirchturm aus).



Kartenauszug aus dem Bayernatlas zur Denkmalpflege
(hier unmaßstäblich verkleinert eingefügt)

Schutzgut Mensch und Entfernung zu schutzbedürftigen Nutzungen

Es sind keine besonders schutzbedürftigen Nutzungen wie z.B. Wohngebiete in räumlicher Nähe zum Änderungsbereich vorhanden. Der Bereich ist bereits seit vielen Jahren geprägt durch die gewerblichen Nutzungen der Firma Troiber und der im Gebiet der Gewerbegebiet Hofkirchen BAI und BAII befindlichen Betriebe. Zur Entlastung des räumlichen Umfelds wurde im Zuge der Bauleitplanungen 2009/2010 die Erschließung des Gewerbegebiets Betrieb Troiber über die südlich anschließenden gemeindlichen Gewerbegebietsflächen GE Hofkirchen BAII und BAI zur Staatsstraße eingeplant über die Straßen „IT-Zentrum“ und „Gewerbegebiet“.

Die Arbeiten in den Gewerbegebietsflächen der Firma Troiber erfolgen vorwiegend in den Hallen und in den gegenüber der Ortschaft Hofkirchen mit Misch- bzw. Wohnbebauung abgewandten Teilen.

An das Sportgelände in Hofkirchen reichen schon seit Jahren die Gewerbegebietsflächen heran. Die Grünflächen um den Sportplatz werden nur geringfügig reduziert im Zuge der Planung. Die südwestliche Teilfläche der Grünflächen für Sport, die als Skaterbahn angedacht war, ist die letzten Jahre nicht genutzt bzw. entwickelt worden, so dass damit keine (genutzte) Freizeitfläche durch die etwas größere Ausdehnung des Gewerbegebiets verloren geht.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** ändert sich gegenüber dem Ist- Zustand bezüglich der Nutzung wenig, ein Großteil der Flächen sind hier bereits als Gewerbegebiet genutzt bzw. geplant und auch teils versiegelt und können auch noch ergänzend bebaut werden. Allerdings könnte dann die angestrebte Erweiterung des Betriebs Troiber nicht im geplanten und betrieblich erforderlichen Umfang vorgenommen werden. Gegebenenfalls müsste die Firma sich an einem anderen Standort mit einer Teilfläche weiterentwickeln, was im Hinblick auf die Betriebsabläufe sehr ungünstig wäre. Auch könnten die neuen Trafostationen nicht in räumlicher Nähe zum Bestand neben dem Sportgelände mit Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ergänzend errichtet werden, zumal das nördliche Teilgebiet schon voll ausgenutzt ist bezüglich der Bebaubarkeit.

2b Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Ausweitung des Gewerbegebiets statt bisheriger Teilflächen von öffentlichen Grünflächen (= Sondergebiet „Sport“ im Bebauungsplan) bereitet den Schritt zu einer Veränderung zwar vor, allerdings wird dies erst mit der nächsten Planungsebene der Änderung der Bebauungs- und Grünordnungspläne konkreter planerisch festgelegt und dann schrittweise umgesetzt.

Bezüglich Schutzgut **Fläche** stellt die geplante geringfügige Erweiterung der Gewerbegebietsflächen in Relation zu den Nutzungsmöglichkeiten und für die betriebliche Entwicklung für die Firma Troiber und auch aus Sicht der Gemeinde die flächensparendste Lösung dar. Es sind keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsflächen erforderlich. Es werden nur in ganz geringem Umfang bisherige Grünflächen (Teile des Sondergebiets Sport) in einer Größenordnung von ca. 0,12 ha neu als Gewerbegebiet beansprucht. Agrarstrukturelle Belange werden bei der Planung berücksichtigt. Es müssen keine Flächen für die Gewerbegebietserweiterung aus der landwirtschaftlichen Produktion genommen werden. Für den zusätzlichen Ausgleichsbedarf im Zuge der Änderung/ Erweiterung des Gewerbegebiets Betrieb Troiber ist die Ablöse aus dem Ökokonto der Sparkasse Passau angedacht, so dass dafür auch keine Flächen neu aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden müssen.

Im Hinblick auf das Schutzgut **Tiere und Pflanzen bzw. Biotopvernetzung**, ergeben sich durch die Änderung/ Planung gegenüber dem Ist- Zustand – kaum Veränderungen. Das Gebiet ist bereits durch die gewerblichen Nutzungen und intensive Grünflächen des Sportgeländes geprägt, die kaum Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten bieten. Hier entsteht durch die geringflächige weitere Ausdehnung der Gewerbegebietsflächen keine gravierende Veränderung.

Der **Boden** bleibt in schmalen, randlichen bzw. kleinen Grünbereichen im Gewerbegebiet erhalten. Ansonsten ist bereits ein größerer Teil der Flächen versiegelt und teils auch bebaut bzw. auch schon zur gewerblichen Nutzung vorgesehen (wie auf Flurnr. 436/5 Gemarkung Hofkirchen, bisher nur einem anderen Bebauungsplangebiet zugeordnet). Zudem sind weitere Baumaßnahme geplant, die auch die Erweiterung des Gewerbegebiets bedingen. In diesen Bereichen, die bisher noch als Grünflächen um das Sportgelände eingeplant waren, wird der Ober- und Unterboden sorgfältig entsprechend der Vorschriften abgetragen und soweit möglich wieder an geeigneter Stelle verwendet bzw. ordnungsgemäß abgelagert.

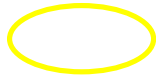
Die Auswirkungen auf **Klima/ Luft** sind nur lokal auf das Kleinklima des Gewerbegebiets. Durch die verdichtete Bebauung und die größeren versiegelten Flächen ist bzw. wird die Aufheizung erhöht und zwar örtlich beschränkt auf den engeren Umgriff. Die anschließenden bleibenden Grünflächen am Sportgelände und die anschließenden

freien Flächen zur Donau (Luftaustauschgebiete/ Kaltluftabflüsse entlang der Flusstäler) wirken hierzu etwas ausgleichend. Durch die neu die errichteten Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen - Nutzung erneuerbarer Energien hier die Produktion von Strom aus Sonnenenergie – wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet (vgl. Ziele EEG).

Bezüglich Wirkung auf Schutzgut **Mensch** sind diese nur lokal im direkten Umgriff der Gewerbegebietsflächen zu verzeichnen. Es handelt sich hier nur um eine Ergänzung von Gewerbegebietsflächen im geringem Flächenumfang und zwar in der von der Wohn- bzw. Mischbebauung abgewandten Lage. Bei der Entwicklung im Nordosten im Bereich der neuen Flurnummern 467/6 und 426/3 Gemarkung Hofkirchen, wo die Erweiterung des Gewerbegebiets Troiber zur Ergänzung der Trafostationen erforderlich ist, beschränkt sich die Veränderung bezüglich des Lärms auf einen eng umgrenzten Bereich um die geplante Station. Im Süden werden die Gewerbegebietsflächen etwas nach Süden und Osten erweitert in die Übergangszone zum Gewerbegebiet Hofkirchen BA II. Hier erfolgt die Erschließung wie bisher aus Süden über die Gewerbegebiete Hofkirchen BA I und BA II. Die Erweiterung dient hier insbesondere der ergänzenden, nun etwas größer konzipierten Entwicklung eines Hochregallagers, wo die Bewegungen insbesondere im Gebäude stattfinden und An- und Abfahrten der LKWs wie bisher aus südlichen und westlichen Richtungen erfolgen, so dass dadurch auch keine wesentlichen bzw. zusätzlichen Belastungen bezüglich Lärm für schutzbedürftige Nutzungen zu erwarten sind, zumal hier schon die Baukörper gegenüber der Ortslage abschirmend wirken. Im Zuge der baulichen Erweiterung werden auch teils bisherige Stellplatzflächen beansprucht, die dann teils nach Südosten verlagert werden sollen auf die neuen Erweiterungsflächen, was in diesem Bereich -allerdings nur kurzzeitig- zu etwas mehr Lärm zu den Schichtwechselzeiten durch An- und Abfahrten führt. Allerdings schließen auch hier keine schutzbedürftigen Nutzungen direkt an, sondern v.a. weitere Gewerbegebietsflächen bzw. nur zweitweise genutzte Sportflächen. Durch die geplante Ergänzung im Gewerbegebiet durch ein Hochregallager ist eine größere Beschattung anschließender Flächen zu verzeichnen, wobei dieser überwiegend auf die Gewerbegebietsflächen der Fa. Troiber selbst fällt und in den Nachmittags- bzw. Abendstunden dann v.a. auf den südlichen Sportplatz (= Hauptplatz für Spielbetrieb an den Wochenenden). In den wärmeren Sommerzeiten werden die durch anschließende Gebäudeflächen schattigeren Teilflächen des Sportplatzgeländes wegen der kühleren Temperaturen seitens des Sportvereins laut Beobachtungen lieber genutzt für Trainingszwecke am Abend als die besonnten Bereiche näher an der Staatsstraße. Wohnbebauungen oder dauerhaft genutzte Flächen werden dadurch nicht betroffen.

Die Auswirkungen im Hinblick auf den Aspekt der **Erholung** sind ebenfalls gering. Der Bereich ist bereits seit vielen Jahren durch die gewerblichen Nutzungen geprägt. Die Ausübung von Sport kann auf dem Sportgelände mit den beiden Sportplätzen bzw. im Süden der Asphaltstockbahn auch nach Reduzierung der umliegenden kleineren Grünflächen weiter erfolgen. Wanderwege führen auch in größerem Abstand vorbei. Von diesen- „Donauradweg“, der hier im Süden von Hofkirchen entlang der Staatsstraße und dann beim Gewerbegebiet Richtung Donau verläuft und „Donaupanoramaweg“ direkt an der Donau, tritt das Gewerbegebiet zwar in Erscheinung, allerdings auch gleich gegenüber auf der anderen Donauseite das Kraftwerk Pleinting mit den hohen Türmen, das räumlich deutlich stärker wirkt.

Orts- und Landschaftsbild: Der südliche Ortsrand/ Ortseingang von Hofkirchen ist bereits durch gewerbliche Entwicklungen mit entsprechenden Bauten und versiegelten Flächen geprägt, die teils bis nahe an die Staatsstraße St 2125 im Bereich des Ortseingangs von Hofkirchen reichen. Die geplanten kleineren Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets im Zuge der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt 26 liegen hinter dem Sportgelände bzw. dem gemeindlichen Gewerbegebiet Hofkirchen BA I und BAII und sind somit weniger stark wirksam auf das Landschafts- und Ortsbild betrachtet von der Staatsstraße bzw. dem begleitenden Geh- und Radweg. Stärker wirksam ist der Bereich von der Zufahrt zum Gewerbegebiet insbesondere der Straße „IT-Zentrum“ aus, die man allerdings auch gezielt aufsuchen bzw. anfahren muss, wobei in diesen Bereich außer den bestehenden Gewerbegebietsflächen dann auch das Kraftwerksgelände in Pleinting auf der gegenüberliegenden Donauseite deutlich hereinwirkt. Um die Wirkung aus Orts- und Landschaftsbild bzw. auch im Hinblick auf Baudenkmäler wie z.B. die Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt – vor allem auch bezüglich des durch Fa. Troiber geplanten Hochregallagers beurteilen zu können, wurde dem Gemeinderat von Hofkirchen im Vorgriff zur Beschlussfassung zu den Änderungsplanungen eine Sichtstudie durch Büro Koch Generalplaner Straubing vorgelegt. Die Visualisierung zeigt, dass aufgrund der umgebenden Bebauung bzw. der von der Staatsstraße abgerückten, hinter dem Sportplatz befindlichen Lage und aufgrund der Entfernung zum Ortszentrum mit Pfarrkirche keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das Ortsbild zu erwarten sind. Im Bereich des Landschaftsbildes wirkt hier auch das Kraftwerksgelände in Pleinting auf der gegenüberliegenden Donauseite, das auch von den Anhöhen um Hofkirchen im Gemeindegebiet und darüber hinaus stärker in Erscheinung tritt.



Bereich Gewerbegebiet Betrieb Troiber und Gewerbegebiet Hofkirchen BA I und BA II



Bereich Kraftwerksgelände Pleinting

Auf dem Blick von den Anhöhen über Hofkirchen, hier aus dem Bereich oberhalb Anger,

Kultur- und Sachgüter/ Denkmäler:

Bezüglich des Bodendenkmals D-2-7344-0274 „Siedlung des frühen und hohen Mittelalter“ ist für Bodeneingriffe aller Art eine denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG erforderlich. Erdarbeiten sind archäologisch zu begleiten und zu dokumentieren entsprechen der Vorgabe seitens der Bodendenkmalpflege bzw. Kreisarchäologie. Zum aktuellen Bauvorhaben der Fa. Troiber „Neubau und Erweiterung Versand- und Lagerbereich mit Verbindungsgebäude“ im bestehenden Gewerbegebiet Betrieb Troiber auf Flurnr. 461 Gemarkung Hofkirchen GZ 20241065 wurde am 19.09.2024 auch die denkmalrechtliche Erlaubnis (beantragt und) erteilt. Der Oberbodenabtrag bzw. die Erdarbeiten dürfen nur unter Aufsicht einer archäologisch oder grabungstechnisch qualifizierten Fachkraft durchgeführt werden. In der Genehmigung sind weitere Auflagen zur Umsetzung gemacht. Die archäologische Begleitung und Dokumentation durch eine Fachfirma ist seitens der Fa. Troiber dazu bereits in Auftrag gegeben, so dass der Bodendenkmalpflege entsprechend Rechnung getragen wird. Analoges gilt dann auch für die weiteren ergänzenden Baumaßnahmen in der Lage.

In direkter Nähe und Blickbeziehung zur geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets sind keine Baudenkmäler eingetragen im Denkmalatlas. Mit der geringfügigen Erweiterung der Bauflächen im Zuge von Deckblatt 26 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind keine Beeinträchtigungen zu verzeichnen. Bei der weiteren Konkretisierung auf Bebauungsplanebene ist dies allerdings spezifischer zu betrachten, zumal hier nicht überall die bisher festgesetzte Wandhöhe (von 14 m) bleibt, sondern im Zuge der Änderung und Erweiterung des „Gewerbegebiets Betrieb Troiber“ durch Deckblatt 4 auch die Entwicklung eines Hochregallagers mit einer Höhe von 32 m eingeplant wird. Hierzu wird auf die weiteren Ausführungen im Zuge der vorgenannten Bebauungsplanänderung verwiesen. Um die Wirkung aus Orts- und Landschaftsbild bzw. auch im Hinblick auf Baudenkmäler wie z.B. die Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt beurteilen zu können, wurde dem Gemeinderat von Hofkirchen im Vorgriff zur Beschlussfassung zu den Änderungsplanungen eine Sichtstudie durch Büro Koch Generalplaner Straubing vorgelegt. Die Visualisierung zeigt, dass aufgrund der räumlichen Entfernung und den zwischenliegenden Gebäuden bzw. der von der Staatsstraße abgerückten, hinter dem Sportplatz befindlichen Lage, hier keine Beeinträchtigungen für die Baudenkmäler im Umfeld zu erwarten sind.

Vom Kirchturm aus, der insgesamt ca. 68 m Höhe aufweist (laut Höhenangaben zu den Kirchtürmen im Bistum) ein Ausblick auf Hofkirchen und das Umland möglich. Hier sieht man beim Blick in südlicher/ südöstlicher Richtung auch mit auf die Gewerbegebietsflächen und ebenso das Kraftwerksgelände jenseits der Donau mit Gewerbebauten und den hohen Kraftwerkstürmen (ca. 130 m und 160 m laut Zeitungsartikel in der PNP), die das Landschaftsbild im Umfeld von Hofkirchen bzw. Pleinting und auch darüber hinaus prägt (vgl. dazu auch Foto zu Landschaftsbild). In dem Foto ist auch die Wirkung bzw. die Entfernung im Abstand zur Kirche zu erkennen.

Betrachtung der Bauphase

Die Bauphase für die Errichtung neuer Betriebsgebäude ist in der Regel kurz und innerhalb von einigen Monaten errichtet. In dieser Phase ist mit kurzer „Beunruhigung“ in Form von höherem Verkehrsaufkommen, und Baulärm zu rechnen.

Betrieb und evtl. Emissionen, Abfälle o.ä.

Es sind mit dem Betrieb der ergänzenden gewerblichen Flächen mit zusätzlicher Bebauung keine spezif. Emissionen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung usw. verbunden, es entstehen keine gefährlichen Abfälle durch die Ergänzung mit einem Hochregallager bzw. sonstige betrieblichen Bauten oder Stellplatzflächen. Es werden nur zugelassene Bauteile verwendet.

Wechselwirkungen/ Risiken

Es sind auch unter Betrachtung eventueller Wechselwirkungen keine erheblichen, nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Mit dem Vorhaben sind keine besonderen Risiken für die menschl. Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt verbunden. Es sind auch weiter keine sonstigen Maßnahmen im räumlichen Umfeld bzw. in der Lage am südlichen Ortsrand geplant.

Kumulierung

Es sind keine erheblichen, nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter durch Kumulierung zu erwarten, zum einen durch die nur kleinflächig größere Ausdehnung der gewerblichen Nutzungen. Zum anderen sind keine sonstigen Planungen im räumlichen Umfeld bekannt, aus denen sich eine Kumulierung bzw. Beeinträchtigung durch Kumulierung ableiten ließe.

Zusammenfassend lässt sich festhalten: Es handelt sich hier um eine bedarfsgerechte Gewerbegebietsausweitung im geringen Umfang im bereits bebauten bzw. zur Bebauung vorgesehenen Gebiet ohne Entwicklung in der Fläche nach Außen, die noch eine weitere Nutzung des Sportgeländes ermöglicht und keine neuen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen nach sich zieht. Die Flächen sind bereits erworben bzw. ist die Umsetzung auf der gemeindlichen Teilfläche vorbereitet. Es werden nur wenig Flächen neu beansprucht. Bezüglich der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Biotope, Boden, Klima, Mensch und Erholung sind aufgrund der Vornutzung keine gravierenden Veränderungen gegeben. Bezüglich und Kultur- und Sachgüter/ Denkmäler sind auch wie bereits bisher festgelegt die Vorgaben der Bodendenkmalpflege zur denkmalrechtlichen Erlaubnis zu beachten und umzusetzen. Im Hinblick auf Baudenkmäler sind die Wirkungen aufgrund der räumlichen Entfernung und der Bestandssituation (mit bestehendem Gewerbegebiet und der mit auf Hofkirchen reichenden Wirkung des Kraftwerksgeländes) weniger gravieren. Analoges gilt auch für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild. Die hier geplante geringfügige Erweiterung des Gewerbegebiets bringt bei entsprechender Umsetzung der Bauleitplanung keine erheblichen bzw. bleibenden Veränderungen oder Verschlechterungen gegenüber dem Ausgangszustand und im Hinblick auf die Schutzgüter mit sich, auch nicht unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen, der Kumulierung bzw. im Rahmen der Bauphase.

2c geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Es sind mit der gepl. Entwicklung bzw. der Umwidmung der kleinen Teilflächen des bisher. Sondergebiets „Sport“ zu ergänzenden Gewerbegebietsflächen keine gravierenden Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. das Landschaftsbild gegeben. Durch die „Innenentwicklung/ Nachverdichtung“ werden Eingriffe in an andere Stelle (wie z.B. durch Teilverlagerung von Betriebsflächen o.Ä.) vermieden und nur wenig Flächen neu in Anspruch genommen, damit Eingriffe möglichst gering gehalten in Relation zu den Nutzungserfordernissen. Es sind in der eingepl. Lage keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen mit der Planung verbunden, zumal bereits im Vorfeld entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung getroffen werden. Zudem wird der Ausgleich im Rahmen der Konkretisierung im Bebauungsplan in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in geeigneter Weise festgesetzt.

- keine Überbauung/ Beeinträchtigung naturschutzfachlich sensibler Bereiche für die ergänzende gewerbliche Nutzung
- Räumliche Zuordnung zum Bestand
- Geringhalten des zusätzlichen Flächenanspruchs durch Nutzung der anschließenden Teilflächen und stärkere Verdichtung
- Nutzung erneuerbarer Energien (hier auch zur Kühlung wichtig) auf den eigenen betrieblichen Dachflächen und mit neuen Trafostationen auf dem erweiterten Betriebsgelände in direkter Nähe zu den Verbrauchsstellen
- Berücksichtigung weiterer eingriffsminimierende Maßnahmen zur rahmenden Eingrünung soweit noch von der betrieblichen Nutzung her möglich auf den Betriebsflächen

- Einplanung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde; für die im Rahmen der Bauleitplanung noch zu bilanzierenden Eingriffe; hier geplant durch Ablöse vom Ökokonto „Daxlarn“ der Sparkasse Passau

2d anderweitige Planungsmöglichkeiten

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.

2e Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB;

Es sind mit dem Vorhaben – der geringfügigen Ausweitung von Gewerbegebietsflächen aus bisherigen Sondergebietsflächen „Sport“ bzw. der Zuordnung von Gewerbegebietsflächen zu einem anschließenden Bebauungsplangebiet - und aufgrund der umgebenden Nutzungen keine besonderen Auswirkungen bzw. Anfälligkeiten (nach dem laut BBP zulässigen Vorhaben) für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten.

3 zusätzliche Angaben

3a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Parallel mit Deckblatt Nr. 26 zum Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan der Gemeinde Hofkirchen erfolgen die Änderungen der Bebauungs- und Grünordnungspläne

- 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 (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)
- Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Hofkirchen BA II“, Änderung durch Deckblatt Nr. 5 (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

Es wird die naturschutzrechtl. Eingriffsregelung für die neue zu bilanzierenden Flächen/Maßnahmen nach Leitfaden des Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, München „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, fortgeschriebener Leitfaden v. Dez. 2021 zu „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

im Zuge des Verfahrens angewandt.

Spezielle Gutachten liegen nicht vor. Zur Wirkung des gepl. Hochregallagers wurde durch Koch Generalplaner eine Sichtstudie ausgearbeitet (vgl. Anlage zur parallel erfolgenden Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Betrieb Troiber Hofkirchen“ durch Deckblatt 4)

Allerdings sind u.a. die Daten des Fachinformationssystems Naturschutz (FIS-Natur), des Arten- und Biotopschutzprogramms, des Bodeninformationssystems, des Bayer. Denkmalatlas, des Regionalplanes und des Landesentwicklungsprogramms ausgewertet worden.

3b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Aufgrund der Art der Planung – Ausweisung eines Sondergebiets im Flächennutzungsplan (in Verbindung mit der parallel durchgeführten konkretisierenden Änderungsplanungen auf der Ebene von Bebauungs- und Grünordnungsplänen) und der nicht erheblichen zu erwartenden Umweltauswirkungen sind hier keine speziellen Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Allerdings ist Wert auf eine entsprechende Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen/ Festsetzungen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich zu legen.

3c allgemein verständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Planung im Deckblatt Nr.26 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Hofkirchen trägt dazu bei, die geringfügige Erweiterung der Gewerbegebietsflächen zu entwickeln und in den entsprechenden rechtlichen Planungsrahmen zu bringen.

Es sind mit der Änderungsplanung keine erheblichen, nachteiligen bleibenden Veränderungen der Umweltauswirkungen verbunden sowohl während des Baus bzw. des Betriebs oder im Hinblick auf Wechselwirkungen für Schutzgüter Mensch/ Gesundheit, Pflanzen/Tiere/ Biotope, Boden, Wasser, Luft/ Klima, Landschaftsbild/ Erholung als bezüglich der Kultur- und Sachgüter und des Schutzguts Fläche.

3d Quellen

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBl. S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 G. v. 23.10.2024 BGBl. 2024 I Nr. 323

BayNatSchG: Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

FFH-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 anlässlich des Beitritts Kroatiens zur Europäischen Union.

BayWaldG: Waldgesetz für Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2005 (GVBl. S. 313, BayRS 7902-1-L), das zuletzt durch § 1 Abs. 79 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

BAYSTMLU / BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, STMLU (2004): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Passau.

Auszug aus Biotopkartierung Bayern Flachland, Schutzgebiete und weitere umweltbez. Informationen über FinView, Bayer. Landesamt für Umweltschutz, Abruf v. Jan. 2025

Bayerischer Denkmalatlas, Geoportal Bayern, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>; Abruf Januar 2025

Bayernatlas, Geoportal Bayern, weitere Themen wie Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG), Überschwemmungsgebiete, Wander- und Radwege usw.; Abfrage Jan. 2025

REGIERUNG VON NIEDERBAYERN (2007): Arbeitshilfe zur speziellen artenschutz-rechtlichen Prüfung (saP) für den Regierungsbezirk Niederbayern. Teil I: Europarechtlich geschützte Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie). Info-Brief Nr. 03/07

LFU / BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2014): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bei der Vorhabenzulassung – Internet-Arbeitshilfe. www.lfu.bayern.de/natur/sap/index.htm bzw. www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung). München 2003

Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, München „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, fortgeschriebener Leitfaden v. Dez. 2021 zu „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYER. STAATSMINISTERIUM DES INNEREN; FÜR BAU UND VERKEHR: Der Umweltbericht in der Praxis, München ergänzte Fassung v. 2007

BauGB neugefasst durch B. v. 03.11.2017 BGBl. I S. 3634; zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) m.W.v. 15.08.2025

BauNVO: Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass)

Regionalplan Region 12 Donau-Wald (in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.03.2019, RABl Nr. 5/2019, S. 31 in Kraft getreten am 13.04.2019)

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), geändert durch Verordnung vom 16. Mai 2023 (GVBl. S. 213)

Sichtwirkung Gebäude (i S. Bauvorhaben Fa. Troiber Hofkirchen) -Sichtstudie durch Büro Koch Generalplaner Straubing vom 18.09.2024

aufgestellt
Wallersdorf, 24.02.2025/
24.06.2025/16.09.2025

Gemeinde Hofkirchen, 24.02.2025/
24.06.2025/16.09.2025


Planungsbüro Inge Haberl
Landschaftsarchitektin, Wallersdorf

1.Bgm. Josef Kufner
Markt Hofkirchen