



Bebauungsplan „Hofkirchen - Ost“ Änderung durch Deckblatt Nr. 70

Markt Hofkirchen, Landkreis Passau, Reg.-Bezirk Niederbayern

Plan-
unterlagen:

bisher. Stand
der
Bebauungs-
planung
analog
und neu
digitale
Flurkarte
UTM 32
2025

Planungsstand:
24.06.2025

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

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 29.04.2025 die Änderung des Bebauungsplans „Hofkirchen - Ost“ durch Deckblatt Nr. 70 beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Diese Änderung wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. In diesem Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden entsprechend § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Änderung durch Deckblatt 70 in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und im Rathaus, Zimmer 03, Anschrift: Rathausstraße 1, 94544 Hofkirchen, während der üblichen Dienststunden barrierefrei zugänglich öffentlich ausgelegt.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der Änderung durch Deckblatt 70 in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit bis beteiligt.

4. Satzungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat die Änderung des Bebauungsplans „Hofkirchen- Ost “ durch Deckblatt 70 mit Begründung in der Fassung vom in der Sitzung vom als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Hofkirchen, den

.....

Josef Kufner, 1. Bürgermeister

(Siegel)

5. Ausfertigung:

Die Änderung des Bebauungsplans „Hofkirchen- Ost“ durch Deckblatt 70 in der Fassung vom wird hiermit ausfertigt.

Hofkirchen, den

.....

Josef Kufner, 1. Bürgermeister

(Siegel)

6. Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans- Hofkirchen-Ost“ durch Deckblatt 70 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Änderung der Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Hofkirchen, den

.....

Josef Kufner, 1. Bürgermeister

(Siegel)

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. 70**

Übersicht zu den Unterlagen

Verfahrensvermerke vorangestellt als Seite 1

Übersicht = Seite 2

Teil A: Festsetzungen zur Änderung des Bebauungsplans

Seiten 3 und 4

Teil B: Begründung zur Änderung des Bebauungsplans- Seite 5 bis 10

Marktgemeinde: Hofkirchen

Landkreis: Passau Reg.-Bezirk: Niederbayern

Änderung des Bebauungsplanes „Hofkirchen - Ost“ durch Deckblatt Nr. 70

Teil A: Festsetzungen zur Änderung des Bebauungsplans

1. Textliche Festsetzungen

Im Zuge von Deckblatt Nr. 70 sind an den textlichen Festsetzungen keine Änderungen geplant.

Allerdings werden folgende Hinweise gegeben:

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

2. Planliche Änderung im Bereich von Teilflächen der Flurnummern 104/1 und 104 jeweils Gemarkung Hofkirchen

Die planlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Hofkirchen - Ost werden im Zuge der vorliegenden Änderung durch Deckblatt Nr. 70 für den gekennzeichneten Geltungsbereich der Änderung angepasst.

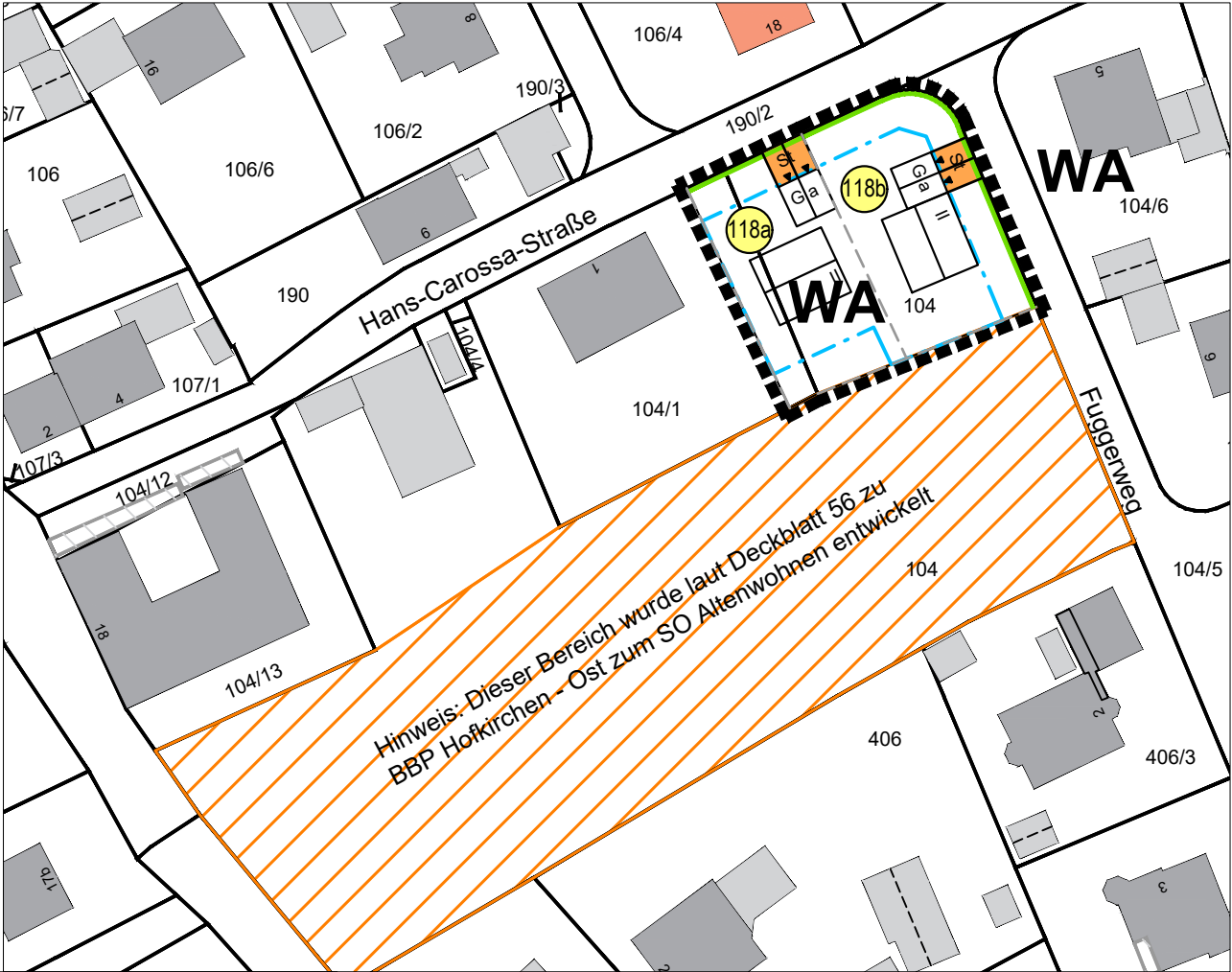
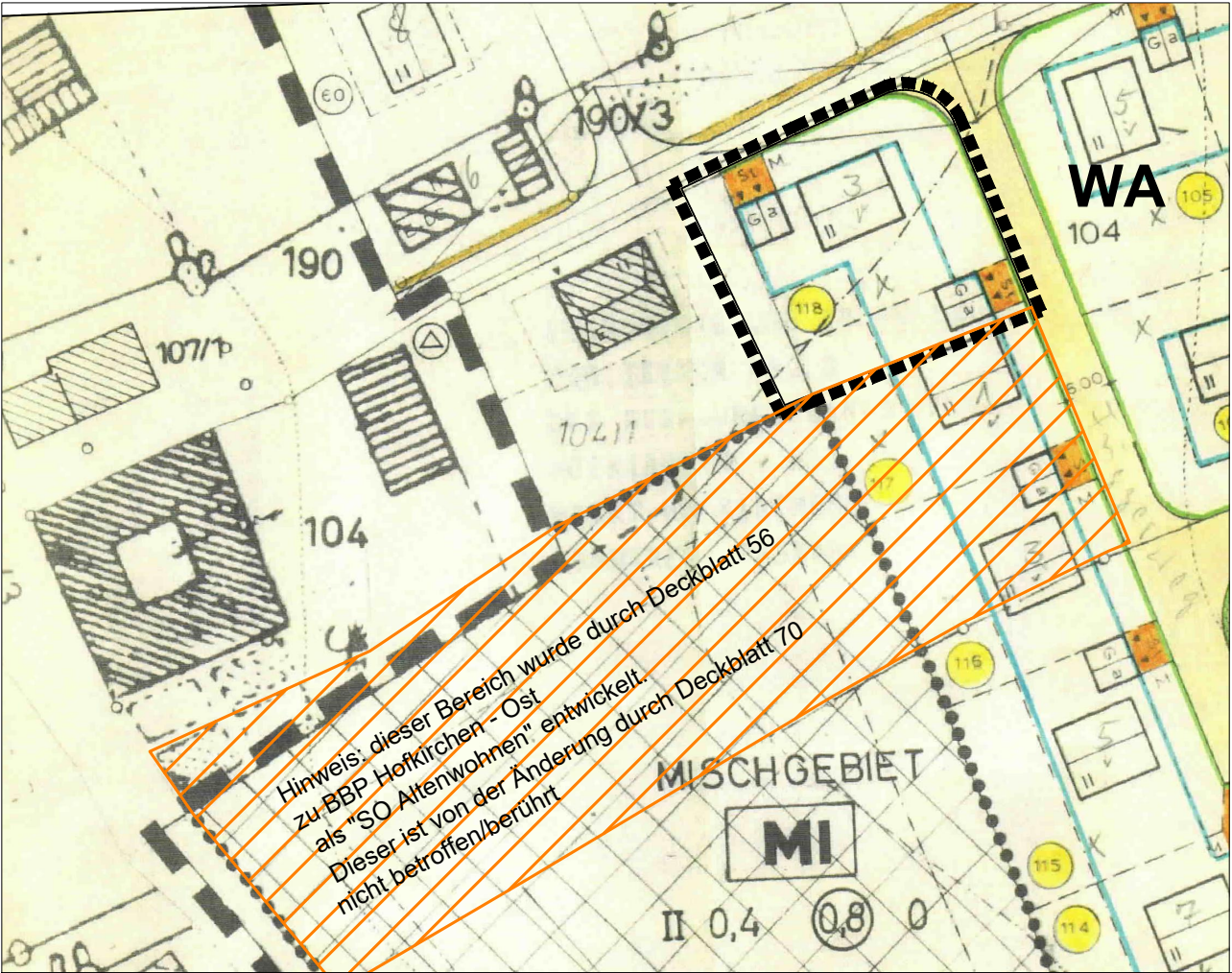
Aufgrund der Abweichungen zwischen der digitalen Flurkarte zur ursprünglichen analogen Planungskarte mit etwas anderen Grenzen (zur Straße bzw. auch im Süden) wurde die Planung auf Grundlage der aktuellen digitalen Flurkarte (ALKIS UTM 32, Stand April 2025) dargestellt mit den neuen ca. vorgesehenen Grundstücksteilungen. Die Planzeichen wurden analog des hier bisher geltenden Planungsstands eingetragen. Es wird die Baugrenze angepasst bzw. erweitert, um hier eine bessere Ausnutzung der 1268 m² großen Fläche (Teilfläche von Flurnr. 104 und 104/1, jeweils Gemarkung Hofkirchen) zur Bebauung dann in 2 neuen Teilgrundstücken zu ermöglichen.

Der Änderungsbereich der planlichen Änderung durch Deckblatt Nr. 70 ist auf der Folgeseite dargestellt in einer Karte mit dem bisherigen Stand (nach Änderung durch Deckblatt Nr. 6 im Jahr 1976/1977) und der aktuellen Änderung durch Deckblatt Nr. 70 und einem Auszug der Planzeichen/ planlichen Festsetzungen.

Hinweis: Die anschließende Teilfläche von Flurnr. 104 Gemarkung Hofkirchen wurde 2009 durch Deckblatt 56 als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO eingeplant, um dort ein Seniorenwohn- und Pflegeheim u. Betreutes Wohnen o.ä. zu ermöglichen (vgl. dazu weitere Ausführungen in der Begründung). Der geänderte Teil, in dem die Festsetzungen laut Deckblatt 56 gelten, ist hier in den Karten zur Information markiert.

bisheriger rechtskräftiger Stand des Bebauungsplans
"Hofkirchen - Ost" (hier Stand nach Änderung durch Deckblatt 6)

Stand Bebauungsplan "Hofkirchen - Ost"
nach Änderung durch Deckblatt 70



1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.3 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1-4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1  zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze-
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss
GRZ = 0,4; GFZ = 0,8

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.4  Baugrenze

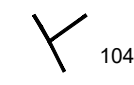
6. VERKEHRSFLÄCHEN

6.3  Straßenbegrenzungslinie

13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

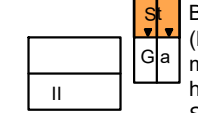
 Geltungsbereich der Änderung des
Bebauungsplans "Hofkirchen Ost"
durch Deckblatt 70

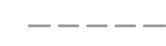
ZEICHENERKLÄRUNGEN FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

 104 Grundstücksgrenzen und Flurnummer
lt. dig. Flurkarte

 Gebäudebestand lt. dig. Flurkarte

 Bauplatznummerierung

 Bebauungsvorschlag
(Beispiel) mit Angabe der
möglichen Vollgeschosse
hier wie bisher: II mit
Satteldach und Garagen mit
Einfahrt mit davor liegendem
Stellplatz

 vorgeschlagene
Grundstücksgrenzen

Hinweis:
Dem Deckblatt 70 ist die aktuelle digitale Flurkarte UTM 32 hinterlegt.

Bebauungsplan "Hofkirchen - Ost"
Änderung durch Deckblatt 70

Datum: 24.06.2025 M 1 : 1000

Markt Hofkirchen, 94544 Hofkirchen





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

Marktgemeinde: Hofkirchen

Landkreis: Passau Reg.-Bezirk: Niederbayern

Änderung des Bebauungsplanes „Hofkirchen - Ost“ durch Deckblatt Nr. 70

Teil B

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans

Inhaltsverzeichnis zur Begründung:

- 1.0 Anlass der Planung**
- 2.0 Planungsgrundlage Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen und Bebauungsplan Hofkirchen - Ost mit bisherigen Deckblättern**
- 3.0 Anmerkungen zum Verfahren**
- 4.0 Geltungsbereich**
- 5.0 Lösung der Planungsaufgabe**
 - 5.1 Konkrete Planungsziele
 - 5.2 Vorhandene Planung
 - 5.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung /Bilanzierung
 - 5.4 Städtebauliche Gesichtspunkte/Verkehr usw.
 - 5.5 Durchgeführte Änderungen
- 6.0 Ver- und Entsorgung**
- 7.0 weitere Ausführungen zu Umweltbelangen**

1.0 Anlass der Planung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.04.2025 beschlossen, den Bebauungsplan durch Deckblatt 70 zu ändern im Bereich der Hans-Carossa-Straße/Ecke Fuggerweg auf Teilflächen der Flurnummern 104 und 104/1, jeweils Gemarkung Hofkirchen, um dort die Parzellierung und mögliche Bebauung anzupassen. Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,1268 ha. Es soll hier der Bau von 2 Einfamilienhäusern in Verbindung mit einer neuen Grundstücksaufteilung ermöglicht werden.

Es bestehen hierzu konkrete Bauabsichten insbesondere für die westliche Teilfläche auch zur kurzfristigen Umsetzung. Die Planung trägt der Mobilisierung bestehender Baulandreserven und einer Nachverdichtung Rechnung, was im Sinne des Flächensparens bzw. der Innenentwicklung aus gemeindlicher, städtebaulicher und auch ökologischer Sicht anzustreben ist.

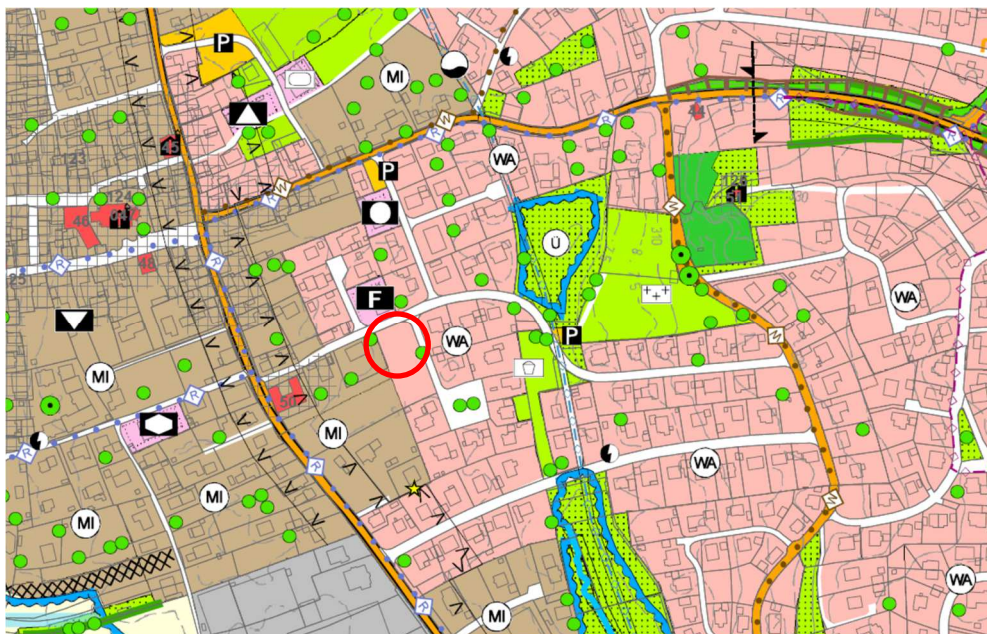
Weitere Änderungen sind nicht geplant oder veranlasst.

Aufgrund der Kleinflächigkeit und dem bleibenden Maß der baulichen Nutzung der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Hofkirchen - Ost und der geplanten kurzfristigen Umsetzung/Bebauung soll die Planung noch wie bisher als Deckblatt und im vereinfachten Verfahren vorgenommen werden.

Die Anregung seitens des Kreisbaumeisters im Zuge der laufenden Änderung durch Deckblatt 71 bezüglich einer grundsätzlichen Anpassung des Bebauungsplans Hofkirchen - Ost z.B. durch Auflösung des Bebauungsplans bzw. Aufteilung/Neuregelung in mehreren eigenständigen Bebauungsplänen oder Erstellung eines konsolidierten Gesamtplans wird zu gegebener Zeit im Gemeinderat aufgegriffen.

2.0 Planungsgrundlage Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen und Bebauungsplan Hofkirchen - Ost mit bisherigen Deckblättern

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan m. integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Hofkirchen Teil als Allgemeines Wohngebiets (WA) ausgewiesen (bis auf den schmalen Randstreifen v. Flurnr. 104/1 Gemarkung Hofkirchen).



Der Bebauungsplan der Marktgemeinde Hofkirchen für das Baugebiet Hofkirchen - Ost ist 1970/1971 aufgestellt und bereits durch zahlreiche Deckblätter überplant worden. Im räumlichen Umgriff zur geplanten Änderung ist 1976/77 durch Deckblatt 6 eine Anpassung

für die Parzellen am Fuggerweg durchgeführt worden. Dieser Stand ist als rechtskräftiger Stand vor der hier geplanten Änderung durch Deckblatt 70 in der Planungskarte mit aufgenommen.

Das Gebiet ist hier als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Es ist eine 2-geschossige Bebauung mit Satteldach zulässig. Die GRZ ist dort bisher mit 0,4, die GFZ mit 0,8 und die Größe der Parzellen mit mind. 600 m² festgesetzt.

Textliche Festsetzungen wurden im Bebauungsplan Hofkirchen - Ost v.a. zur Bebauung sowie den Gebäuden und Einfriedungen getroffen. Zur Grünordnung sind im Bebauungsplan Hofkirchen - Ost inkl. der im Planungsbereich bisher geltenden Änderung durch Deckblatt 6 nur planliche Festsetzungen enthalten, die sich auf die öffentlichen Grünflächen (Planl. Festsetzung 9 mit Badeplatz, Friedhof, Sportplatz, Kinderspielplatz) beschränken.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.04.2025 die Änderung des Bebauungsplanes "Hofkirchen - Ost" durch Deckblatt Nr. 70 beschlossen, um dort die Parzellierung anzupassen. Eine ursprünglich größere Bauparzelle (Teilfläche aus Flurnr. 104) soll im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung zusammen mit Randbereichen des anschließenden Grundstücks (Teilfläche aus Flurnr.104/1) zu zwei kleineren Wohnbaugrundstücken entwickelt werden.

3.0 Anmerkungen zum Verfahren

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

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben, gleichzeitig dazu wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Den von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB innerhalb einer angemessenen Frist die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst in der planlichen Änderung eine Teilfläche von Flurnr. 104/1 und 104 jeweils Gemarkung Hofkirchen mit einer Fläche von ca. 0,1268 ha. Diese Flächen sind bisher noch landwirtschaftlich als Acker genutzt worden.

5.0 Lösung der Planungsaufgabe

5.1 Konkrete Planungsziele

Es sollen im Bereich an der Hans-Carossa-Straße/Ecke Fuggerweg die geplanten Grundstücksaufteilungen und Baugrenzen auf Teilflächen von Flurnr. 104/1 und 104 jeweils Gemarkung Hofkirchen angepasst werden, um eine effizientere Bebauung der zusammen ca. 1268 m² großen Grundstücksteilflächen zu ermöglichen. Dies ist aus Sicht der Gemeinde im Sinne einer Nutzbarmachung/Mobilisierung des Baulands und einer Nachverdichtung vertretbar bzw. wünschenswert insbesondere aufgrund der Flächengröße und der Lage unweit vom Ortskern Hofkirchens, zumal auch die öffentliche Erschließung des Gebiets bereits seit langem geschaffen ist. Der Bereich wird als WA festgesetzt mit GRZ und GFZ wie bisher. Die Grundzüge der Planung werden mit dieser Änderung nicht berührt bzw. wird der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber der Umgebung nicht wesentlich verändert.

5.2 Vorhandene Planung und Änderung durch Deckblatt 70

Die bisherige hier gültige Planungsstand für den Bereich ist entsprechend dem Stand der Änderung durch Deckblatt 6 von 1976/1977 dargestellt. Der Bereich beinhaltet die ursprüngliche Parzelle 118 mit Rand der Parzelle 117 und Teilfläche des damals schon bebauten Grundstücks Flurnr. 104/1. Dies stellt den Stand vor Änderung dar.

Hinweis:

Die südlich davon liegende Teilfläche von Flurnr. 104, die vom Fuggerweg bis zur Vilshofener Straße reicht wurde 2009 durch Deckblatt 56 als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO eingeplant, um hier ein Seniorenwohn- und Pflegeheim u. Betreutes Wohnen o.ä. zu errichten. Dabei wurde auch der Bereich der ursprünglichen Parzellen 117 und 116 (die mit Deckblatt 6 eingeplant worden sind) in diesem Bereich überplant.

Hierzu ist nachfolgend zur Information ein Auszug aus der Planung eingefügt:



Die Planung wurde bisher nicht umgesetzt.

Änderung durch Deckblatt 70:

Planlich erfolgt die Änderung durch Deckblatt 70 entsprechend der Darstellung/ planlichen Festsetzung auf Seite 4 mit Anpassung der geplanten Grundstücksaufteilungen und der Baugrenze auf Teilflächen von Flurnr. 104/ und 104 jeweils Gemarkung Hofkirchen. Die Plandarstellung im Änderungsbereich wurde analog der Darstellung in Deckblatt 6 übernommen. Hierbei ist anzumerken, dass die Einträge der potentiellen Wohngebäude und Garagen nur exemplarisch und nicht in der Lage und Dimension exakt festgesetzt sind und die Darstellung der Stellplätze sich lediglich darauf bezieht, dass diese analog der bisherigen Planung vor den Garagen liegen.

Darüber hinaus bleiben die bisherigen Festsetzungen auch für den Geltungsbereich der Änderung gültig.

5.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Bilanzierung

Durch die hier geplante Änderung durch Deckblatt 70 wird ein kleiner Teilbereich des Bebauungsplangebiet Hofkirchen - Ost überplant. Es erfolgt keine Veränderung bezüglich des Maßes der baul. Nutzung. Die GRZ und GFZ bleiben jeweils wie bisher.

Die Flächen sind im räumlichen Umgriff sind überwiegend seit längerem bebaut.

Die überplanten Teilflächen waren bisher immer noch landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Da es sich hier um eine Fläche mit einem seit langem bereits bestehenden Baurecht (aufgrund des bisher. Bebauungsplans) handelt und die festgelegte GRZ auch im Zuge der Änderung bleibt wie bisher bei 0,4, entsteht kein Ausgleichserfordernis in Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Zuge der Bauleitplanung.

5.4 Städtebauliche Gesichtspunkte/ Verkehr/ Denkmalpflege usw.

Die Änderungsplanung hat keine relevanten Auswirkungen bezüglich des Verkehrs. Die Straßenerschließung ist bereits vorhanden über die Hans-Carossa-Straße und den Fuggerweg und es entsteht kaum zusätzliches Verkehrsaufkommen durch das im Zuge der Änderungsplanung zusätzlich mögliche Wohnhaus. Auch bezüglich der Belange der Wasserwirtschaft ergeben sich keine gravierenden Veränderungen durch die Anpassung, die im Rahmen der bereits gültigen GRZ bleibt. Es sind keine Schutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Gewässer betroffen, die Entwässerung ist über das Abwassersystem im Trennsystem geregelt. Das Grundstück ist „innenliegend“ in Hofkirchen und somit weniger wirksam auf das Siedlungsbild oder in die Landschaft und auch schon seit den siebziger Jahren als Baufläche vorgesehen. Das Gebiet ist bereits geprägt durch die bestehende Bebauung mit Wohnnutzungen und den bereits bestehenden Zufahrten, befestigten Flächen bzw. Freiflächen im räumlichen Umfeld.

Bezüglich der Denkmalpflege ist festzuhalten, dass in räumlicher Nähe an der Ecke Hans-Carossa- Straße zur Vilshofener Straße 1 Baudenkmal eingetragen ist und zwar: D-2-75-127-7 Ehem. Gasthof mit Ökonomie, ehem. Vierflügelanlage, drei zweigeschossige Flügelbauten mit Walmdächern, Innenhof mit Arkade, 18. oder frühes 19. Jh., Westflügel 1954 verändert. Bodendenkmäler sind keine eingetragen.

Bezüglich dieses Denkmals sind mit der im Zuge der Änderung durch das Deckblatt 70 etwas modifizieren Wohnbebauung und den weiterhin wie bisher für das räumliche Umfeld (inklusive der hier überplanten Bauflächen) geltenden Festsetzungen zur Bebauung keine gravierenden Wirkungen oder Veränderungen verbunden.

Die Anpassung der Baugrenze stellt hier keine gravierende Veränderung gegenüber der Bestandssituation bzw. der städtebaulichen Situation dar. Durch die Änderungsplanung und die nachfolgende bauliche Umsetzung kann die bisherige „Baulücke“ geschlossen und eine Nachverdichtung erzielt werden, was aus gemeindlicher Sicht auch wünschenswert ist im Sinne des Flächensparens und der Nutzung vorhandenen Kapazitäten im Sinne der Innenentwicklung und Baulandmobilisierung.

6.0 Ver- und Entsorgung

Die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen im Gebiet sind bereits seit langem erfolgt. Die Straßenerschließung und die Ver- und Entsorgungseinrichtungen/-leitungen (Trinkwasser- bzw. Abwassernetz der Gemeinde, Stromnetz der Bayernwerk AG, Telekom usw.) sind schon vorhanden. Durch die Neuaufteilung der Parzellen ergeben sich dazu lediglich Anpassungen bzw. Ergänzungen hinsichtlich der Hausanschlüsse.

Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Hausanschlüsse SW und RW im Trennsystem sind an der östlichen Grundstücksgrenze von Parzelle 118 b vorhanden und gemeinsam zu nutzen. Hierfür sind entsprechende Dienstbarkeiten für Parzelle 118 a einzutragen. Alternativ können auf Antrag und Kosten des Eigentümers zu Parzelle 118 a auch gesonderte SW und RW Hausanschlüsse im Trennsystem an dessen nördlicher Grundstücksgrenze errichtet werden.

Wasserversorgung:

Der Hausanschluss für Parzelle 118 b ist an der östlichen Grundstücksgrenze bereits vorhanden. Der Hausanschluss für Parzelle 118 a wird durch den Markt an der nördlichen Grundstücksgrenze hergestellt.

Das Oberflächenwasser aus dem Geltungsbereich der Änderung ist soweit möglich in der Fläche zu versickern/ verdunsten im Bereich der Grundstücke/ Gärten. Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayer. Wassergesetzes (BayWG) und die einschlägigen Verordnungen (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) und Technische Regeln (TRENGW) sind zu beachten.

Die Entsorgung des häuslichen Mülls erfolgt analog bisher durch Bereitstellung am öffentlichen Straßenrand.

Feuerwehren sind im Gemeindegebiet und in räumlicher Nähe in Hofkirchen vorhanden, so dass die Hilfsfrist nach Art. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayer. Feuerwehrgesetzes eingehalten werden kann. Hydranten zur Löschwasserversorgung sind vorhanden.

7.0 Weitere Ausführungen zu Umweltbelangen

Aufgrund der Durchführung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist kein Umweltbericht entsprechend § 2a bzw. § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Es wird keine Fläche außerhalb neu für eine ergänzende Bebauung beansprucht, sondern eine Nachverdichtung im Gebiet ermöglicht. Das Gebiet ist bereits seit vielen Jahren Bestand und erschlossen. Es besteht bereits seit den 70er Jahren Baurecht für den überplanten Bereich nach dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer möglichen 2-geschossigen Bebauung.

Im Zuge der Änderungsplanung wird lediglich die Parzellierung angepasst und das sogenannte Baufenster vergrößert bei gleichbleibender GRZ usw., wodurch sich keine wesentlichen Auswirkungen bezüglich der Schutzgüter ergeben.

Die Fläche ist als Teil des bestehenden Siedlungsgebiets ohne Bedeutung für besondere Arten von Pflanzen oder der Tierwelt. Die Teilflächen wurden bisher noch ackerbaulich genutzt. Für Schutzgut Mensch wird ergänzender Lebensraum geschaffen ohne gravierende Veränderung für das räumliche Umfeld. Im Hinblick auf das kulturelle Erbe/ Denkmäler ist die Änderung ohne Belang aufgrund der Entfernung und der gleichbleibenden Art bzw. Dimension der geplanten wohnbaulichen Nutzung. Bezüglich der Schutzgüter Klima, Boden, Wasser ergeben sich kaum und insbesondere keine relevanten Veränderungen aufgrund der Anpassung der Baugrenze/ Parzellierung.

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

Wallersdorf, 24.06.2025

Hofkirchen, 24.06.2025



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

Josef Kufner
1. Bürgermeister
Markt Hofkirchen