

Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Hofkirchen am 23.07.2024



Nr. und Gegenstand
der B e r a t u n g

B e s c h l u s s / S a c h v e r h a l t

2. Änderung Landschafts- und Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 17 (i. S. „OAS Oberneustift“)
- a) Behandlung der Bedenken und Anregungen und Fassung der Abwägungsbeschlüsse über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und aus der Bürgerbeteiligung

Von den folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden jeweils keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht bzw. wurde keine Stellungnahme abgegeben:

- Regionaler Planungsverband Donau-Wald vom 24.08.2023
- Autobahndirektion Südbayern
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Vilshofen vom 02.08.2023
- WBW Deggendorf vom 07.08.2023
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 24.08.2023
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Passau
- IHK Niederbayern vom 18.08.2023
- Stadt Vilshofen vom 03.08.2023
- Markt Windorf vom 27.07.2023
- Markt Eging a. S.
- Markt Winzer
- Gemeinde Iggensbach vom 26.07.2023

Der Marktgemeinderat beschließt:

1. Bedenken und Anregungen von Bürgern

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 03.08.2023 bis 04.09.2023 durchgeführt und am 26.07.2023 ortüblich bekannt gegeben.

Es wurden keine Bedenken und Anregungen von Bürgern vorgebracht.

2. Bedenken und Anregungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange

Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 1 BauGB mit angemessener Frist vom 03.08.2023 bis 04.09.2023 die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

Stellungnahmen folgender Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen bei der Marktgemeinde ein und wurden zum Teil *stichpunktartig zusammengefasst*; sie werden wie folgt behandelt:

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen und Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

Nach LEP 3.3 (Ziel) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Nach Regionalplan Donau-Wald B II 1.1 soll die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

Bewertung der Planung:

Der Markt Hofkirchen ist mit seinen über 50 Ortsteilen eine stark von Streusiedlungen geprägte Gemeinde. Die Siedlungsschwerpunkte, in denen auch schwerpunktmäßig die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre stattgefunden hat, sind Hofkirchen und Garham.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, die weitere Siedlungsentwicklung in den Hauptorten zu konzentrieren. Nach der Begründung zu B II 1.1 des Regionalplans ist es aber auch möglich bestehende Siedlungsbereiche außerhalb der Hauptorte der Gemeinden bestandsorientiert weiterzuentwickeln, wenn die Voraussetzungen für Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB gegeben sind. Dies ist hier der Fall. Das Plangebiet umfasst rund 2,5 ha, wobei die „Neuflächen“ nur etwas weniger als 0.4 ha umfassen. Hier soll eine bauliche Nutzungsmöglichkeit für 4-5 Parzellen geschaffen werden.

Das Siedlungsgebiet von Oberneustift liegt nördlich und südlich der Straße zur St 2119. Es ist städtebaulich grundsätzlich nachvollziehbar, dass die Erschließungsfunktion der Straße für eine weitere Bebauung genutzt werden soll. Konsequenterweise schließt das Plangebiet daher an die vorhandene Bebauung an (vgl. LEP 3.3).

Zusammenfassend stehen Erfordernisse der Raumordnung der Planung daher nicht entgegen.

Hinweise:

Auf S. 13 der Begründung zum F-Plan findet sich ein copy-paste-Fehler (Pilsting statt Hofkirchen).

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Copy-paste-Fehler wird geändert.

Landratsamt Passau – Abteilung 7 Städtebau vom 22.08.2023

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen und Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

Der Markt Hofkirchen beabsichtigt im Ortsteil Oberneustift eine Ortsabrundungssatzung aufzustellen. Hierzu soll der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 17 geändert werden.

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte landwirtschaftlich genutzte Fläche im Außenbereich, soll nun als MD-Fläche mit einer Größe von ca. 2,5 ha ausgewiesen werden.

Oberneustift ist eine kleine Siedlung im Außenbereich, welche für sich nicht unbedingt den Charakter eines Ortsteils hat. Es handelt sich hierbei um ein Straßendorf. Eine Ortsmitte ist als solche nicht erkennbar.

Die bestehenden Gebäude von Oberneustift kennzeichnen vor Ort zwar einen bebauten Bereich, der Nutzungen wie Wohnen und Landwirtschaft aufweist. Die Baustruktur des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist von einer kompakten Anordnung im Außenbereich geprägt.

Im vorliegenden Fall besteht die Bebauung aus 11 Wohngebäude, 2 landwirtschaftliche Hofstellen und einer Kapelle.

Im Vergleich zur Bebauung des Gemeindegebietes von Hofkirchen kann man jedoch dennoch zur Ansicht kommen, dass es sich hierbei um ein bereits bestehendes Baugebiet handelt.

Mit der Ausweisung der Fläche als MD soll nicht nur der bereits bebaute Bereich überplant werden. Es ist beabsichtigt auch zusätzliche Flächen mit einzubeziehen.

Die bereits bestehende Bebauung an Wohngebäuden soll daher mit den neu auszuweisenden Bauflächen in einem harmonischen Verhältnis stehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Ausweisung von zusätzlichen, neuen Bauflächen angemessen und bedarfsgerecht ist.

Auf eine Ausweisung der Fläche im südöstlichen Bereich soll aus städtebaulicher Sicht verzichtet werden. Zudem sollen die Flächen im nördlichen und südlichen Bereich zurückgenommen werden, da Bauungen in 2. Reihe vermieden werden sollen.

In städtebaulicher Hinsicht kann das Deckblatt mit der Nr. 17 bei Änderung noch hingenommen werden.

An der geplanten Größe des Dorfgebiets wird festgehalten. Im südöstlichen Bereich liegt ein Bauwunsch vor, ebenso im südwestlichen Bereich. Die Gartenflächen soll auch im MD liegen. Eine zweite Baureihe wird in der nachgelagerten Satzung mittels Festsetzung von Baufenstern eingegrenzt.

Landratsamt Passau – Sachgebiet 61 vom 25.08.203

Rechtliche Beurteilung

- a) *Die Größe der neuen MD-Fläche ist anzugeben.*
- b) *Im Rahmen von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist auf den Bedarf für die geplante Erweiterung einzugehen, insbesondere ob ein Weiler wie Oberneustift neues Baurecht für fünf ortsansässige Bauwillige benötigt.*
- c) *Zu bedenken gilt es auch, ob nicht durch fünf neue Wohnparzellen das aktuelle Gleichgewicht an Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen zum Nachteil des „Landwirts und des Gewerbes verändert wird.*
- d) *Das richtige Planzeichen für ein Denkmal (Kapelle) findet sich in Ziff. 14.3 PlanZV.*
- e) *In Ziff. 7 der Verfahrensvermerke ist noch „Passau“ nach LRA zu ergänzen.*

Die rechtlichen Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:

Zu a) Die neue Dorfgebietsfläche beträgt 2,12 ha eine entsprechende Ergänzung erfolgt im Umweltbericht an geeigneter Stelle

Zu b) Der Markt Hofkirchen versucht seit jeher die Hauptorte (Hofkirchen und Garham) vorrangig zu entwickeln. Hier sollen überwiegend neue Siedlungsgebiete und Nachverdichtungen geschaffen werden. Im Rahmen einer sozialgerechten Siedlungsentwicklung sollen jedoch auch in den kleineren Orten (wie z.B. Oberneustift) vor allem den ortsansässigen Familienverbänden die Möglichkeiten eingeräumt werden, an Ort und Stelle zu verbleiben und dort weiterhin zu wohnen. Dies ist aus Sicht des Marktes Hofkirchen von erheblicher Bedeutung um eine generationenübergreifende Fürsorge oder Pflege aber auch das Gemeinschafts- und Vereinsleben aktiv zu erhalten. Aus diesem Grund hat der Markt Hofkirchen die Satzung aufgestellt und begründet u.a. darauf den Bedarf.

- Zu c) Die geplanten Neuausweisungsflächen werden voraussichtlich überwiegend mit Wohngebäuden bebaut, andere Nutzungen wie z.B. Gewerbe oder Landwirtschaft sind künftig jedoch nicht gänzlich unwahrscheinlich, deshalb ist keine abschließende Beurteilung möglich.
Vermutlich wird sich jedoch das Verhältnis von Landwirtschaft und Gewerbe zu Wohnen weiter zugunsten des Wohnens verändern, wie das in vielen Weilern der Fall ist.
- Zu d) Das Planzeichen wurde im bisherigen Flächennutzungsplan bereits so verwendet, daher wird die Darstellung nicht geändert.
- Zu e) Das Wort „Passau“ wird ergänzt.

Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde vom 10.08.2023

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Planung, hinsichtlich der textlichen Festsetzungen jedoch Nachforderungen.

Bezüglich der Ausgleichsmaßnahmen ist das Vorkommensgebiet des autochthonen Saatguts (19 – „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“) sowie der Umsetzungszeitraum in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen. Die Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen sind auf Dauer zu erhalten. Bei den Pflegemaßnahmen muss im 1.-5. Jahr („nicht 1.5. Jahr“) eine 2-3 schürige Mahd stattfinden. Bei den Flächen mit Pflanzbindung empfiehlt es sich auf die Pflanzliste in den textlichen Hinweisen zu verweisen.

Für die Ausgleichsflächen ist generell die Zuständigkeit festzusetzen (Wer ist dafür verantwortlich?), da diese offenbar zu verschiedenen Eingriff gezählt werden. Eine Eintragung ins Grundbuch mittels einer Dienstbarkeit ist nicht notwendig, die Festsetzung im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung ist ausreichend. Die Ausgleichsflächen sind von der Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden.

Die Anmerkungen sind entsprechend einzuarbeiten.

Die Hinweise werden auf der Ebene der Satzung in die Planung eingearbeitet.

Landratsamt Passau – Technischer Umweltschutz vom 02.08.2023

Durch die vorliegend geplante Änderung kann nicht ausgeschlossen werden, dass derzeit aktive landwirtschaftliche Betriebe eingeschränkt werden. Dies rührt daher, dass durch vorliegende Planung bzw. die geplante OAS auch die bisher bestehenden Wohngebäude hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit von einem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zu einem Dorfgebiet wechseln werden. Grundsätzlich sind zwar auch Wohngebäude im Außenbereich analog zu Wohngebäuden im MD zu beurteilen.

Jedoch können lt. Rechtsprechung Wohngebäuden im Außenbereich im Einzelfall teils auch deutlich höhere Geruchsstundenhäufigkeiten zugemutet werden. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass die derzeit bestehenden Wohngebäude mit Erlass der Satzung möglicherweise einen Rechtsanspruch auf eine niedrigere Geruchsbelastung erhalten würden. Eine Erhöhung der Schutzwürdigkeit bestehender Immissionsorte kann massive Einschränkungen für bestehende Tierhaltungen bzw. daraus resultierend die Erforderlichkeit von Nachrüstungen an den bestehenden Stallungen (z. B. Abluftableitung, Abgasreinigung) zur Folge haben.

Der Sachverhalt sollte h. E. zwingend rechtlich betrachtet werden.

Dem Markt Hofkirchen ist bekannt, dass es gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Ortsteil Oberneustift gibt. Diese sind im Bestand derzeit konfliktfrei möglich. Dem Markt ist auch bewusst, dass für künftige Bauvorhaben, je nach Art des Vorhabens (z.B. bei gewerblichen oder landwirtschaftlichen Vorhaben), eine immissionsschutzfachliche Beurteilung erforderlich werden kann und es durch die Überplanung zu Änderungen in der rechtlichen Beurteilung, bezüglich Immissionen, kommen kann.

Im vorliegenden Fall sieht der Markt Hofkirchen jedoch keinen konkreten Handlungsbedarf bzw. Einschränkungen durch die Planung, da die Tierhaltung auf Flurnummer 3338 (Gem. Garham) bereits vor über 10 Jahren und auf Flurnummer 412 Gem. Hilgartsberg) vor ca. 20 Jahren aufgegeben wurde. Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe bewirtschaften überwiegend nur noch Grünlandflächen. Auf dem Flurstück 3338, Gemarkung Hilgartsberg, werden derzeit 2 Pferde gehalten.

Landratsamt Passau – Sq 53 Wasserrecht / Altlasten u. Ü.-gebiete vom 02.08.2023

Gemarkung Hilgartsberg: 422/10 Teil, 420/5, 420/4 Teil, 412 Teil, 412/3 Teil, 412/ 1, 412/2 und 422 Teil (Die im Erläuterungsbericht S. 7 aufgeführte Fl.-Nr. 422 wurde der Gemarkung Garham zugeordnet. Es handelt sich allerdings um die Gemarkung Hilgartsberg).

Gemarkung Garham: 3342/1, 3342 Teil, 3342/2 Teil, 3340 Teil, 3410/ 1 Teil, 3340/2 Teil, 3410/2 Teil, 3338 Teil (Die im Erläuterungsbericht S. 7 aufgeführte Fl.-Nr. 3343/ 3 Gemarkung Garham wurde über das Geoinformationssystem RIWA-GIS Zentrum nicht gefunden. Daher ist keine Bewertung der Bodenschutzrechtlichen Belange möglich).

2.2 Keine Bedenken – Altlasten Keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS bekannt Auf die Verpflichtung nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht wären §§ 6 bis 8 BBodSchV (nF) zu beachten.

Die Zuordnung der Flurnummer 422 wird korrigiert. Die Flurnummer 3343/3 wurde versehentlich eingefügt und wird gelöscht. Die Hinweise zum BBodSchG und BBodSchV werden in der Satzung eingefügt.

Landratsamt Passau – Sq 53 Wasserrecht vom 31.07.2023

Gemarkung Hilgartsberg: 422/10 Teil, 420/5, 420/4 Teil, 412 Teil, 412/3 Teil, 412/ 1, 412/2 und 422 Teil (Die im Erläuterungsbericht S. 7 aufgeführte Fl.-Nr. 422 wurde der Gemarkung Garham zugeordnet. Es handelt sich allerdings um die Gemarkung Hilgartsberg).

Gemarkung Garham: 3342/1, 3342 Teil, 3342/2 Teil, 3340 Teil, 3410/ 1 Teil, 3340/2 Teil, 3410/2 Teil, 3338 Teil (Die im Erläuterungsbericht S. 7 aufgeführte Fl.-Nr. 3343/ 3 Gemarkung Garham wurde über das Rauminformationssystem (RISBy) nicht gefunden.

Nur zum Gesichtspunkt Wasserschutzgebiete (öffentliche Wasserversorgung) ausdrücklich keine Stellungnahme für private Trinkwasserbrunnen/kleinere gemeinschaftliche Trinkwasserversorgungen, welche nicht an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen sind.

Diese Stellungnahme ist nur eine Prüfung entsprechend dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 04.08.2015 (Anpassungsgebot § 7 BauGB - Beachtung bei WSG-Verfahren), ist aber keine Beurteilung von sonstigen wasserrechtlichen Tatbeständen.

Für Fragen der Beurteilung der Belange der Wasserwirtschaft im Hinblick auf die notwendigen Angaben zum UVP (Umfang und Detaillierungsgrad) wird auf das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf verwiesen.

Es ist kein Wasserschutzgebiet auf den o.g. Flurnummern betroffen.

Fragen der Wasserwirtschaft, des Grundwasserzustandes, die Gefährdungen die vom Grundwasser selbst ausgehen können (insbesondere die Grundwasserstände mit Gefährdungen für die Bauleitplanung), der Ausschluss einer Grundwassergefährdung, die Einhaltung der wasserwirtschaftlichen Bewirtschaftungsplanungen, sind durch schriftliche Anhörung des fachlich dafür zuständigen Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf, Detterstraße 20, 94469 Deggendorf von der Gemeinde als verantwortlichen Planungsträger und der Bauverwaltung zu ermitteln (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g) BauGB, vgl. § 48 WHG, § 82 und § 83 WHG, Art. 51 BayWG, Art. 63 Abs. 3 BayWG).

Erschließungsfragen werden nicht von der unteren Wasserrechtsbehörde geprüft. Die Pflichtaufgabe zur öffentlichen Trinkwasserversorgung liegt beim Markt Hofkirchen (Art. 57 Abs. 2 GO).

Über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind in den Unterlagen keine Angaben enthalten. Fragen bezüglich Kleinkläranlagen oder der Niederschlagsentwässerung sind ebenfalls mit dem Landratsamt Passau zu klären.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Zuordnung der Flurnummer 422 wird korrigiert. Die Flurnummer 3343/3 wurde versehentlich eingefügt und wird gelöscht.

Die Stellungnahme, dass kein Wasserschutzgebiet betroffen ist, wird zu Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des WWA verwiesen.

Landratsamt Passau – Kreisbrandrat vom 16.08.2023

In Beantwortung darf mitgeteilt werden, dass seitens des abwehrenden Brandschutzes gegen den Bebauungsplan in der dargestellten Form keine Bedenken bestehen, wenn bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung die DVGW- Arbeitsblätter W 405 sowie W 331 beachtet werden.

Der unter Punkt 1.2. aufgeführte „Löschteich“ in 500 m Entfernung, ist deutlich außerhalb des heranzuziehenden Löschbereichs und deshalb für den Grundschutz nicht zu bewerten.

Für den Brandschutz ist seit 2017 Löschwasserentnahmemöglichkeiten aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz über 1 Oberflurhydranten und 1 Unterflurhydranten am westlichen bzw. östlichen Ortsende gegeben.

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 13.01.2023

*Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände.
Es wird empfohlen zum Nachweis der Sickerfähigkeit des Untergrunds für die Niederschlagswasserbeseitigung einen Sickertest durchzuführen.*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wurde ein Sickertest durch die Firma M & M Laborvertrieb Max Heindl aus Ruderting durchgeführt. Das Ergebnis zeigt, dass eine Versickerung möglich ist.

Staatliches Bauamt Passau vom 07.08.2023

Das Gebiet der Änderung des o.g. Landschafts- und Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung der Ortsabrundungssatzung „Oberneustift“ kommt in einem Abstand von über 90 m zur St 2119 zu liegen.

Der Erschließung erfolgt über die gemeindliche Straße (Flurnummer 420/2).

Gegen die Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 17 und Aufstellung der Ortsabrundungssatzung „Oberneustift“ bestehen von Seiten des Staatlichen Bauamtes keine Bedenken.

Vorsorglich wird noch darauf hingewiesen, dass an den Straßenbaulastträger der Staatsstraße keine Forderungen bezüglich evtl. erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen gestellt werden können.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 21.08.2023

Bereich Landwirtschaft

Grundsätzlich besteht mit der vorliegenden Planung Einverständnis. Es wird begrüßt, dass in Abschnitt 9. der Begründung zum Bebauungsplan auf die Duldung der angrenzenden landwirtschaftlichen Tätigkeit hingewiesen wird.

Bereich Forsten

Keine Einwände; forstrechtliche Belange werden nicht berührt.

Die jeweiligen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 21.08.2023

Bau- und Kunstdenkmalpfleger. Belange:

Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Oberneustift wird bereits im zweiten Herzogurbar aus der 2. Hälfte des 13. Jhs. mit drei Gütern aufgeführt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind daher Bodendenkmäler aus dem Mittelalter zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, ... , vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, ... , angemessene Rücksicht. Art. 83 Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege wären der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ zu entnehmen.

Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BfD wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Es wird gebeten, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Innenbereichsatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Es folgt noch der Hinweis, dass archäologische Ausgrabungen abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen können und frühzeitig geplant werden müssen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene der Satzung ergänzt.

Zweckverband Abfallwirtschaft vom 07.08.2023

Gegen die vorgesehenen Planungen bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Ortsdurchfahrtsstraße.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftsatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträger/ Bauherren weitergegeben.

Bayernwerk AG Vilshofen vom 16.08.2023

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

20-kV-Freileitungen

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungssachse je 10 m für Einfachleitungen und je 15 m für Doppelleitungen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in den angegebenen Schutzzonenbereichen bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.

Auf Ebene der Satzung wird Ziffer 6. Grünbereiche und Schutzzonen in den Hinweisen durch Text entsprechend ergänzt.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Gegen die oben genannte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plan gebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Zum Zweck der Koordinierung wird um Mitteilung gebeten, welche eigenen oder hier bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH in Neubaugebieten wird gebeten, folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg zu verwenden:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträger/ Bauherren weitergegeben.

Bayerischer Bauernverband vom 11.08.2023

Zur vorbezeichneten Planungsmaßnahme bestünden grundsätzlich keine Einwände, jedoch wird um Aufnahme folgender Belange in die schriftlichen Festsetzungen gebeten, um Konflikte und Bewirtschaftungerschwernisse angrenzender landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden:

„Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, zu dulden.

Ferner muss eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender und benachbarter land- und forstwirtschaftlicher Flächen uneingeschränkt möglich sein, was vor allem auch eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt landwirtschaftlicher Maschinen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beinhaltet. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die für landwirtschaftliche Maschinen oft zutreffende Überbreite zu beachten.

Des Weiteren gilt es zu beachten, dass es durch die Flächenversiegelung bei starken Regenfällen zu einem erheblichen Anfall von Oberflächenwasser kommen kann. Hier sind vernünftig dimensionierte Rückhaltevorrichtungen bzw. Versickerungsmöglichkeiten sinnvoll. Eine Belastung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit zusätzlichem Oberflächenwasser könnte ansonsten zu Problemen führen.

Ferner ist gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Für Gewächse bis 2 m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten (Vgl. Art. 48 Abs. 1 AGBGB).

Auf Ebene der Satzung werden Ziffern 3. Immissionsschutz und 9. Belange der Landwirtschaft in den Hinweisen durch Text entsprechend ergänzt.

Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 24.08.2023

Zum o. g. Verfahren liegen aktuell keine Informationen vor, die gegen die Planungen sprechen.

Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen. Von Seiten der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss: 14 : 0

b) Billigungsbeschluss

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und billigt den vom Planungsbüro Breinl – Reisbach ausgearbeiteten Satzungsentwurf mit Begründung in der Fassung vom 23.07.2024 mit den nun beschlossenen Änderungen.

Beschluss: 14 : 0

**Sämtliche 17 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.
Hiervon waren 14 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt; die Beschlussfähigkeit war gegeben.
Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt.**



Markt Hofkirchen

Hofkirchen, den 24.07.2024

Bauer