

Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Hofkirchen am 21.11.2023



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

6. Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Boher“

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 vom 17.12.2020
- Landratsamt Passau – Kreisstraßenverwaltung
- Landratsamt Passau – Untere Wasserrechtsbehörde
- Landratsamt Passau – Bodenschutz
- Landratsamt Passau – Vorbeugender Brandschutz
- Staatliches Bauamt Passau vom 28.06.2018, 13.07.2020 und 01.12.2020
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung Vilshofen vom 30.11.2020
- Wasserversorgung Bayerischer Wald
- E.ON Netz GmbH
- Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald
- Deutsche Telekom Netzproduktion Regensburg
- Kabel Deutschland GmbH
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
- IHK Niederbayern
- WIGES GmbH vom 18.11.2020
- Bayerischer Bauernverband vom 18.12.2020
- Stadt Vilshofen a. d. Donau vom 23.11.2020
- Stadtwerke Vilshofen a. d. Donau
- Markt Eging a. See vom 20.11.2020
- Markt Windorf vom 16.11.2020
- Gemeinde Iggenbach vom 17.11.2020
- Markt Winzer

Der Marktgemeinderat beschließt:

1. Bedenken und Anregungen von Bürgern

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 20.11.2020 bis 21.12.2020 durchgeführt und am 12.11.2020 mit den erforderlichen Hinweisen ortsüblich bekannt gegeben.

Es wurden folgende Bedenken und Anregungen von Bürgern vorgebracht:

Miteigentümerin des angrenzenden Grundstücks, Flnr. 546, Gem. Garham:

Hinsichtlich der Aussage nach Rücksprache mit dem Verfasser des Blendgutachtens sei Flurstück Nr. 543 hinsichtlich der Blendwirkung als vergleichbar mit den Flurnummern 538/5, 47? und 75 könne so nicht nachvollzogen werden. Gerade die Flurstücke 543 und 81/2 hätten eine wesentlich stärkere Hanglage als die dem Gutachten zugrunde gelegten Grundstücke. Die Fernwirkung sei hier wohl deutlich eine andere andere als bei denen, die Gegenstand des Gutachtens sind. Dies sei auch den in den Plan eingetragenen Höhenlinien zu entnehmen. Den Gemeinderäten, zumindest denen aus dem Ortsbereich Garham sollte das Gelände doch vertraut sein und das Gutachten als unvollständig zumindest angemahnt werden. Auch stelle sich die Frage, ob im Bereich der PV-Anlage nicht Altlasten lagerten aus dem Straßenbau am Kirchberg. Der Verdacht sollte ausgeräumt werden auch wenn der Altlastenkataster diese Fläche nicht ausweisen sollte.

In der verbindlichen Bauleitplanung sei seitens des Immissionsschutzes ein Gutachten eingefordert worden, was seitens des Gemeinderates und das auch noch einstimmig abgetan worden sei. Ein solches sei nicht erforderlich, weil es den Betrieb schon Jahre gäbe und keine Klagen von Nachbarn bekannt seien.

Das Gutachten wurde u. a. für die neue Baufläche eingefordert, die wesentlich näher an die Wohnhäuser heranreiche, als die bisherigen illegalen Bauten. Diese Abwägung dürfte daher wohl fehlerhaft sein.

Festsetzungen zum Immissionsschutz zum Thema Lärm seien trotz Gewerbegebiet nicht getroffen worden. Es wären vielmehr weitreichendere Geländeänderungen festgesetzt worden und das in diesem doch sensiblen Bereich.

Zum Thema Baugrenzen und Abstandsflächen könnten nur die bereits getroffenen Einwendungen wiederholt werden. Die getroffene Abwägung hierzu verkenne die Situation, dass die meisten Gebäude bestehen und mittels Baugrenze dort unmittelbar an der Grenze auch stets neue Gebäude gebaut werden dürften (Baugrenzen kennzeichnen Bauflächen innerhalb derer Bauten zulässig sind).

Der Bebauungsplan sei eine gemeindliche Satzung und bestünde nicht nur für die Bauvorhaben Boher. Die Abwägung vergesse dies. Der Sicherheitsabstand zum Wald ergäbe sich aus der in dem Plan eingetragenen Baumfallzone und zur Konfliktvermeidung wäre es statt einer Haftungsausschlusserklärung wohl besser die Baugrenzen entsprechend zu verringern.

Die Haftungsausschlusserklärung sollte aber jedenfalls vor Satzungsbeschluss dem Gemeinderat vorliegen, da Hinweise eben keine Festsetzungen sind und daher der Konflikt seitens der Gemeinde in den Privatbereich verlagert werde.

Dies sei nicht Ziel einer Bauleitplanung.

Die wasserrechtliche Erlaubnis werde nach Abstimmung mit der Autobahndirektion beantragt. Die Niederschlagswasserbeseitigung könne derzeit nicht gelöst werden. Es erhebe sich daher die Frage, ob ein Bauleitplanverfahren nicht eingestellt werden sollte, wenn eine Lösung der geordneten Niederschlagswasserbeseitigung nicht absehbar sei.

Die nunmehr erhobenen Einwendungen werden wie folgt berücksichtigt:

Die im Bebauungsplan dargestellten Höhenlinien liegen dem Blendgutachten zugrunde, es ist daher von dessen Richtigkeit auszugehen. Der Inhalt des Gutachtens wurde weder vom Landratsamt Technischer Umweltschutz noch vom Staatlichen Bauamt angezweifelt.

Altlasten unter der geplanten Photovoltaikanlage sind nicht bekannt. Durch die Planung (Photovoltaikanlage) wird das bestehende Gelände nicht verändert. Es wird lediglich zur Verankerung der Module in den Boden eingegriffen.

Ein schalltechnisches Gutachten wird nicht für zweck- und verhältnismäßig erachtet. Die bereits bestehende betriebliche Nutzung wird nicht verändert und verursacht seit Jahrzehnten keinerlei störende Auswirkungen auf die in nächster Entfernung von 100 m und im wenig lärmsensiblen Außenbereich liegenden Anwesen. Der Gewerbebetrieb in bestehender Größe wäre nach herrschender Rechtsprechung (BayVGH, Urteil vom 05.05.2006 – 1 BV 02.1928 oder Normenkontrollverfahren des Bundesverwaltungsgerichts mit Beschl. v. 27.07.1989, Az.: BVerwG 4 NB 19.89) und nach typisierender Betrachtungsweise auch ohne Lärmgutachten inmitten des in 200 m angrenzenden MD zulässig.

Sinn einer Kontingentierung ist die Verteilung möglicher Emissionsanteile auf verschiedene Baugrundstücke zum Zwecke der Verteilung auf verschiedene ansiedlungswillige Betriebe. Im vorliegenden Fall handelt es jedoch um einen einzigen bestehenden Betrieb, welcher auch über die noch nicht bebauten Flächen GE01 verfügt und sich dort erweitern möchte. Die schalltechnische Verträglichkeit kann daher auch im Bauantragsverfahren geprüft werden. Eine Kontingentierung für einen einzigen Betrieb erscheint nicht erforderlich. Die Erweiterung des Gewerbebetriebs nach Westen ist nur eingeschränkt möglich. Es wurde in diesem Bereich Fl.Nr. 546/6 ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Kfz-Betriebe sind nicht zulässig.

Der Bebauungsplan sieht vor, dass die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 zu bemessen sind. Wenn die Gebäude an die Grundstücksgrenze heranreichen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn nachzuweisen. Die Baumfallgrenze wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob die geplanten Gebäude statisch in der Lage sind das Gewicht eines umfallenden Baumes zu tragen.

Haftungsausschlusserklärungen sind im Rahmen der Baugenehmigung vorzulegen.

Die Fa. Boher hat das Ingenieurbüro MH Ingenieure Hengersberg damit beauftragt die Versickerfähigkeit des Bodens zu prüfen, sowie ein Konzept für die Niederschlagswasserbeseitigung zu erstellen. Vorgesehen ist das anfallende Regenwasser über zwei Sammelleitungen in zwei Rigolen abgeleitet wird. Die Freiflächen werden versickern entweder vor Ort oder entwässern breitflächig in die angrenzende Wiese. Die notwendigen Dienstbarkeiten und Gestattungen liegen vor. Nach Aussage der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft ist bei einer planmäßigen Ausführung der Entwässerungseinheiten von einer ordnungsgemäßen Erschließung der Oberflächenentwässerung auszugehen.

2. Bedenken und Anregungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange

Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange war nach § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB mit angemessener Frist vom 20.11.2020 bis 21.12.2020 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:

Regierung von Niederbayern vom 06.08.2018, 03.08.2020 und 17.12.2020

Der Markt Hofkirchen beabsichtigt mit dem genannten Bauleitplanentwurf und der parallel dazu im Verfahren befindlichen Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 3 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Weiterentwicklung im Ortsteil Garham und die Errichtung eines Solarparks an der A 3 zu schaffen. Hierzu wurde von der höheren Landesplanungsbehörde bereits mehrfach, zuletzt mit Schreiben vom 03.08.2020, Stellung genommen und einige Aspekte in die Planung eingebracht.

Die von der höheren Landesplanungsbehörde eingebrachten Hinweise zum Bebauungsplan wurden zum Teil aufgegriffen. Erfordernisse der Raumordnung stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Passau – Abteilung Städtebau vom 28.06.2018, 10.07.2020 und 11.12.2020

Die Nutzungsschablone wurde im Plan erläutert. Jedoch liegt bei Punkt 4 Wandhöhe ein Widerspruch zur textlichen Festsetzung unter T1.4 vor, da sich zum einen die Wandhöhe auf die natürliche Geländeoberfläche und zum anderen auf die entstehende Wandhöhe bezieht.

Es wird empfohlen die Wandhöhe auf die natürliche Geländeoberfläche- das Urgelände zu beziehen.

Es ist nicht erläutert, welche Fläche für die dunkelgrüne Fläche auf den FlNr. 551/5541541/4 festgesetzt wird.

Es wird empfohlen bei den GE- Flächen Einzelhandel bis zu 800 m² auszuschließen.

Die Wandhöhe wird wie in T 1.4 erläutert auf das natürliche Gelände bezogen. Der Fehler in der Erläuterung der Nutzungsschablone wird korrigiert.

Die Flächen Fl.-Nr. 551 und 541/4 sind Waldflächen. Fl.-Nr. 554 wird nicht im Plan dargestellt. Es wird davon ausgegangen, dass Fl.-Nr. 546 gemeint war. Diese Fläche ist ebenfalls eine Waldfläche. Die Flächen liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs, deswegen können keine Festsetzungen getroffen werden. Es wird ein Hinweis zur Darstellung der Waldflächen in den Plan aufgenommen.

Da es sich bei dem geplanten Gewerbegebiet de facto um einen bestehenden Betrieb handelt, ist nicht zu erwarten, dass sich ein Einzelhandelsbetrieb ansiedelt. Eine Festsetzung wird daher als nicht notwendig betrachtet.

Landratsamt Passau – Sachgebiet 61 vom 15.12.2020

Rechtliche Beurteilung

- a) *Solange die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für eine ordnungsgemäße Entsorgung des Oberflächenwassers nicht vorliegt, raten wir weiterhin dringend davon ab, den Bebauungsplan in Kraft zu setzen (sh. hierzu unser Schreiben an alle Gemeinden vom 28.11.2013); wenn der Bebauungsplan trotzdem in Kraft gesetzt wird, ist den Bauherrn auch nicht geholfen, da sie im Vertrauen auf den Bebauungsplan kostenintensive Bauvorlagen erstellen lassen, dann aber keine Baugenehmigung bekommen, weil die Erschließung nicht ordnungsgemäß gesichert ist.*
- b) *Der Abstand der Baugrenze im GE(e) zur Grundstücksgrenze im Norden ist zu bemaßen.*
- c) *Der Abstand der Baugrenze im GE 02 zu den Grundstücksgrenzen im Norden und Westen ist zu bemaßen; dabei ist zu berücksichtigen, dass die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO zwar verkürzt aber nicht auf Null reduziert werden können.*

- d) Die Abwägung unserer Ziff. 4c vom 03.08.2020 ist nur für den Fall zutreffend, dass die Flur-Nr. 546/6 mit der Flur-Nr. 543/6 verschmolzen wird.
- e) Wenn die Baumfallzone nur als Hinweis HT1 aufgenommen wird, ist die Umsetzung der Schutzmaßnahmen nicht verbindlich; das birgt ein großes Haftungsrisiko für die Gemeinde, die dort Baurecht schafft; zudem sei die Frage erlaubt, wer z. B. bei einer Genehmigungsfreistellung überprüft, ob eine solche baumfallsichere Statik vorliegt?
- f) Warum schließt T1.7 Nebenanlagen usw. innerhalb von Baugrenzen aus?
- g) Der letzte Satz in T2.4 ist auch bei T2.3 einzufügen.
- h) Das in Ziff. 4 der Begründung angesprochene Regenrückhaltebecken fehlt im Plan.
- i) Die Argumentation der Gemeinde zum Thema Schallschutz ist nicht nachvollziehbar; die Gemeinde stellt in einem zeit- und kostenaufwändigen Verfahren einen Bebauungsplan für einen einzigen Gewerbebetrieb auf und klärt dabei aber nicht ab, ob der Betrieb dort überhaupt zulässig ist, sondern verschiebt die Prüfung und ggf. Lösung dieses Konflikts auf das nachfolgende Einzelgenehmigungsverfahren, das theoretisch auch ein Genehmigungsstellungsverfahren sein könnte; dies widerspricht zumindest § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7e BauGB.
- j) Die Nutzungs- und Lebensdauer von Photovoltaikanlagen ist derzeit aufgrund fehlender Erfahrungswerte nur schwer abschätzbar. Ob und in welcher Form vergleichbare Anlagen zu einem späteren Zeitpunkt auf diesen Standorten weitergeführt werden, wird vor dem Hintergrund der Entwicklung auf dem Energiesektor sowie im Hinblick auf die Herstellungskosten und die Ausgestaltung der künftigen Förderpolitik entschieden. Wenn ein wirtschaftlicher Weiterbetrieb des Standortes dann nicht mehr gegeben ist, besteht die Gefahr, dass die Photovoltaikanlage nicht zurückgebaut wird. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes kann die Gemeinde dem entgegenwirken, indem gem. § 9 Abs. 2 BauGB die zulässige Nutzung nur für eine mit dem Anlagenbetreiber abgestimmte Zeitdauer zugestanden wird und - soweit absehbar und im rechtlichen Rahmen - die von der Gemeinde gewünschte Folgenutzung festgesetzt wird. Aus befristeten Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB folgt eine Rückbauverpflichtung nicht unmittelbar. Vielmehr bedarf es zur Durchsetzung einer gesonderten Anordnung nach § 179 Abs. 1 BauGB (Duldungsverpflichtung). In der Praxis erweist sich die hoheitliche Durchsetzung solcher Duldungsverpflichtungen jedoch aufgrund der grundsätzlich gegebenen Rechtsschutzmöglichkeiten und ggf. der Entschädigungsproblematik (vgl. § 179 Abs. 3 BauGB) als durchaus schwierig. Es ist deshalb zu empfehlen, Rückbauverpflichtungen in begleitenden städtebaulichen Verträgen zu verankern.
- k) Auch wenn die Richtigkeit und die Folgen aus dem Blendgutachten andere TÖBs zu beurteilen haben, im Bebauungsplan ist dazu nichts zu finden außer dass die PV-Module mit 34° nach Westen gedreht sein müssen.

Zu a) Die Fa. Boher hat das Ingenieurbüro MH Ingenieure Hengersberg damit beauftragt die Versickerfähigkeit des Bodens zu prüfen, sowie ein Konzept für die Niederschlagswasserbeseitigung zu erstellen. Vorgesehen ist das anfallende Regenwasser über zwei Sammelleitungen in zwei Rigolen abgeleitet wird. Die Freiflächen werden versickern entweder vor Ort oder entwässern breitflächig in die angrenzende Wiese. Die notwendigen Dienstbarkeiten und Gestattungen liegen vor. Nach Aussage der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft ist bei einer planmäßigen Ausführung der Entwässerungseinheiten von einer ordnungsgemäßen Erschließung der Oberflächenentwässerung auszugehen. Die beiden Rigolenversickerungen sowie die einzelnen breitflächigen Versickerungen unterliegen gemäß Niederschlagswasserfreistellungsverordnung keiner wasserrechtlichen Erlaubnispflicht.

Zu b) Eine Bemaßung wird ergänzt.

- Zu c) Eine Bemaßung wird ergänzt. Der Bebauungsplan sieht vor, dass die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 zu bemessen sind. Wenn die Gebäude an die Grundstücksgrenze heranreichen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn nachzuweisen.
- Zu d) Für den Fall einer gewerblichen Nutzung des Grundstücks 546/6 ist eine Verschmelzung mit 543/6 erforderlich und machbar.
- Zu e) HT1 wird als Festsetzung übernommen. Während des Baugenehmigungsverfahrens sollte geprüft werden, ob das geplante Gebäude statisch in der Lage ist das Gewicht eines umstürzenden Baumes zu tragen.
- Zu f) Es handelt sich um einen Schreibfehler Nebenanlagen sind innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen (1.4) nicht zulässig. Die Formulierung wird angepasst.
- Zu g) Der Satz wird in 2.3 ergänzt.
- Zu h) Es gibt kein Regenrückhaltebecken. Die Formulierung wird in der Begründung angepasst.
- Zu i) Ein schalltechnisches Gutachten wird nicht für zweck- und verhältnismäßig erachtet. Die bereits bestehende betriebliche Nutzung wird nicht verändert und verursacht seit Jahrzehnten keinerlei störende Auswirkungen auf die in nächster Entfernung von 100 m und im wenig lärmsensiblen Außenbereich liegenden Anwesen. Der Gewerbebetrieb in bestehender Größe wäre nach herrschender Rechtsprechung (BayVGH, Urteil vom 05.05.2006 – 1 BV 02.1928 oder Normenkontrollverfahren des Bundesverwaltungsgerichts mit Beschl. v. 27.07.1989, Az.: BVerwG 4 NB 19.89) und nach typisierender Betrachtungsweise auch ohne Lärmgutachten inmitten des in 200 m angrenzenden MD zulässig.
Zweck einer Lärmkontingentierung ist die Verteilung möglicher Emissionsanteile auf verschiedene Baugrundstücke zum Zwecke der Verteilung auf verschiedene ansiedlungswillige Betriebe unter Berücksichtigung der insgesamt aufgrund der Umgebungsnutzung möglichen Schallmenge. Im vorliegenden Fall handelt es jedoch um einen einzigen bestehenden Betrieb, welcher auch über die noch nicht bebauten Flächen GE01 verfügt und sich dort erweitern möchte. Die schalltechnische Verträglichkeit einzelner zu beantragender Nutzungen kann in der vorliegenden, bislang als für die Umgebung verträglich einzuschätzenden Situation daher auch im Bauantragsverfahren genauer geprüft werden. Eine Kontingentierung für einen einzigen Betrieb erscheint nicht erforderlich. Die Erweiterung des Gewerbebetriebs nach Westen ist nur eingeschränkt möglich. Es wurde in diesem Bereich Fl.-Nr. 546/6 ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Eine Kfz-Werkstatt ist dort nicht zulässig.
- Zu j) Es wird auf eine Regelung im Bebauungsplan verzichtet. Die Gemeinde behält sich vor eine Regelung im städtebaulichen Vertrag zu schließen.
- Zu k) Weitere Festsetzungen sind aufgrund der Ergebnisse des Blendgutachtens nicht erforderlich.

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegenüber der Planung weiterhin grundsätzliche Bedenken, da es sich um einen massiven Eingriff in das Landschaftsbild mit hoher Fernwirkung handelt. Dass die Firma Boher, welche sich in der Vergangenheit weitestgehend ohne baurechtliche Genehmigungen (und damit auch ohne Abhandlung der naturschutzrechtlichen Belange) vergrößert hat, sich durch die vorliegende Planung, welche einen massiven Eingriff in das Landschaftsbild vorsieht, zusätzlich vergrößern kann, ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht nachvollziehbar. Da die Solarmodule, im Gegensatz zu einer Gewerbebebauung, eine geringere Höhe aufweisen und somit leichter in das Landschaftsbild einzubinden wären, bestehen insbesondere gegenüber den Gewerbegebietsflächen erhebliche Bedenken. Da die Einwendungen der unteren Naturschutzbehörde bisher kaum berücksichtigt wurden, bleiben diese wie nachfolgend beschrieben, weitestgehend aufrechterhalten.

Im Umweltbericht wird unter dem Schutzgut Landschaftsbild beschrieben, dass eine Fernsicht in Richtung Bayerischer Wald aus bis zu ca. 50 km Entfernung gegeben ist. Der Eingriff in das Landschaftsbild soll anhand einer Eingrünung, in welcher unter anderem Bäume 1. Ordnung festgesetzt sind, geregelt werden. Dies wiederum wäre durch die beiliegenden Schnitte verdeutlicht. Im Schnitt BB ist jedoch deutlich erkennbar, dass östlich und westlich der durch das geplante SO verlaufenden Gemeindestraße zusätzlich eine Eingrünung zwingend notwendig ist, um die Solarmodule in die Landschaft einzubinden und den Eingriff in das Landschaftsbild bzw. die im Umweltbereich beschriebenen bis in den Bayerischen Wald sichtbaren Spiegelungen zu verringern. Zusätzlich ist es möglich, die Eingrünung innerhalb der Bauverbotszone noch weiter nach Südwesten zur Solaranlage hin zu verlegen.

Als Vermeidungsmaßnahme ist unter den textlichen Festsetzungen T3.2 ein Mindestbodenabstand der Einfriedung von 15 cm umzusetzen, im Umweltbericht 5.5 sind lediglich 10 cm vorgesehen. Der Umweltbericht ist dahingehend zu berichtigen. Für das GE sind die Kompensationsfaktoren von 0,3 und 0,4 weiterhin nicht angemessen. Im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ist für den Typ Ader Kategorie r ist eine Spanne des Kompensationsumfangs von 0,3 bis 0,6 vorgesehen. Ein angesetzter Kompensationsfaktor ist durch die Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen zu begründen. Entgegen den Planunterlagen ist die Anlage einer Eingrünung gemäß Leitfaden keine Vermeidungsmaßnahme, sondern ein Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild. Deshalb ist in den textlichen Festsetzungen bisher lediglich die Einhaltung eines Mindestbodenabstandes der Einfriedung als Vermeidungsmaßnahme vorgesehen. Entgegen des Beschlusses des Marktgemeinderates kann der niedrig angesetzte Kompensationsfaktor auch nicht anhand der bestehenden Vorbelastung durch den Betrieb Boher gerechtfertigt werden, da ein Großteil der Bauten ohne baurechtliche Genehmigung und somit auch ohne Abhandlung der naturschutzrechtlichen Belange umgesetzt wurde. Aufgrund der Festsetzung einer Vermeidungsmaßnahme, die weder kosten- noch arbeitsintensiv ist, und der textlichen Festsetzung T 1.11, die Abgrabungen und Aufschüttungen im Geltungsbereich von bis zu 2,5 m zulässt und die somit gegebenen Möglichkeiten planerisch nur mäßig umsetzt, ist ein Kompensationsfaktor von 0,6 notwendig.

Entgegen der Marktgemeinderatsbeschlusses und der Planung sind für beide Ausgleichsflächen die Ausgleichsfaktoren von 1,5 weiterhin nicht angemessen, da diese weder besonders kosten- noch arbeitsintensiv sind, noch besonders hochwertige Zielzustände erreicht werden. Die Ausgleichsfaktoren sind, nicht wie in der Planung und dem Marktgemeinderatsbeschluss beschrieben mit dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu vereinbaren, da diese dort nicht näher beschrieben sind. Aufwertungsfaktoren über 1,0 können angenommen werden, wenn die Ausgleichsflächen eine entsprechende Aufwertung (z.B. spezielles Ökosystem wie eine artenreiche Hochstaudenflur/Schilfbereich/Auwald vorsehen und/oder Artenhilfsmaßnahmen Teil davon sind) aufweisen und/oder sich unmittelbar an bereits vorhandene ökologisch hochwertige Lebensräume anschließen.

Beides ist in der vorliegenden Planung nicht der Fall. Ebenso kann die Bewertungsliste für Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung mit Stand 1999, erarbeitet durch die Regierung von Niederbayern Anhaltspunkte liefern, welcher Ausgleichsfaktor wann gerechtfertigt ist. Für die Anlage eines Waldmantels ist gemäß der Bewertungsliste mit Ausgangszustand Acker für Hecken bzw. Feldgehölze und damit in etwa der Anlage eines Waldmantels ein Ausgleichsfaktor von 1,0 bis 2,0, je nach Naturraum vorgesehen. Da Waldmäntel hinsichtlich ihrer ökologischen Funktion jedoch nicht gänzlich an Hecken und Feldgehölze heranreichen und die Ausgleichsfläche nicht im Zusammenhang mit anderen naturschutzfachlich hochwertigen Bereichen steht, kann lediglich ein Ausgleichsfaktor von 1,0 anerkannt werden. Die Anlage einer Nasswiese, welche weder über eine Mähgutübertragung erfolgt, noch einen besonders hochwertigen Zielzustand (§ 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG) vorsieht, rechtfertigt ebenso wenig einen Ausgleichsfaktor von 1,5. Gemäß der oben beschriebenen Bewertungsliste ist für die Entwicklung eines Extensivgrünlandes auf Intensivgrünland ein Ausgleichsfaktor von 1,0 anzusetzen.

Da die in der Planung beschriebene Herstellung einer Nasswiese am ehesten der eines Extensivgrünlandes gleicht, kann lediglich ein Ausgleichsfaktor von 1,0 anerkannt werden.

Zusätzlich dazu ist sind die Waldsäume buchtig zu gestalten, die wurde bisher nur unter T2.3 übernommen. Ebenso ist die Herstellung der Nasswiese nach Aushagerung eine Kontrolle über die Entwicklung der Fläche in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen, gegebenenfalls wird eine weitergehende Aushagerung und Nachsaat notwendig werden. Für beide Ausgleichsflächen ist eine dingliche Sicherung zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau notwendig.

Ein Nachweis über die dingliche Sicherung ist vor Satzungsbeschluss der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau vorzulegen.

Da die Einwendungen der unteren Naturschutzbehörde vom 26.07.2018 und 29.07.2020 nicht annähernd eingearbeitet wurden, kann keine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme erfolgen. Sollte die Planung weiter vorangebracht werden, sind die oben genannten Punkte einzuarbeiten.

Das im Bebauungsplan geplante Gewerbegebiet besteht faktisch schon. Entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Hofkirchen für diesen Entwicklungsbereich soll das bestehende Firmengelände baurechtlich geordnet und durch eine angemessene Eingrünung in die Landschaft integriert werden.

Durch die Planung wird für das Gebiet der Firma Boher die Eingriffsregelung durchgeführt. Nur die Gebäude, welche genehmigt sind, wurden nicht in der Eingriffsregelung berücksichtigt. Die Planung ermöglicht die Erweiterung des Betriebes nach Westen in Richtung Wald. Diese Entwicklung stellt keine zusätzliche Beeinträchtigung für das Landschaftsbild dar. Der Parkplatz im Osten ist bereits bestehend. Die Planung sieht die Eingrünung der Firma Boher vor und mindert somit die Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Aufgrund der exponierten Lage ist mit einer Fernwirksamkeit des Baugebietes zu rechnen. Vorhandene Vegetationsbestände entlang der Autobahn sowie der Wald im Nordwesten beschränken allerdings die Einsicht in das Gewerbegebiet. Um die visuelle Wirkung des Sondergebietes „Photovoltaik“ zu beschränken und die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu minimieren wurden umfangreiche Bepflanzungsmaßnahmen festgesetzt. Diese erscheinen auch angesichts einer erforderlichen Entwicklungszeit der zu pflanzenden Gehölze ausreichend, eine mögliche Fernwirkung der nur bis zu 3 Meter hohen Modultische (keine Gebäude, sehr geringe Höhe, keine Wirkung der Modultischrückseiten wie eine Fassade in Richtung des Bayerischen Waldes trotz potentieller Fernsicht) so weit abzumildern, dass die entstehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes hinnehmbar sind.

Die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erfolgt durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung mittels der festgesetzten Anpflanzungen. Diese zielen nicht auf ein Verstecken der Modulreihe dergestalt ab, dass selbige nicht mehr sichtbar wären, sondern auf ein Einbinden des Baugebietes in die Landschaft mittels randlicher Bepflanzungen. Insofern tritt die Wirkung der Eingriffsvermeidung bereits nach kürzerer Entwicklungszeit der Bepflanzung und nicht etwa erst nach 30-40 Jahren, wie vorgetragen, ein. In der besonders fernwirksam exponierten Richtung Nordosten ist zusammen mit dem dortigen Gehölzbestand eine deutlich breitere Randbepflanzung mit bis zu 8 Reihen vorgesehen; hier ist auch keine Beeinträchtigung durch Verschattungswirkungen zu erwarten. In die übrigen Richtungen betrifft eine Verschattungswirkung nur die jeweils äußeren Modulreihen und ist zum Zwecke der angemessenen Neugestaltung des Landschaftsbildes (Eingriffsvermeidung) hinzunehmen.

Eine gewisse Gliederung ergibt sich durch die festgesetzte Verkehrsfläche mit straßenbegleitenden Grünstreifen und Bepflanzungen zwischen SO01 und SO02. Auf der Ostseite von SO02 ist eine Bepflanzung nach Planzeichen 2.1 festgesetzt. Auf der Ostseite von SO01 ist eine straßenbegleitende Grünfläche nach Planzeichen 1.6 mit Pflanzung von Einzelbäumen nach Planzeichen 2.2 festgesetzt; dies wird als im vorliegenden Fall angemessen und noch ausreichend angesehen. Die bestehende Straßenbegrünung innerhalb der Straßengrünflächen wird erhalten. Auf weitere Baumpflanzungen wurde verzichtet um eventuelle Zufahrten zum Sondergebiet nicht zu beeinträchtigen.

Der Umweltbericht wird hinsichtlich des Abstands von Einfriedungen zum Boden korrigiert.

Die verwendeten Kompensationsfaktoren von 0,3 bzw. 0,4 werden als angemessen betrachtet. Aufgrund der Unterschiede in der baulichen Nutzung und der Grundflächenzahl im Sondergebiet und Gewerbegebiet wird ein genereller Kompensationsfaktor vom 0,5 als nicht angemessen betrachtet. Im Sondergebiet ist der Kompensationsfaktor von 0,3 durch den geringen Ausgangszustand von intensiv genutztem Acker bzw. Grünland und die geringe GRZ von 0,35 gerechtfertigt. Im Gewerbegebiet wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 aufgrund des geringen Ausgangszustandes sowie der bestehenden Vorbelastung durch den Betrieb Boher als gerechtfertigt angesehen.

Die Faktoren für die Ausgleichsflächen werden als angemessen angesehen. Ausschlaggebend bei der Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen ist nicht wie kosten- und arbeitsintensiv die Herstellung der Maßnahmen ist, sondern der Ausgangs- und Zielzustand der beplanten Flächen. Der Ausgangszustand Acker bzw. intensiv genutztes Grünland sind nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in die Kategorie I oberer Wert einzuordnen. Die geplanten Maßnahmen („artenreicher Waldsaum“ sowie „seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiesen“) werden der Kategorie III zugeordnet. Die Formulierung des Zielzustandes im Umweltbericht wird angepasst, zudem werden die geforderten Monitoring Maßnahmen ergänzt.

Landratsamt Passau – Sachgebiet 53 Wasserrecht vom 09.07.2018, 02.07.2020 und 15.12.2020

Die geplante Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers aus diesem Gebiet über ein Regenrückhaltebecken in den bestehenden Teich ist eine Gewässerbenutzung (§ 9 Abs. 1 WHG) und bedarf gem. § 8 WHG einer Erlaubnis.

Die nach § 8 WHG erforderliche Erlaubnis ist umgehend vom Träger der Entwässerungseinrichtung (entweder Gemeinde oder privater Bauherr) beim Landratsamt Passau unter Vorlage der hierzu notwendigen Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) zu beantragen. Vor Erteilung dieser Erlaubnis ist u. E. eine gesicherte Erschließung nicht gegeben. Zur Prüfung und Erteilung einer Erlaubnis ist ein förmliches Verwaltungsverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen, das erfahrungsgemäß längere Zeit in Anspruch nimmt. Eine Neuerteilung einer gehobenen Erlaubnis ohne Durchführung eines solchen förmlichen Verwaltungsverfahrens ist nicht möglich. Auch müssen vor Antragstellung in der Regel die notwendigen Planunterlagen erst in Auftrag gegeben werden und gefertigt werden. Es wird deshalb angeraten, die Erteilung der o.g. wasserrechtlichen Erlaubnis rechtzeitig vor Inkraftsetzen des Bebauungsplans zu beantragen. Bitte kalkulieren Sie den Zeitaufwand sowohl der Planung als auch des Wasserrechtsverfahrens ein. Auf das Rundschreiben des Landratsamtes Passau – Bauamt – vom 28.11.2013 an die Gemeinden des Landkreises Passau wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Die Fa. Boher hat das Ingenieurbüro MH Ingenieure Hengersberg damit beauftragt die Versickerfähigkeit des Bodens zu prüfen, sowie ein Konzept für die Niederschlagswasserbeseitigung zu erstellen. Vorgesehen ist das anfallende Regenwasser über zwei Sammelleitungen in zwei Rigolen abgeleitet wird. Die Freiflächen werden versickern entweder vor Ort oder entwässern breitflächig in die angrenzende Wiese. Die notwendigen Dienstbarkeiten und Gestattungen liegen vor. Nach Aussage der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft ist bei einer planmäßigen Ausführung der Entwässerungseinheiten von einer ordnungsgemäßen Erschließung der Oberflächenentwässerung auszugehen. Die beiden Rigolenversickerungen sowie die einzelnen breitflächigen Versickerungen unterliegen gemäß Niederschlagswasserfreistellungsverordnung keiner wasserrechtlichen Erlaubnispflicht.

Landratsamt Passau – Technischer Umweltschutz vom 09.07.2018, 02.07.2020 und 27.11.2020

Gegen die vorliegende Planung bestehen von Seiten des Technischen Umweltschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch erneut auf die Erforderlichkeit einer schalltechnischen Untersuchung hingewiesen, mit Hilfe derer Emissionskontingente für die Flächen des GE ermittelt werden, welche die Einhaltung der jeweils einschlägigen Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten gewährleisten.

Bzgl. möglicher Blendwirkungen wurde ein entsprechendes Gutachten beigelegt. Daraus geht hervor, dass an keinem Wohngebäude schädliche Umwelteinwirkungen durch Lichtimmissionen zu besorgen sind. Hinsichtlich der Verkehrswege jedoch sind lt. Gutachter Maßnahmen (z. B. Drehung PV-Module) erforderlich. Hierzu sollten die Straßenbaulastträger um Stellungnahme gebeten werden.

Ein schalltechnisches Gutachten wird nicht für zweck- und verhältnismäßig erachtet. Die bereits bestehende betriebliche Nutzung wird nicht verändert und verursacht seit Jahrzehnten keinerlei störende Auswirkungen auf die in nächster Entfernung von 100 m und im wenig lärmsensiblen Außenbereich liegenden Anwesen. Der Gewerbebetrieb in bestehender Größe wäre nach herrschender Rechtsprechung (BayVGH, Urteil vom 05.05.2006 – 1 BV 02.1928 oder Normenkontrollverfahren des Bundesverwaltungsgerichts mit Beschl. v. 27.07.1989, Az.: BVerwG 4 NB 19.89) und nach typisierender Betrachtungsweise auch ohne Lärmgutachten inmitten des in 200 m angrenzenden MD zulässig.

Sinn einer Kontingentierung ist die Verteilung möglicher Emissionsanteile auf verschiedene Baugrundstücke zum Zwecke der Verteilung auf verschiedene ansiedlungswillige Betriebe. Im vorliegenden Fall handelt es jedoch um einen einzigen bestehenden Betrieb, welcher auch über die noch nicht bebauten Flächen GE01 verfügt und sich dort erweitern möchte. Die schalltechnische Verträglichkeit kann daher auch im Bauantragsverfahren geprüft werden. Eine Kontingentierung für einen einzigen Betrieb erscheint nicht erforderlich.

Die eine Blendung vermeidenden Maßnahmen laut Blendschutzgutachten werden in die verbindliche Bauleitplanung aufgenommen. Die Autobahndirektion Südbayern hat sich bereits dazu geäußert, die Kreisstraßenverwaltung wurde ebenfalls beteiligt.

Autobahndirektion Südbayern vom 26.07.2018, 30.07.2020 und 18.11.2020

die Zustimmung zur Bauleitplanung wird erteilt, wenn die nachfolgenden Auflagen und Bedingungen für das

- 1. Sondergebiet Freiflächen- Photovoltaikanlage hinsichtlich*
 - a) Baugrenzen,*
 - b) Werbeanlagen,*
 - c) Blendung und*
 - d) Sonstiges sowie für das*
- 2. Gewerbegebiet hinsichtlich Werbeanlagen*
im weiteren Verfahren berücksichtigt und eingehalten werden.

Die Stellungnahme betrifft ausschließlich die Planungsebene des Bebauungsplans und wird dort entsprechend berücksichtigt.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 23.07.2018, 17.07.2020 und 10.12.2020

Bereich Landwirtschaft:

Es besteht grundsätzlich Einverständnis mit der geplanten Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplans DB Nr. 3 sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Boher“. Hinsichtlich geplanter Eingrünungen wird auf die Bestimmungen der Art. 47 und Art. 48 AGBGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) hingewiesen. In unmittelbarer Umgebung des geplanten Geltungsbereichs muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen gerechnet werden, wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch am Wochenende, an Feiertagen und zu Nachtzeiten. Diese sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftl. Flächen muss uneingeschränkt möglich sein. Es wird empfohlen diese Formulierung in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „GE Boher“ aufzunehmen.

Zur Erweiterungsfläche „SO Solarpark“:

Der Betreiber grenzt südlich, getrennt von einer Straße, an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und mögliche Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschaftler ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von landwirtschaftlichen Emissionen Schaden am Solarpark entsteht.

Zur Ausgleichsfläche auf der Teilfläche FI.Nr. 338/9 Gemarkung Garham:

Es wird begrüßt, dass der frühestmögliche Schnitzeitpunkt auf den 01.09. eines Jahres gelegt wurde.

Bereich Forsten:

Bebauungsplan/Grünordnungsplan GE Boher:

Die Ausführungen in unserer Stellungnahme vom 17.07.2020 gelten unverändert weiter (Die in der Stellungnahme vom 23.07.2018 (GZ. L2 .2-4610-299) zum Ausdruck gebrachten Forderungen in Bezug auf die Baumfallgefahr sind mittlerweile bei den textlichen Festsetzungen in die „Hinweise durch Text HT1 und HT2“ eingearbeitet worden. Damit besteht aus forstfachlicher Sicht Einverständnis.)

Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 3:

Mit der Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 3 besteht aus forstfachlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.

Landwirtschaft

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, und wurden soweit erforderlich als Hinweise in die Begründung aufgenommen.

Die Frage einer möglichen Haftungsfreistellung ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Forsten

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bayernwerk AG Vilshofen vom 25.06.2018, 07.08.2018 und 16.11.2020

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

Es folgen Hinweise zu Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen, Bepflanzung sowie zum Schutzzonenbereich zu 20-kV-Einfachfreileitungen.

Die fachlichen Hinweise werden zur Kenntnis aufgenommen. Die Abstimmung der notwendigen Versorgungsarbeiten erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

Beschluss: 14 : 0

b) Satzungsbeschluss

Der vom Planungsbüro G2S – Deggendorf ausgearbeitete Planentwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „GE Boher“ mit Begründung, Umweltbericht und naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung in der Fassung vom 25.09.2023 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Beschluss: 14 : 0

Sämtliche 17 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Hiervon waren 14 und ab TOP 8 öffentlicher Teil 15 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt; die Beschlussfähigkeit war gegeben.

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt.



Markt Hofkirchen

Hofkirchen, den 22.11.2023

Bauer