

Änderung des Bebauungsplanes Hofkirchen Ost durch Deckblatt 67

Gemeinde	Markt Hofkirchen
Landkreis	Passau
Reg.-Bezirk	Niederbayern

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a Abs. 1 BauGB

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden (§ 10 a Abs. 1 BauGB).

1. Beschreibung u. Ziel der Änderung des Bebauungsplans

Der Gemeinderat hat in der Sitzung v. 22.06.2021 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern, um die bestehende Festsetzung zu den „Einfriedungen“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzupassen auf Antrag eines Grundstückseigentümers, zumal im Geltungsbereich bereits eine heterogene Entwicklung der Einfriedungen gegeben ist.

Es soll die Festsetzung nun dem aktuellen Rahmen der BayBO Art. 57 Abs.1 Nr. 7a angepasst werden. Im Vordergrund steht der Vergleich mit den Festsetzungen weiterer Bebauungspläne im Umfeld bzw. im Gemeindegebiet, welche bezüglich Einfriedungen wesentlich weiter gefasst sind. Unter diesem Gesichtspunkt soll die Anpassung an die aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen der BayBO erfolgen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Änderung wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, zumal die Grundzüge der Planung nicht berührt werden bzw. sich der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber der Umgebung nicht wesentlich verändert.

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

Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bezüglich der Schutzgüter mit der Änderung verbunden, weder bezüglich Fläche, Boden, Wasser, Mensch, Klima, Pflanzen. Bezüglich der Tierwelt (Durchlässigkeit für Kleintiere) waren in der ursprünglichen Festsetzung auch keine Festsetzungen enthalten, so dass sich durch die Änderung auch keine gravierende Veränderung ergibt. Außerdem sind die Einfriedungen auch überwiegend bereits vorhanden und zwar in den unterschiedlichsten Ausbildungen.

Durch die Änderung erfolgt keine Veränderung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung. Die GRZ und GFZ bleiben jeweils wie bisher. Somit entsteht durch diese Änderung kein Ausgleichserfordernis. Die Flächen sind bereits überwiegend und seit längerem bebaut sowie mit unterschiedlichsten Ausbildungen und Höhen von Zäunen oder auch Mauern eingefriedet.

3. Ablauf des (vereinfachten) Verfahrens

22.06.2021	Änderungsbeschluss (ortsüblich bekannt gemacht am 04.08.2021)
13.08.2021 bis 13.09.2021	Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden und sonst. Träger öffentl. Belange zum Entwurf 31.05.2021; ortsüblich bekannt gemacht am 04.08.2021.
16.11.2021	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der **Beteiligung der Öffentlichkeit** nach § 3 (2) BauGB wurde eine Äußerung eines Grundstückseigentümers eines angrenzenden Baugebiets (Hochfeld Ost) vorgebracht mit der Befürchtung, dass sich durch die gepl. Änderung der Festsetzung zu den Einfriedungen auf den Rahmen der BayBO Art. 57 Abs.1 Nr. 7a die Anwohner „hermetisch“ abschotten oder ältere Menschen hinter hohen Mauer in Not gerieten, bzw. sich erhebliche Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Marktgemeinde Hofkirchen ergeben werden. Dies wird seitens der Gemeinde nicht geteilt. In vielen anderen Baugebieten ohne oder mit zurückhaltender Reglementierung der Einfriedungen sind weder hohe Mauern entstanden noch sonst geschilderte Fallkonstellationen eingetreten. Im Vordergrund steht der Vergleich mit den Festsetzungen weiterer Bebauungspläne im Umfeld bzw. im Gemeindegebiet, welche bezüglich Einfriedungen wesentlich weiter gefasst sind.

Hinweise aus der **Beteiligung der Träger öffentl. Belange** nach § 4 (2) BauGB wurden bei der Abwägung berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen, wie nachfolgend zusammengestellt.. Der Großteil der eingegangenen Stellungnahmen war ohne Einwendungen bzw. ohne Hinweise. Das Landratsamt Passau – Sachgebiet 61 gab einen Hinweis zur Vervollständigung des Verweises auf den Artikel der BayBO, was redaktionell angepasst/ berichtigt wurde. Es wurde hinterfragt, ob die Festsetzung aus ortsgestalterischer Sicht wirklich der richtige Weg ist. Im Vordergrund steht seitens der Gemeinde der Vergleich mit den Festsetzungen weiterer Bebauungspläne im Umfeld bzw. im Gemeindegebiet, welche bezüglich Einfriedungen wesentlich weiter gefasst sind. Aus Sicht des Landratsamt Passau – Abteilung 7 Städtebau liegen keine Bedenken gegen die Deckblattänderung Nr. 67 vor. Die Zulässigkeit von Einfriedungen orientiert sich künftig im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans an den Vorgaben der BayBO.

Das Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde äußert, dass einer Änderung der Festsetzungen bzgl. der Einfriedungen im Fall des Bebauungsplans Hofkirchen-Ost nur zugestimmt wird, weil ein Großteil der Bebauung inkl. Einzäunung (in unterschiedlichster Ausführung) bereits besteht. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege äußerte sich bezüglich in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindlichen Bodendenkmälern und machte dazu fachliche Hinweise. Es handelt sich hier allerdings um ein bereits seit langem bzw. 1971 ausgewiesenes Baugebiet, das einen Großteil von Hofkirchen umfasst und bis auf wenige Parzellen bebaut ist. Die genannten Bodendenkmäler liegen deutlich außerhalb des Bebauungsplangebiets und der geplanten Änderung. Die geänderten Festsetzungen hinsichtlich der Einfriedungen betreffen einen nahezu vollständig bebauten Planbereich. Insofern ist nicht ersichtlich, dass die Anpassung der Einfriedungen auf die gesetzliche Rahmenvorgabe des Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO die Belange des Denkmalschutzes beeinträchtigen würde.

6. Hinweis auf die weiteren Unterlagen/ Ausführungen

Weitere Ausführungen siehe in den Unterlagen zur Änderung des Bebauungsplans Hofkirchen Ost durch Deckblatt 67, Markt Hofkirchen, Landkreis Passau - Stand Satzungsbeschluss v. 16.11.2021: (Verfahrensvermerke mit Ausfertigungsvermerk vorangestellt als Seite 1; Übersicht = Seite 2; Teil I: Festsetzungen zur Änderung des Bebauungsplans– Seite 3; Teil II: Begründung zur Änderung des Bebauungsplans- Seite 4 bis 7)

Hofkirchen, den

Josef Kufner
1. Bürgermeister