

Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Hofkirchen am 14.10.2025



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

1. Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 24 (i. S. vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Gsteinach II“)
 - a) Behandlung der Bedenken und Anregungen und Fassung der Abwägungsbeschlüsse über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und aus der Bürgerbeteiligung

Der Marktgemeinderat beschließt:

1. Bedenken und Anregungen von Bürgern

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 16.07.2025 bis 18.08.2025 durchgeführt und am 09.07.2025 ortsüblich 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. 2 BauGB mit angemessener Frist vom 16.07.2025 bis 18.08.2025 die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

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

- Regionaler Planungsverband Donau-Wald vom 19.08.2025
- Landratsamt Passau – Technischer Umweltschutz
- Landratsamt Passau – Sg 53 (Abwasser- und Oberflächenwasser)
- Landratsamt Passau – Sg 53 (Überschwemmungsgebiete)
- Landratsamt Passau – Kreisbrandrat
- Landratsamt Passau – Kreisstraßenverwaltung
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 22.07.2025
- Staatliches Bauamt Passau vom 28.04.2025 und 21.07.2025
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 09.07.2025
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- WBW Deggendorf
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Vodafone Deutschland GmbH vom 08.08.2025
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Passau
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 15.05.2025 und 12.08.2025
- IHK Niederbayern
- Bayerischer Bauernverband
- Stadt Vilshofen vom 10.07.2025
- Markt Windorf vom 09.07.2025
- Markt Eging a. S.
- Markt Winzer
- Gemeinde Iggenbach

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 23.05.2025 und 19.08.2025

Der Standort ist im F-Plan bereits überwiegend als Baufläche vorgesehen und nutzt damit ein Innenentwicklungspotenzial (vgl. LEP 3.2).

Die Planung soll Wohnmöglichkeiten in insgesamt 8 Wohnungen schaffen. Wohnungen sind gegenüber Einfamilienhäusern im ländlichen Raum deutlich unterrepräsentiert und schaffen Wohnraum für kleinere Haushalte. Dies ist eine notwendige Reaktion auf den demographischen Wandel und die sich damit verändernden Wohnbedürfnisse (vgl. LEP 3.1.1).

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Passau – Abteilung 7 Städtebau vom 04.07.2025

Die Planung wird aus städtebaulicher Sicht kritisch gesehen. Es fehlt an einer übergeordneten Gesamtkonzeption für den Ortsteil Garham. Eine nachvollziehbare Siedlungsentwicklung ist hier nicht erkennbar.

Grundsätzlich sollten zunächst die Flurnummern 110 und 107 am Ortsrand nahezu vollständig entwickelt werden, um den Ort städtebaulich geordnet nach Nordwest hin zu erweitern. Dort ist eine Anschlussbebauung prinzipiell städtebaulich sinnvoll. Der hierfür notwendige Baudruck ist jedoch aktuell nicht ersichtlich.

Aus der Planung wird deutlich, dass es vorrangig um die Schaffung von Baurecht auf den topografisch erhabenen Flurnummern 109/2 und 602/5 geht. Das Ziel einer gesunden städtebaulichen Entwicklung rückt dabei in den Hintergrund.

Eigentumsverhältnisse scheinen hier die Planung zu steuern, nicht ein übergeordnetes städtebauliches Ziel.

Ohne erkennbare Notwendigkeit und ohne Zusammenhang zur bestehenden Ortsstruktur ist die Entwicklung derzeit nicht sinnvoll. Die Entwicklung erfolgt nur zum Teil aus dem gültigen Flächennutzungsplan, sodass dieser im Parallelverfahren anzupassen ist. Diese Bauleitplanung wird letzten Endes für 2 Wohnbauvorhaben mit 6 WE realisiert, wodurch man kaum der Nachfrage nach der Schaffung von Wohnraum nachkommt. Es wirkt so, als gehe es hier mehr um die Interessen einzelner Grundstückseigentümer als um eine sinnvolle Ortsentwicklung bzw. Arrondierung.

Planzeichen:

Im Geltungsbereich ist die überbaubare Grundstücksfläche nur in Form einer GR Max. definiert. Wo liegt der Unterschied zwischen der weißen Fläche um die Baukörper und der privaten Grünfläche? Hier wird dringend angeraten zusätzlich Baufenster festzulegen, um klare überbaubare Grundstücksbereiche zu definieren, somit erübrigt sich auch das Planzeichen für eine private Grünfläche.

Ortsrandeingrünung:

Diese Eingrünung nach Norden hin ist stimmig, setzt jedoch voraus dass die geplante Ortsentwicklung hier auch mittelfristig endet.

Fazit:

Das Plangebiet liegt exponiert am Hang - mit klarer Fernwirkung. Es fehlt ein fließender Übergang zur Bestandsbebauung. Es wird daher angeraten, zunächst ein gesamträumliches Konzept für den Ortsteil Garham und dessen Entwicklung

anzustellen und den Ortsteil sukzessive nach Bedarf nach außen zu erweitern.

Es bestehen Einwände gegen die Bauleitplanung.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Garhamer Feld“ wurde eine Gesamtkonzeption entworfen, die seither maßgeblich für die dortigen Siedlungsentwicklungen wirkt und in die Neuaufstellung des FNP eingeflossen ist. Diese Konzeption umfasste bereits die beiden Parzellen, welche zusammen mit den in Kürze vollständig veräußerten Bauparzellen auf Flnr. 107 erschlossen werden sollen.

Der Verlauf des **Metzgerwegs** (Flnrn. 107/2 und 602/2, Gem. Garham), der im Bestand künftig erhalten bleiben soll und u. a. eine Druckleitung von Gsteinöd nach Garham führt, **erforderte** jedoch eine geringfügige Abweichung von der Gesamtkonzeption bzw. die Erschließung und **Baulandausweisung im Kontext mit Flnr. 107, Gemarkung Garham**. Der Weg bildet eine bestehende Bereichsabgrenzung, die erhalten bleiben soll (u. a. wegen der Druckleitung) und die westlich davon gelegenen Flurnummern als natürliche Grenze abteilt. Insofern ist die Siedlungsentwicklung an dieser Stelle bzw. östlich der Wegetrasse nachvollziehbar abgerundet. Damit ergibt sich im Bereich der Bebauungspläne WA Gsteinach und WA Gsteinach II ein abgeschlossener und wirtschaftlich erschließbarer Bereich, der aufgrund des anherrschenden Baudrucks sowie über die Bauverpflichtungen ausnahmslos und absehbar auch einer vollständigen Wohnnutzung zugeführt wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baufenster Planzeichen A 3.2 und A 3.3 klar definiert. Außerhalb der Baugrenzen, aber nicht innerhalb privater Grünflächen sind genau definierte Anlagen (Siehe Festsetzungen C 3.1 bis 3.3) definiert. In privaten Grünflächen scheidet Bebauungen aufgrund dortiger Festsetzung aus. Insgesamt sind die Festsetzungen daher als eindeutig zu bewerten.

Landratsamt Passau – Sachgebiet 61 vom 25.08.2025

Rechtliche Beurteilung

- a) *In Ziff. 9 des Verfahrensblattes ist nach „mit Begründung“ zu ergänzen: und zusammenfassender Erklärung.*
- b) *Die Abwägung unserer Ziff. 3e wird hingenommen; um hier aber nicht Baurecht auf Vorrat zu schaffen, sollte für die 4 Parzellen zumindest ein Bauzwang vereinbart werden.*

Zu a) Es wird bei Pkt. 9 „und zusammenfassender Erklärung“ ergänzt.

Zu b) Der Vorhabenträger hat sich im Durchführungsvertrag dazu verpflichtet, spätestens 60 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans mit der Errichtung je eines Wohngebäudes auf den beiden Bauparzellen innerhalb des Bebauungs- und Grünordnungsplans "WA Gsteinach II" zu beginnen und das jeweilige Wohngebäude innerhalb von weiteren 18 Monaten im Rohbau herzustellen.

Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde – vom 05.08.2025

Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege besteht mit der Planung Einverständnis; die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nachvollziehbar dargestellt; mit den Kompensationsmaßnahmen besteht ebenfalls Einverständnis.

Die Ausgleichsflächen sind von der Gemeinde an das bayerische Landesamt für Umwelt zu melden.

Das amtlich kartierte Biotop muss beim Bau geschützt (z. B. durch Absperrungen) werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Passau – Sg 53 Wasserrecht - Bodenschutz/Altlasten vom 17.04.2025 und 22.07.2025

Es sind keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS bekannt.

Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten.

Auf die Verpflichtung nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Parallelverfahren Bebauungsplan „WA Gsteinach II“ an geeigneter Stelle verarbeitet.

Landratsamt Passau – Sg 53 Wasserschutzgebiete vom 17.04.2025 und 25.08.2025

Fragen der Wasserwirtschaft, des Grundwasserzustandes, die Gefährdungen die vom Grundwasser selbst ausgehen können oder Auswirkungen auf das Grundwasser (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. 57Abs. 2 GO).

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Vilshofen vom 16.07.2025

Gegen die vorgesehenen Planungen bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass sich im geplanten Gebiet einige unermittelte bzw. unabhgemarkte Grenzen befinden. Diese Grenzen können größere Abweichungen zwischen Karte bzw. Koordinate und Örtlichkeit aufweisen. Die Flächenangaben der angrenzenden Flurstücke basieren auf einer Berechnung mit graphischen Elementen bzw. auf Koordinaten unterschiedlicher Genauigkeit und können mit einer gewissen Unsicherheit behaftet sein.

Vor einer Bebauung wird empfohlen, die Umfangsgrenzen des zu bebauenden Flurstücks vollständig feststellen zu lassen und gegebenenfalls mit dem Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in Kontakt zu treten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Bauherren weiter gegeben.

Die Autobahn GmbH des Bundes vom 11.08.2025

Nach Prüfung der Unterlagen befindet sich das Plangebiet außerhalb der 100-m-Anbaubeschränkungszone nach § 9 FStrG. Aufgrund der Entfernung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes von rd. 500 m zur A3 werden weder anbaurechtliche Belange in der Zuständigkeit des Fernstraßen-Bundesamtes noch Belange der Straßenbaulast in der Zuständigkeit der Autobahn GmbH berührt, weshalb eine Beteiligung bzw. Stellungnahme grundsätzlich entbehrlich ist.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Plangebiet aufgrund der Autobahnnähe erheblichen Lärm- und sonstigen Immissionen ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärm- bzw. Immissionsschutzmaßnahmen hat der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes und deren Mitarbeiter.

Dies gilt vor allem auch für die zukünftig geplanten Ausbaumaßnahmen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Bauherren weiter gegeben.

Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald vom 24.04.2025 und 22.07.2025

Die erneut vorgelegten Planungsunterlagen weisen, bezüglich des Baugebietes WA Gsteinach II keine relevanten Änderungen auf.

In der Stellungnahme vom 24.04.2025 wurden Bedenken hinsichtlich der Zufahrt (Kurvenbereiche im Mittelteil) durch das erst noch in Planung befindliche Baugebietes WA Gsteinach vorgebracht. Unter Punkt 1.5.1 Erschließung verweist die Gemeinde hierzu auf Lagepläne vom 04.11.2024 mit eingezeichneten Schleppkurven von Abfallsammelfahrzeugen. Leider wieder ohne jegliche Angaben zur tatsächlichen Fahrbahnbreite, so dass eine ausreichende Berücksichtigung der Schleppkurven weder beurteilt noch Angaben dazu bestätigt werden können.

Vorbehaltlich einer tatsächlichen Befahrbarkeit der Zufahrt, können die Abfallbehälter des Baugebietes WA Gsteinach II unter Bereitstellung am Wendehammer des Baugebietes WA Gsteinach geleert werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung zum Parallelverfahren Bebauungsplan „WA Gsteinach II“ verwiesen.

Bayernwerk Netz GmbH Vilshofen vom 12.05.2025 und 06.08.2025

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen (Bayernwerk Netz GmbH) nicht beeinträchtigt werden.

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

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939) bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf hingewiesen, 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.

Es folgen weitere allgemeine Hinweise zu Kabelplanungen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss: 13 : 0

b) Feststellungsbeschluss

Das vom Planungsbüro Breinl – Reisbach zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen ausgearbeitete Deckblatt Nr. 24 mit Begründung in der Fassung vom 14.10.2025 wird hiermit verbindlich festgestellt.

Beschluss: 13 : 0

Sämtliche 17 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Hiervon waren 13 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt; die Beschlussfähigkeit war gegeben.

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

Hofkirchen, den 16.10.2025



Markt Hofkirchen

Bauer