

1. 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

Der Marktgemeinderat beschließt:

1. Bedenken und Anregungen von Bürgern

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 14.05.2025 bis 16.06.2025 durchgeführt und am 07.05.2025 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 14.05.2025 bis 16.06.2025 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 13.06.2025
- Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Passau – Kreisbrandrat
- Landratsamt Passau – Sg 53 (Abwasser- und Oberflächenwasser)
- Landratsamt Passau – Sg 53 (Überschwemmungsgebiete)
- Landratsamt Passau – Kreisstraßenverwaltung
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 07.05.2025
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 08.05.2025
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- WBW Deggendorf vom 30.05.2025
- Vodafone Deutschland GmbH vom 13.06.2025
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Passau
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 10.06.2025
- IHK Niederbayern vom 12.06.2025
- Bayerischer Bauernverband
- Stadt Vilshofen vom 07.05.2025
- Markt Windorf vom 08.05.2025
- 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 23.08.2023 und 04.06.2025

Der Markt Hofkirchen beabsichtigt den Flächennutzungsplan zu ändern (DB 17) und eine Ortsabrundungssatzung im Bereich Oberneustift aufzustellen. Hierzu wurde von der höheren Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 23.08.2023 Stellung genommen und mitgeteilt, dass Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.

Die nun vorliegende Planung weist einen größeren Geltungsbereich auf und soll die Voraussetzungen für die bauliche Nutzung einer weiteren Parzelle schaffen. Diese schließt an den bereits bebauten Bereich an und rundet den Siedlungsbereich nachvollziehbar ab. Erfordernisse der Raumordnung stehen auch der nun vorliegenden Planung nicht entgegen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Passau – Abteilung 7 Städtebau vom 10.06.2025

- *Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Oberneustift angepasst.*
- *Die 17. Änderung erfolgt im Parallelverfahren und bezieht sich ausschließlich auf die Anpassung des FNP an den neuen Geltungsbereich der OAS.*
- *Inhaltlich und städtebaulich ergeben sich keine zusätzlichen Änderungen oder Konflikte.*

Aus städtebaulicher Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen die FNP-Änderung.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Passau – Sachgebiet 61 vom 12.06.2025

Rechtliche Beurteilung

- a) In Ziff. 9 des Verfahrensblattes ist nach „Begründung“ zu ergänzen: „und zusammenfassender Erklärung“.*
- b) Im Verfahrensblatt ist anstelle „Flächennutzungsplan“ jeweils „Flächennutzungsplan-Dbl. 17“ zu setzen.*

Zu a) Ziff. 9 des Verfahrensblattes wird ergänzt.

Zu b) Das Verfahrensblatt wird geändert.

Landratsamt Passau – Technischer Umweltschutz vom 02.06.2025

Gegen die vorliegende Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, es ist nicht davon auszugehen, dass durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans bestehende Betriebe in ihrer genehmigten Betriebsweise eingeschränkt werden oder schädliche Umwelteinwirkungen an neuen oder bestehenden Immissionsorten entstehen werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Passau – Sg 53 Wasserrecht - Bodenschutz/Altlasten vom 08.05.2025

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.

Landratsamt Passau – Sg 53 Wasserschutzgebiete vom 19.05.2025

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. 57 Abs. 2 GO).

Über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind in den Unterlagen keine Angaben enthalten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Staatliches Bauamt Passau vom 07.08.2023 und 12.05.2025

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 Digitalisierung, Breitband und Vermessung Vilshofen vom 03.06.2025

Gegen die vorgesehenen Planungen bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass sich im geplanten Gebiet einige unermittelte bzw. unabgemarkte 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 gebeten, dies bei den Planungen zu berücksichtigen 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.

Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald vom 06.06.2025

Die Abfallentsorgung erfolgt über die bestehende, öffentliche Ortsdurchfahrtsstraße.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung 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. Es wird auf die Abwägung zur Satzung verwiesen.

Bayernwerk Netz GmbH Vilshofen vom 31.05.2025

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.

20-kV-Freileitungen

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse 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.

Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Kabel

Auskünfte zur Lage der betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden (Link: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html).

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 21.05.2025

Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen.

Es wird gebeten in den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan einen Hinweis aufzunehmen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden. Zu gegebener Zeit werden zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.

Durch die Ortsabrundungssatzung reichen die bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an das Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Es wird beantragt sicherzustellen, dass:

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,*
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu-gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs.1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.*

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer der Bauherren-Hotline 0800 33 01903 so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

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

Beschluss: :

b) Feststellungsbeschluss

Das vom Planungsbüro Breinl – Reisbach zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen ausgearbeitete Deckblatt Nr. 17 mit Begründung in der Fassung vom 22.07.2025 wird hiermit verbindlich festgestellt.

Beschluss: :