Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Hofkirchen am 16.09.2025

Nr. und Gegenstand der Beratung	Beschluss / Sachverhalt

4. Änderung des Bebauungsplans „Hofkirchen Ost“ mit Deckblatt Nr. 71

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. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.07.2025 bis 25.08.2025 durchgeführt und am 16.07.2025 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 23.07.2025 bis 25.08.2025 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 25.08.2025
- Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Passau – Kreisstraßenverwaltung
- Landratsamt Passau – Sg 53 Wasserschutzgebiete
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 22.07.2025
- WBW Deggendorf
- Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald vom 05.08.2025
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Passau
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
- IHK Niederbayern vom 15.04.2025 und 19.08.2025
- Bayerischer Bauernverband
- Stadt Vilshofen vom 30.07.2025
- Markt Windorf vom 16.07.2025
- Markt Eging a. S.
- Markt Winzer vom
- Gemeinde Iggensbach

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 14.04.2025 und 20.08.2025

Der Markt Hofkirchen beabsichtigt, die geplante Betriebserweiterung der Firma Treiber zu ermöglichen. Hierzu ist die Änderung mehrerer Bebauungspläne und des

Flächennutzungsplanes erforderlich.

Hierzu wurde bereits mit Schreiben vom 14.04.2025 mitgeteilt, dass Erfordernisse der Raumordnung hiervon nicht negativ berührt sind. Dies gilt weiterhin.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Passau – Abteilung 7 Städtebau vom 10.04.2025

Die in der ursprünglichen Stellungnahme zur 71. Deckblattänderung des Bebauungsplans „Hofkirchen Ost" angeführten allgemeinen Anregungen zur Bauleitplanung wurden aufgegriffen, werden aber nicht im Laufe dieses Verfahrens eingearbeitet, was vertretbar ist.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen jedoch keine Einwände gegen die 71. Deckblattänderung.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Passau – Sachgebiet 61 vom 14.08.2025

2. *Die Untere Wasserrechtsbehörde, Bereich "Überschwemmungsgebiete", teilt folgendes mit:*
   „Die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Hofkirchen-Ost mit Dbl. 71 betrifft laut Unterlagen die Flurnummern 436/6 und 467/6 mit 426/3 jeweils Gemarkung Hofkirchen.
   Diese drei genannten Flurnummern werden mit der Bebauungsplanänderung aus dem Geltungsbereich herausgenommen.
   Das Grundstück mit Fl.Nr. 436/6, Gmkg. Hofkirchen, Gde. Hofkirchen, liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau.
   Da diese Fläche jedoch aus dem Geltungsbereich herausgenommen wird, ergeben sich für die Herausnahme dieser Fläche keine Pflichten aus §§ 78 ff. WHG, sodass es von der Unteren Wasserrechtsbehörde - Bereich „Überschwemmungsgebiete" keine Bedenken gibt.
   Hinweis:
   Die Flurnummern 435 und 436, die weiterhin zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören sollen, liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau, sodass für diese beiden Flurnummern im Geltungsbereich weiterhin §§ 78 ff. WHG gelten. Bei der Errichtung / Erweiterung baulicher Anlagen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet wird auf das Erfordernis einer zusätzlichen Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG hingewiesen."
3. *Rechtliche Beurteilung*

a) *In Ziffer 9. der Verfahrensvermerke ist bei Satz 2 zu ergänzen „Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung ...". Die Empfehlungen in den Planungshilfen bzw. die aktuelle Rechtsprechung haben sich diesbezüglich geändert.*

b) *Die weiteren Punkte unserer Stellungnahme vom 16.04.2025 wurden in die Planung eingearbeitet.*

Zu 2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3. Rechtliche Beurteilung:

Zu a) Die Änderung erfolgt nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren, wobei u. a. eine Umweltprüfung/ein Umweltbericht wie auch eine zusammenfassende Erklärung entbehrlich sind (§ 13 Abs. 3 BauGB). Demnach entfällt der Zusatz „und zusammenfassender Erklärung“ entsprechend Austausch mit SG 61. Dieser ist nur bei qualifiziertem Verfahren/ Regelverfahren erforderlich.

Zu b) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 22.08.2025

Niederschlagswasserbeseitigung

Die im Bebauungsplan GE Hofkirchen BA II gekennzeichneten Flächen sind durch die bisherige Genehmigung nicht abgedeckt. Dies betrifft v. a. den westlichen Teil des Bebauungsplans. Die wasserrechtliche Genehmigung ist hierzu zu erweitern.

Niederschlagswasserableitung in Verbindung mit Hochwasserereignissen

Die Niederschlagswasserableitung inkl. Einleitung in die Donau des Gewerbegebietes BA II bei Fluß-km: 2256, 17 ist zu erläutern. In einem Schreiben vom 06.01.2013 wird das Landratsamt durch das WWA hingewiesen, dass sich die HW100-Wasserspiegellage an der Einleitstelle auf Höhe 307,10 m ü.NN (DHHN12) befindet. Um einen Rückstau ins Gewerbegebiet entgegenzuwirken ist ca. 50 m westlich des Gewerbegebietes bei Geländekote 307,50 m ü.NN (DHHN12) ein Doppelsiel einzubauen. Zu schließen ist dieses Verschlussorgang durch die Marktgemeinde bei einem Wasserspiegel von 306,70 m ü.NN (DHHN12). Bei weiter ansteigenden Wasserspiegeln sind mobile Pumpen einzusetzen. Mit diesem o.g. Schreiben wird das Landratsamt Passau gebeten, diesen Sachstand der Gemeinde mitzuteilen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Einleiten von Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet Hofkirchen BA II zur Donau (Strom-km 2256,170) wurde mit Bescheid des Landratsamtes Passau vom 19.11.2009 genehmigt. Der Ableitungskanal wie auch die Einleitstelle wurden im Zuge der Gebietserschließung entsprechend der Entwurfsplanung in den damaligen Genehmigungsunterlagen errichtet. Die Entwässerungsführung vor dem Ableitungskanal wurde im Zuge der Ausführungsplanung bzw. Bauausführung entsprechend der jeweiligen Parzellierung und Straßenführung funktional angepasst. Der Umgriff und die Abflussbeiwerte des Einzugsgebiets aus der hydraulischen Berechnung zum damaligen Verfahren stimmen dennoch überein bzw. sind unverändert gültig.
Im westlichen Teil des Bebauungsplans befindet sich - aufgrund der Erweiterung mit Deckblatt Nr. 4 - eine unbebaute Restfläche außerhalb der vorgenannten Genehmigung. Diese Restfläche liegt **komplett außerhalb des maßgeblichen Bereiches für das vorliegende Verfahren**. Bereits im Zuge der Deckblattänderung Nr. 4 wurden die Auswirkungen der Erweiterung auf die bestehende Oberflächenentwässerung und die Einleitstelle seitens des Ingenieurbüros Schönbuchner gewürdigt und allein aufgrund der Größenverhältnisse als völlig zu vernachlässigend eingestuft. Daher wurde ein zeit- und kostenintensives Tekturverfahren bis zu einer tatsächlichen Bebauung bzw. Inanspruchnahme dieser Flächen aufgeschoben. Zudem könnte aufgrund der untergeordneten Fläche ggf. auch eine isolierte Genehmigungsfreiheit nach der TRENOG oder TRENGW für den Erweiterungsbereich bestehen, die im Bedarfsfall geprüft werden kann.
Das vorliegende Verfahren ist davon jedenfalls nicht tangiert.

Niederschlagswasserableitung in Verbindung mit Hochwasserereignissen

Zu dieser Thematik hat der Markt Hofkirchen dem Landratsamt Passau mit Schreiben vom 19.03.2014 mitgeteilt, dass die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf zur Kenntnis genommen und ausgewertet wurde. Wie das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf in seiner Stellungnahme vom 05.03.2014 bestätigt hat, obliegt die Sicherung der kommunalen Abwasseranlage gegen Hochwasser grundsätzlich der Verantwortung und Aufgabe der Gemeinde. Selbstverständlich haben sowohl das Landratsamt Passau wie auch das Wasserwirtschaftsamt hinreichend auf die technisch machbaren Lösungen (z. B. den Einbau eines Doppelsiels) hingewiesen und sich damit aus der Haftung für einen Rückstau in der Abwasseranlage des Marktes Hofkirchen im Hochwasserfall exkulpiert.
Es darf in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen werden, dass auch der Freistaat Bayern mögliche Schutzmaßnahmen gegen Hochwasser stets einzelfallbezogen abwägt und die alternierenden Lösungen jeweils einer Kosten-/ Nutzenanalyse unterstellt. Im Ergebnis wird ebenfalls nicht immer die maximal technisch machbare, sondern die unter Kostenaspekten vernünftige Variante aufgegriffen, bis hin zur Belassung des Ist-Zustands. Ebenso ist der Markt Hofkirchen verfahren und **zu der bereits ausführlich dargelegten, begründeten und angemessenen Lösung gelangt:**

Bauliche Anlagen im GE Hofkirchen:

Gemäß Festsetzung Nr. 7.4 des Bebauungsplans GE Hofkirchen BA II ist für bauliche Anlagen zur Gewährleistung der hochwasserfreien Lage (HW100) und Berücksichtigung eines Sicherheitsmaßes eine Geländekote von mindestens 307,30 m ü. NN durch Auffüllung einzuhalten. Damit ist die rechnerische Rückstaukote von 307,10 ü. NN in Anlagen innerhalb des GE Hofkirchen unbeachtlich. Zudem ist nach der gemeindlichen Entwässerungssatzung ohnehin von jedem Bauherrn ein Rückstau in die Gebäude, z. B. durch den Einbau einer Rückstauklappe, zu verhindern.

Verkehrsanlage und nähere Umgebung:

Aufgrund der geplanten Verrohrung bis hinter das flussseitige bzw. westliche Ende des natürlichen Höhenrückens westlich des Gewerbegebiets wirkt dieser als natürliche Einstaubarriere. Ein Ein- oder Rückstau und damit verbunden der Austritt von Oberflächenwasser aus dem Regenwasserkanal kann somit überhaupt nur bei den 3 - 4 unter 307,30 m ü. NN liegenden Straßeneinlaufschächten am Baubeginn der Verkehrsanlage erfolgen, also am Tiefpunkt bzw. dem Anschluss zu BA I mit einer Höhenlage von immer noch 306,80 m ü. NN. An dieser Stelle wird künftig im Falle eines HW 100 durch einfachste Maßnahmen der Rückstau verhindert, wie z. B. durch Abdichten der 3 - 4 unter 307,30 m ü. NN liegenden Straßeneinlaufschächte. Somit kann auch dahinstehen, ob angesichts des im rückwärtigen Raum (GE Hofkirchen BA I) bereits anstehenden Einstaus die zu erwartende Rückstaumenge überhaupt nennenswerte Verschlechterungen der Situation im K-Fall erwarten ließe.

Das Bauende der Verkehrsanlage (Anschluss Betrieb Troiber) liegt auf einer Höhenkote von 307,62 m ü. NN, hier ist ein Einstau nicht möglich.

Zusammenfassung:

Im Ergebnis ist der geforderte Einbau eines Doppelsiels nicht erforderlich, um Schäden an den baulichen Anlagen im GE Hofkirchen BA II einerseits oder der Verkehrsanlage und näheren Umgebung andererseits abzuwenden. Auch würde diese Maßnahme aus o. g. Gründen hinsichtlich des zu veranschlagenden Aufwands in keiner Relation zu dem resultierenden Nutzen stehen, der lediglich darin bestünde, dass im K-Fall maximal 4 Straßeneinlaufschächte weniger abgedichtet werden müssten.

Staatliches Bauamt Passau vom 14.04.2025 und 29.07.2025

Die bisherigen btl. Stellungnahmen bleiben weiterhin aufrechterhalten und gelten sinngemäß für die Beteiligung an den o.g. Bauleitverfahren und sind zu beachten.

Des Weiteren sind zur Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes sowie der o. g. Bebauungspläne von Seiten des Staatlichen Bauamtes nachfolgende Ausführungen zu beachten:

Die geplanten Änderungen beinhalten größtenteils nur eine Herausnahme bzw. lntegrierung verschiedener Flurstücke in die o.g. Baugebiete.

Auf der Flurnummer 461 sowie 436/5 wird der Bebauungsplan hinsichtlich der zulässigen Höhe baulicher Anlagen für die Errichtung eines Hochregallagers. geändert. Dieses wird in einem Abstand von ca. 150 m zum nächstgelegenen Fahrbahnrand der St 2125 errichtet. Eine neue direkte Zufahrt zur Staatsstraße bezüglich der Erschließung des Hochregallagers wird nicht gestattet.

Neue Einmündungen und Privatzufahrten im Bereich der Staatsstraße sind nicht geplant, die Baugrenzen zum Fahrbahnrand der St 2125 bleiben gleichfalls unverändert.

Bei jeglichen Planungen, welche Auswirkungen auf die St 2125 haben, ist das Staatliche Bauamt frühzeitig zu beteiligen.

Bei Beachtung der o.g. btl. Stellungnahmen bestehen gegen Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Troiber Hofkirchen" mit Deckblatt Nr. 4 und Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 26; Änderung des Bebauungsplanes „Hofkirchen Ost" mit Deckblatt Nr. 71; Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „GE Hofkirchen BA II" mit Deckblatt Nr. 5 von Seiten des Staatlichen Bauamtes im Weiteren keine Bedenken.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 13.03.2025

Bereich Landwirtschaft

Es besteht aus landwirtschaftlicher Sicht Einverständnis mit der geplanten Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Hofkirchen BA II".

Bereich Forsten

Es besteht aus forstwirtschaftlicher Sicht Einverständnis mit der geplanten Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Hofkirchen BA II".

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 01.04.2025

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Es folgen Hinweise auf Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

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. 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 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 Vorhabenträger/ Bauherren weitergegeben.

Bayernwerk Netz GmbH Vilshofen vom 31.03.2025 und 11.08.2025

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen (Bayernwerk Netz GmbH) nicht beeinträchtigt werden. Im Einzelnen wurden alle Stellungnahmen bereits abgegeben.

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 Reparatur-möglichkeit 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.

WIGES Wasserbauliche Infrastrukturgesellschaft vom 02.04.2025 und 11.08.2025

Die Änderung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan „GE Betrieb Troiber" (Deckblatt 4) zur Ermöglichung der Errichtung eines Hochregallagers berührt die Belange des Wasserstraßenausbaus und der Verbesserung des Hochwasserschutzes nicht.

Das Gewerbegebiet liegt allerdings im Überschwemmungsgebiet, so dass eine Beteiligung des Wasserwirtschaftsamts Deggendorf angeregt wird, sofern noch nicht erfolgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Planfeststellungsverfahren für den Teilabschnitt 2 des Donauausbaus zwischen Deggendorf und Vilshofen die landschaftspflegerische Maßnahme mit der Bezeichnung 49 AFFH beantragt wurde. Vorgesehen ist die Anlage von artenreichem Extensivgrünland (LRT 6510) für den Phengaris nausithous (s. Beilage 91 a, Anhang 1 der Planfeststellungsunterlagen). Es handelt sich um eine Kohärenzmaßnahme gemäß § 34 Abs. 5 BNatSchG sowie eine Maßnahme zur Sicherung des günstigen Erhaltungszustands gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG. Diese Maßnahme liegt unmittelbarer Nachbarschaft zu der bereits mit Deckblatt 2 festgesetzten Ausgleichsfläche Nr. 2 des Bebauungsplans „GE Betrieb Troiber".

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Wasserwirtschaftsamt wurde beteiligt.

Beschluss: 13 : 0 (MM Troiber ist nicht stimmberechtigt.)

b) Satzungsbeschluss

Der vom Planungsbüro Inge Haberl – Wallersdorf ausgearbeitete Satzungsentwurf mit Begründung in der Fassung vom 16.09.2025 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Beschluss: 13 : 0 (MM Troiber ist nicht stimmberechtigt.)

Sämtliche 17 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.
Hiervon waren 13 und ab TOP 3 öffentlicher Teil 14 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt; die Beschlussfähigkeit war gegeben.
Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt.

Markt Hofkirchen

Hofkirchen, den 17.09.2025

Bauer