**Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Hofkirchen am 22.7.2025**

| Nr. und Gegenstand der Beratung | Beschluss / Sachverhalt |
|---|---|

2. Aufstellung der Ortsabrundungssatzung 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 – formlose Zustimmung
- Landratsamt Passau – Kreisbrandrat
- Landratsamt Passau – Sg 53 (Abwasser- und Oberflächenwasser) – formlose Zust.
- 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 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 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

- *Kleines Straßendorf mit ca. 11 Wohngebäuden, Hofstellen und Kapelle, Bebauung linear, geschlossen, aber schwach strukturierter Ortskern*
- *Geplante Ortsabrundung: bis zu 5 neue Bauparzellen, ca. 50 % Flächenerweiterung*
- *Erweiterung in NW und SO mit Eingrünung, SO-Fläche ist entfallen*

***Fazit:***

*Kritik der ersten Stellungnahme vom 22.08.2023 wird aufrechterhalten. Der Umfang der Erweiterung und Anzahl Bauparzellen kritisch sehen. Dieses Wachstum sollte sukzessive je nach Baudruck umgesetzt werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu garantieren.*

*Diese wurde von Seiten der Gemeinde kaum aufgenommen bzw. in die überarbeitete Bauleitplanung eingearbeitet.*

➔ *Abwägung und Geltungsbereich-Reduzierung durch Gemeinde erforderlich*

*Darüber hinaus keine sonstigen städtebaulichen Bedenken.*

Es wird auf die Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde verwiesen. Hier wird kein Widerspruch mit den Zielen der Raumordnung gesehen. Durch die relativ eng (um den Bestand) gefassten Baugrenzen auch im Bereich der Neuausweisungen wird aus Sicht des Markt Hofkirchen keine unverhältnismäßige Erweiterung sondern vielmehr eine verträgliche Abrundung der Bebauung geschaffen.
Der derzeitige Planungsumgriff beinhaltet überwiegend die Bestandsbebauung (2,0 ha) und teilweise die Gartenbereiche bzw. geplante Grün- und Ausgleichsflächen (0,46 ha), die Neubebauung stellt davon lediglich 0,45 ha dar. Um dennoch eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu garantieren und die sukzessive Bebauung nach Baudruck umzusetzen, werden zwei mögliche Bauparzellen im südwestlichen Bereich vorerst als nicht bebaubare Gartenfläche ausgewiesen. Sollte für diese Flächen künftig ein Bedarf bestehen, wäre die konkretisierte Baulanderweiterung dort möglich.
Insgesamt beträgt die Baulanderweiterung 18 % und wird mit der sukzessiven Erweiterungsoption nunmehr als angemessen bzw. verhältnismäßig bewertet. Die ausgewiesenen Flächen mit Baumöglichkeiten sollen und können den konkreten Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung bedienen. Hier liegen bereits entsprechende Anfragen vor. Insofern wird am Satzungsumgriff grundsätzlich festgehalten.

Landratsamt Passau – Sachgebiet 61 vom 12.06.2025

*Rechtliche Beurteilung*

*a) Bei einem Bestand von 9 Wohnhäusern und zwei landwirtschaftlichen Anwesen werden nun sieben neue Baumöglichkeiten geschaffen; da die Gemeinde zu keiner Reduzierung bereit ist, sondern sogar noch eine zusätzliche Baumöglichkeit aufgenommen hat, muss sie sich bewusst sein, dass diese freien Parzellen bei der künftigen Neuausweisung von Bauland im Gemeindegebiet mitzubilanzieren sind.*

*b) Die geplante Abwasserbeseitigung durch private Einzelanlagen findet sich üblicher Weise nur bei Vorhaben im Außenbereich; wenn die Gemeinde aber wie hier einen ganzen Ortsteil neu- und weiterentwickeln will, sollten konsequenter Weise auch die erforderlichen Erschließungsvoraussetzungen durch gemeindliche Anlagen sichergestellt werden können.*

Zu a) Es wurden nun zwei Bauparzellen für die noch kein konkreter Bedarf besteht als nicht bebaubare Gartenfläche dargestellt, insofern weist die Planung aktuell nur noch 4 neue Parzellen aus, dies entspricht dem konkreten Bedarf.

Zu b) Eine Umstellung wäre zwischenzeitlich außerordentlich kostenintensiv (Einzelstationen, Zuleitungen und zentrale Pumpstation, Umbau sämtlicher Bestandsanschlüsse und ca. 1,5 KM Druckleitung bis Anschluss Reitern) und würde die Abwassergemeinschaft Garham damit in keinem adäquat darstellbaren Verhältnis belasten. Zudem haben bis auf 3 Ausnahmen alle bestehenden (nicht landwirtschaftlichen) Anwesen Kleinkläranlegen errichtet und genießen insofern Vertrauensschutz aus dem Abwassergesamtkonzept des Jahres 2004.

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. 57Abs. 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 Lärmschutz-maßnahmen 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 und an die Bauherren weitergegeben.

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 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: 13 : 0

b) Satzungsbeschluss

Der vom Planungsbüro Breinl – Reisbach gefertigte Entwurf zur Ortsabrundungssatzung „Oberneustift“ mit Begründung in der Fassung vom 22.07.2025 wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauGB als Satzung beschlossen.

Beschluss: 13 : 0

**Sämtliche 17 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.**
**Hiervon waren 13 und ab TOP 5 nichtöffentlicher 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 23.07.2025

Bauer