



3. Aufstellung der Außenbereichssatzung „Reitern Ost“

a) Behandlung der Bedenken und Anregungen und Fassung der Abwägungsbeschlüsse über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und aus der Bürgerbeteiligung

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

- Regionaler Planungsverband Donau-Wald vom 29.12.2021
- Landratsamt Passau – Technischer Umweltschutz vom 15.12.2021
- Landratsamt Passau – Sg 53 Wasserrecht / Altlasten u. Ü.-gebiete vom 10.01.2022
- Landratsamt Passau – Kreisbrandrat vom 11.01.2022
- Autobahndirektion Südbayern – Dienststelle Regensburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 13.12.2022
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Vilshofen
- WBW Deggendorf vom 14.12.2021
- Bayernwerk Netz GmbH, Vilshofen vom 26.01.2022
- Telefonica Germany GmbH & Co.OHG
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 03.01.2022
- IHK Niederbayern vom 27.12.2021
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Passau
- Stadt Vilshofen vom 16.12.2021
- Stadtwerke Vilshofen
- Markt Windorf vom 13.12.2021
- Markt Eging a. S.
- Markt Winzer
- Gemeinde Iggenbach

Der Marktgemeinderat beschließt:

1. Bedenken und Anregungen von Bürgern

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 35 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 17.12.2021 bis 24.01.2022 durchgeführt und am 08.12.2021 örtüblich 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 war mit angemessener Frist vom 17.12.2021 bis 24.01.2022 nach § 35 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

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 22.12.2021

*Der Markt Hofkirchen beabsichtigt im Bereich Reitern-Ost eine Außenbereichssatzung zu erlassen.*

*Hierzu wird von der höheren Landesplanungsbehörde zu folgenden Punkten Stellung genommen:*

*Ziele und Grundsätze der Raumordnung:*

*Nach LEP 3.3 (Grundsatz) soll eine Zersiedelung und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.*

*Bewertung der Planung:*

*Das Plangebiet für die Satzung liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, der sich für eine weitere Bebauung nicht aufdrängt. Allerdings ist dort bereits ein bebauter Bereich vorhanden, der mit der Satzung nachverdichtet werden soll. Mit der Planung soll eine Lücke in der Bebauung auf der Fl. Nr. 3514/4 mit zwei Doppelhäusern geschlossen werden.*

*Aufgrund des engen Umgriffs um den bebauten Bereich kann die gegenständliche Satzung aus raumordnerischer Sicht mitgetragen werden. Erfordernisse der Raumordnung werden der Planung daher nicht entgegengehalten.*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Passau – Abteilung 7 Städtebau vom 10.01.2022

*Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben i.S. des § 35 Abs 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.*

*Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.*

*Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist unter anderem, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.*

*Flächen, die derzeit dem Außenbereich zuzuordnen sind, können somit nicht in den Geltungsbereich einer solchen Satzung miteinbezogen werden, da es sich hierbei nicht mehr um den bebauten Bereich handelt.*

*Im vorliegenden Fall befindet sich in Reitern- Ost entlang der Staatsstraße St2318 eine Bebauung von 7 Wohngebäuden. Mit Hilfe der Außenbereichssatzung soll zwischen den vorhandenen Lücken zusätzliches Baurecht geschaffen werden- eine sogenannte Lückenfüllung.*

*Durch zusätzliche Festsetzungen wird die Gestaltung der Baukörper entsprechend geregelt, damit sich die neuen Wohngebäude homogen zwischen den Bestandsgebäuden einfügen.*

*Die Anzahl der Wohngebäude für das Aufstellen einer Außenbereichssatzung liegt im unteren Bereich. Die Bebauung lässt jedoch noch einen im Zusammenhang bebauten Bereich erkennen, der sich entlang der Erschließungsstraße aneinanderreihet. Durch die Fassung dieses Bereichs entsteht keine städtebauliche Fehlentwicklung, sodass diese Satzung aus fachlicher Sicht noch hingenommen werden kann.*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Passau – Sachgebiet 61 vom 13.01.2022

*Rechtliche Beurteilung*

- a) *Die Rechtsgrundlagen in der Präambel sind nicht aktuell.*
- b) *In der Begründung ist auf die Anforderungen des § 35 Abs. 6 BauGB einzugehen.*
- c) *Wenn in Ziff. 8 Schallschutzfenster gefordert werden, ist zumindest deren erforderliche Klasse berechnen zu lassen und anzugeben; weitaus sinnvoller wäre aber z. B. eine Festsetzung, dass die Planung grundrissoptimiert auszuführen ist und dabei Schlaf- und Ruheräume so anzuordnen sind, dass sie keine Öffnungen nach Süden, Osten und Westen haben.*
- d) *Die Länge der Privatstraße darf 70 m ab der öff. Straße nicht überschreiten.*

Zu a) Die Rechtsgrundlagen in der Präambel wurden entsprechend angepasst.

Zu b) Die Anforderungen des § 35 Abs. 6 BauGB wurden ergänzt.

Zu c) Die Ziffer 8 wurde entsprechend so angepasst.

Zu d) Dieser Punkt wurde entsprechend ergänzt mit max. 70 m.

Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde vom 14.04.2021 und 04.01.2022

*Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege besteht mit der o.g. Satzung grundsätzlich Einverständnis; nachdem Satzungen nach § 35 BauGB nicht der baurechtlichen, sondern der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen, ist folgende Festsetzung aufzunehmen:  
„Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB bleibt die Geltung der Vorschriften über die Eingriffsregelung nach §§ 14 ff BNatSchG unberührt, d.h. für jedes Einzelbauvorhaben ist die Eingriffsbeurteilung nach §§ 15 - 18 BNatSchG im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und ggfs. Ersatzmaßnahmen festzusetzen, welche in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen sind.“*

*Über den Umfang der Kompensationsmaßnahmen kann erst im Baugenehmigungsverfahren entschieden werden.*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die vorgenannte Festsetzung ist dem Grunde nach bereits im Entwurf enthalten und wurde entsprechend angepasst.

Landratsamt Passau – Sachgebiet 53 Wasserrecht vom 20.12.2021

*Fragen der Wasserwirtschaft, des Grundwassers, die Gefährdungen die vom Grundwasser selbst ausgehen oder für das Grundwasser bestehen können (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 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).*

Das zuständige Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf wurde beteiligt. Sofern darüber hinaus Abstimmungsbedarf besteht, ist dies in den Hinweisen berücksichtigt.

#### Staatliches Bauamt Passau vom 21.12.2021

*Gegen die geplante Außenbereichssatzung bestehen keine Einwendungen, wenn die geforderten Auflagen und Bedingungen hinsichtlich*

- 1. Anbaubeschränkungen (§ 9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG)*
- 2. Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen (§ 12 FStrG bzw. Art. 31, 32 BayStrWG)*
- 3. Privatzufahrten: (§ 8 a FStrG bzw. Art. 19 BayStrWG)*
- 4. Sichtdreiecke: (§ 4 FStrG bzw. Art. 10 BayStrWG)*
- 5. Entwässerung der Bauflächen*
- 6. Blendung und Lärmauswirkung durch neue Photovoltaikfelder*

*beachtet werden.*

*Es folgen Fachliche Informationen und Empfehlungen zur Verkehrsentwicklung sowie zum Lärmschutz.*

Die Auflagen und Bedingungen wurden entsprechend ergänzt.

#### Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald vom 14.12.2021

*Gegen die Bauleitplanverfahren bestehen grundsätzlich keine Einwände.*

*Die Abfallentsorgung erfolgt über die St 2318.*

*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.

#### Deutsche Telekom Technik GmbH vom 27.01.2022

*Gegen die genannte Planung bestehen keine Einwände.*

*Durch die Außenbereichssatzung reichen bestehende 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 zugunsten 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 Bauherren weiter gegeben.

## Bayerischer Bauernverband vom 15.12.2021

*Es bestehen grundsätzlich keine Einwände. Jedoch wird um die Aufnahme nachfolgender Belange in die schriftlichen Festsetzungen gebeten, um Konflikte und Bewirtschaftungserschwernisse angrenzender landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden:*

*Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, in Zukunft zu dulden.*

*Es ist sehr zu begrüßen, dass dieser Duldungspflicht gegenüber landwirtschaftlichen Immissionen auch bereits in den textlichen Festsetzungen der Außenbereichs-satzung unter § 4 „Hinweise“ wohlwollend Rechnung getragen wurde.*

*Ferner muss eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender und benachbarter landwirtschaftlicher Flächen uneingeschränkt möglich sein, was vor allem auch eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt landwirtschaftlicher Maschinen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beinhaltet. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die für landwirtschaftliche Maschinen oft zutreffende Überbreite zu beachten.*

*Des Weiteren gilt es zu beachten, dass es durch die Flächenversiegelung bei starken Regenfällen zu einem erheblichen Anfall von Oberflächenwasser kommen kann. Hier sind vernünftig dimensionierte Rückhaltevorräte bzw.*

*Versickerungsmöglichkeiten sinnvoll. Eine Belastung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit zusätzlichem Oberflächenwasser könnte ansonsten zu Problemen führen.*

*Ferner ist gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstamm-bäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Für Gewächse bis 2 m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten (Vgl. Art. 48 Abs. 1 AGBGB).*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 21.12.2021

*Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bzw. im Umfeld des Plangebietes gewerbliche Nutzungen, Betriebssitze/-adressen o. ä. befinden können. Es wird vorausgesetzt, dass Standortbelange ggf. ansässiger Gewerbe/Handwerksbetriebe in einem notwendigen Umfang im Rahmen der hier laufenden Planungen ausreichend berücksichtigt werden.*

*Die Aufstellung der neuen Satzung darf keine Einschränkungen im Bestand (genehmigte Nutzungen bei Gewerbebetrieben) sowie in Bezug auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten von bereits bestehenden und formell genehmigten (gewerblichen) Standorten zur Folge haben.*

*Eine Zustimmung zum Verfahren setzt voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Mit Aufstellung der neuen Satzung entstehen nach Auffassung des Marktes Hofkirchen keine Einschränkungen im Bestand bzw. für bereits genehmigte Nutzungen bei Gewerbebetrieben oder in Bezug auf deren zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten. Insbesondere bemisst sich die immissionsrechtliche Beurteilung wie schon bisher anhand der im Außenbereich geltenden Grenzwerte. Da die Satzung im Wesentlichen auf einen Lückenschluss zwischen Bestandsgebäuden zielt, bleibt die Beurteilungsgrundlage unverändert.

Beschluss: 15 : 0

b) Billigungsbeschluss

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach § 35 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 i. V. m. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB und billigt den vom Planungsbüro Neumeier Architekten Part GmbB – Tittling ausgearbeiteten Entwurf der Außenbereichssatzung Reitern (Ost) mit Begründung in der Fassung vom 22.02.2022 mit den nun beschlossenen Änderungen.

Beschluss: 15 : 0

**Sämtliche 17 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.**

**Hiervon waren 15 und ab TOP 3 b) nichtöffentlicher Teil 16 anwesend und stimmberechtigt; die Beschlussfähigkeit war gegeben.**

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



Markt Hofkirchen

Hofkirchen, den 23.02.2022

Bauer