

Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Hofkirchen am 31.05.2022



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

6. 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 und 14.04.2022
- Landratsamt Passau – Technischer Umweltschutz
- Landratsamt Passau – Sg 53 Wasserrecht / Altlasten u. Ü.-gebiete
- Landratsamt Passau – Sachgebiet 53 Wasserrecht
- Landratsamt Passau – Kreisbrandrat
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 18.03.2022
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Vilshofen
- WBW Deggendorf vom 23.03.2022
- Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald vom 14.12.2021 und 23.03.2022
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 03.01.2022
- IHK Niederbayern vom 27.12.2021
- Bayerischer Bauernverband vom 11.04.2022
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Passau
- Stadt Vilshofen vom 16.12.2021
- 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 örtlich 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 und 13.04.2022

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 und 12.04.2022

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich aus städtebaulicher Sicht die neuen Baukörper maßstäblich an den Nachbargebäuden orientieren sollen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Passau – Sachgebiet 61 vom 13.01.2022 und 19.04.2022

Rechtliche Beurteilung

- a) *Die Übernahme der zu Ziff. 2c vorgeschlagenen Festsetzung ist so nicht erfolgt: 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.*
- b) *Um den Versiegelungsgrad auf dem geplanten Grundstück dem der Nachbargrundstücke wenigstens anzunähern, sollten die Zufahrtsstraße und die Flächen vor den Garagen wasserdurchlässig ausgeführt werden.*

Zu a) Die Festsetzung zu Ziffer 8 wurde entsprechend ergänzt.

Zu b) Die Festsetzung zu Ziffer 10 wurde entsprechend ergänzt.

Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde vom 04.01.2022 und 12.04.2022

Grundsätzlich wird vorgeschlagen, wenn die Gemeinde an ihrer Planung festhalten möchte, die Ausgleichsflächen direkt im Bauleitplanverfahren zu regeln, die Ausgleichsflächen nach Norden hin zu verlegen, sodass beide Parzellen gleich große Ausgleichsflächen aufweisen, eine Nutzung als Garten ausgeschlossen wird und die Ausgleichsfläche zusätzlich als Eingrünung fungiert. Insgesamt ist aber unter den in § 4 beschriebenen Maßnahmen zu ergänzen, dass der 1. Schnitt ab dem 15.06. zu erfolgen hat und der 2. Schnitt frühestens 6 Wochen später durchgeführt wird. Neben dem Düngeverzicht ist auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten. Die Wiesenfläche unter den Obstbäumen ist durch eine Ansaat mittels Regiosaatgut aus dem Herkunftsgebiet 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“ herzustellen. Eine mindestens 2-jährige Aushagerung der Ausgleichsfläche mittels Ansaat und Ernte einer stickstoffzehrenden Frucht (z.B. Getreide, Hafer, etc.) und einem Düngeverzicht vor Ansaat des Regiosaatgutes wird nötig sein, damit eine entsprechende Entwicklung der Wiesenfläche gewährleistet ist. Von einer Pflanzung von Obststräuchern ist abzusehen, ebenso ist eine Einzäunung auszuschließen. Die Berechnung der Flächengröße sollte sich dabei nach der Bayerischen Kompensationsverordnung vom 07. August 2013 richten. Je nach zukünftiger Aufteilung der Flurnummer kann eine dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche notwendig werden.

Die vorgebrachten Nachforderungen sind einzuarbeiten.

§ 4 der Satzung wurde gemäß der erfolgten Abstimmung von Landschaftsarchitektin Frau Kiendl mit Unteren Naturschutzbehörde ergänzt.

Staatliches Bauamt Passau vom 21.12.2021 und 24.03.2022

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.

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.

Bayernwerk Netz GmbH, Vilshofen vom 26.01.2022 und 12.04.2022

Es bestehen grundsätzlich keine Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Versorgungseinrichtungen. Es folgen Hinweise zu 0,4-kV Kabel.

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

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: 12 : 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 PartGmbH – Tittling ausgearbeiteten Entwurf der Außenbereichssatzung Reitern (Ost) mit Begründung in der Fassung vom 31.05.2022 mit den nun beschlossenen Änderungen.

Beschluss: 12 : 0

**Sämtliche 17 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.
Hiervon waren 12 anwesend und stimmberechtigt; die Beschlussfähigkeit war gegeben.
Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt.**



Markt Hofkirchen

Hofkirchen, den 01.06.2022

Bauer