

# Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Hofkirchen am 13.10.2020



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

## 2. Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Boher“

### 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:

- Landratsamt Passau – Kreisstraßenverwaltung
- Landratsamt Passau – Untere Wasserrechtsbehörde
- Landratsamt Passau – Bodenschutz
- Landratsamt Passau – Vorbeugender Brandschutz vom 13.07.2018/29.07.2020
- Staatliches Bauamt Passau vom 28.06.2018/13.07.2020
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Vermessungsamt Vilshofen vom 06.07.2020
- Wasserversorgung Bayerischer Wald vom 25.06.2018/01.07.2020
- E.ON Netz GmbH
- Bayernwerk Vilshofen vom 29.06.2020
- Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald vom 01.07.2020
- Deutsche Telekom Netzproduktion Regensburg
- Kabel Deutschland GmbH
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 23.07.2020
- IHK Niederbayern
- WIGES GmbH vom 30.06.2020
- Bayerischer Bauernverband
- Stadt Vilshofen a. d. Donau vom 06.07.2020
- Stadtwerke Vilshofen a. d. Donau
- Markt Eging a. See vom 02.07.2020
- Markt Windorf vom 30.06.2020
- Gemeinde Iggenbach
- Markt Winzer

Der Marktgemeinderat beschließt:

#### 1. Bedenken und Anregungen von Bürgern

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 03.07.2020 bis 03.08.2020 durchgeführt und am 25.06.2020 mit den erforderlichen Hinweisen örtlich bekannt gegeben.

Es wurden folgende Bedenken und Anregungen von Bürgern vorgebracht:

*Miteigentümerin des angrenzenden Grundstücks, Flnr. 546, Gem. Garham:*

*In der Bekanntmachung zur Auslegung der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 3 und der Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung GE Bober" wären Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht aufgeführt.*

*Obwohl einige Grundstückseigentümer Einwendungen bzgl. der Darstellung ihrer Grundstücke als Gewerbe- bzw. Sondergebietsfläche erhoben haben, wurden diese – trotz unmöglicher Umsetzung teils allein hinsichtlich der betreffenden Fläche – erneut im Flächennutzungs-/Landschaftsplan aufgenommen. Dies sollte wohl eine Anbindung des Gewerbebetriebs ermöglichen, sei aber vielmehr ein Indiz einer Gefälligkeitsplanung was auch insbesondere der Planungsentwurf aus 2016 belege.*

*Es sei nicht ersichtlich, welche Betriebe sich angrenzend an den Betrieb Blöchl ansiedeln könnten. Im bestehenden GE sei im Bereich der dann festgesetzten Ausgleichsfläche aufgrund der Fernwirkung nämlich eine Bebauung ausgeschlossen. Die im Flächennutzungs-/Landschaftsplanentwurf dargestellte erweiterte Gewerbefläche weise eine mindestens so exponierte Lage mit erheblicher Fernwirkung aus. Zudem sei eine gewerbliche Nutzung des Hanges nur mit massiven Eingriffen in die Landschaft möglich.*

*Dies alles relativiere sich zwar in der verbindlichen Bauleitplanung. Hier gehe es lediglich um die „Legalisierung“ eines baurechtswidrigen bestehenden Betriebes, der sich trotz Ablehnungsbescheiden und Kenntnis der Gemeinde und Bauaufsichtsbehörde vergrößern konnte.*

*Angrenzend und Anbindung schaffend gäbe es eine Anfrage eines ortsansässigen Betriebes zur Schaffung eines Musterparks für PV Module bei dem die optimale Energiegewinnung nicht unbedingt ausschlaggebend sei, was auch die Lage zwischen den Anbauverbotszonen und zusätzlich erforderlicher Einbindung mit Bepflanzung unterstreiche.*

*Dem Blindgutachten sei lediglich der untere Teilbereich des Sondergebietes zugrunde gelegt worden. Es lasse völlig außer Acht, dass bei Sperrung der A3, was nicht selten vorkomme, die PA 94 sehr befahren werde.*

*Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf seien zwar die Sichtfelder an der Einmündung zur PA94 beim GE eingetragen aber nicht beim Weg Flurstück-Nr. 536/9, der ebenfalls in die Kreisstraße münde.*

*Die Einwendungsführerin hinterfragt Beginn und Ende der GE 01, GE 02, GE 03, SO 01 und SO 02 sowie die Aufteilung in Teilgebiete.*

*Die Festsetzung T1.2 sei so nicht geläufig. Innerhalb der Anbauverbotszone sei eine bauliche Anlage eben nicht zulässig. Als Miteigentümerin des angrenzenden Grundstückes Flurstück-Nr. 546 wende sie sich erneut ganz entschieden gegen die Festsetzung der Baugrenzen unmittelbar an den Grundstücksgrenzen (Wald und Straße).*

*Die textlichen Hinweise HT1 und HT2 stellten dahingehend keine Sicherheit dar. Es gebe keine Gewissheit,*

*a) dass ein Bauantrag für eine Baugenehmigung erfolge*

*b) dass die textlichen Hinweise umgesetzt und damit Vorlage einer Haftungsausschlusserklärung gefordert würden.*

*Festsetzung T1.7 könne nicht zugestimmt werden, da diese u. a. Stellplätze bis unmittelbar an den bestehenden Wald ermögliche.*

*Ebenso könne ein Regenrückhaltebecken im Abstand von 1m von der Grundstücksgrenze errichtet werden und da Wasser bekanntlich von selbst nicht bergauf fließe werde dieses soweit erkennbar an der Grenze zum Wald der Einwendungsführerin erfolgen.*

*Das Oberflächenwasser solle im Bereich des GE über ein Rückhaltebecken in einen Vorfluter oder den bestehenden Teich eingeleitet werden. Wie solle diese Einleitung gewährleistet sein, wenn sie doch offensichtlich nur über fremde Grundstücke erfolgen könne?*

*Die Einleitung bedürfe auch einer wasserrechtlichen Erlaubnis, wovon aber nichts in den Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan zu finden sei.*

*Das Bauleitplanverfahren laufe seit 4 Jahren und es habe seitens des Antragstellers lediglich ein kurzes Telefonat mit dem Ehegatten der Einwendungsführerin gegeben. Davon, dass sich der Antragsteller über alle Regeln hinweggesetzt habe, sei bis zum heutigen Tag keine Einsicht erkennbar.*

*Auch könne weder der Begründung noch der bisherigen Verfahrensweise entnommen werden, dass eine Lösung auch im Sinne der benachteiligten Grundstücksnachbarn Zielsetzung der kommunalen Ebenen sei. Die öffentlichen und privaten Interessen seien, zumindest bisher, sehr einseitig abgewogen worden.*

*Derjenige, der sämtliche Vorschriften ignorierte werde nun allseits unterstützt und auch noch mit zusätzlichem Baurecht belohnt und das mit der Aussage man müsse ihm helfen, es käme dem ja eh schon teuer. Diese bisherige Verfahrensweise enttäusche zutiefst, da die Einwendungsführerin seit 40 Jahren damit betraut sei, Gesetze und hierzu zählten auch das Baugesetzbuch und die Bayerische Bauordnung nach bestem Wissen auszuführen.*

*Die Einwendungsführerin hofft, dass der Gemeinderat diese Planung nochmals überdenke und ändere, denn er ließe mit diesem Bebauungsplan nicht nur den Gewerbebetrieb Boher zu, sondern Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.*

*Daneben ließe der Gemeinderat nicht nur den Solarpark der Firma envalue zu, sondern ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik und dies ohne Regelung über Rückbau nach Aufgabe der Nutzung oder Verkauf an einen anderen Betreiber.*

In der Bekanntmachung sind die vorliegenden Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vollständig aufgeführt. Hinsichtlich der Einwendungsführerin liegen jedoch keine Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vor.

Die nunmehr erhobenen Einwendungen werden wie folgt berücksichtigt:

Die Anregungen betreffend den Flächennutzungsplan und Landschaftsplan werden zur Kenntnis genommen und im dortigen Verfahren abgewogen. Aus den Ergebnissen des Blendgutachtens können auch für die obere Fläche Fl.-Nr. 543 und 81/2 Rückschlüsse dergestalt gezogen werden, dass hier wesentliche Blendungen an den untersuchten Immissionsorten nicht zu erwarten sind. Einem kurzzeitig stärkeren Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße PA94 im Falle einer zeitweiligen Sperrung der A3 steht die Planung nicht entgegen. Die Sichtflächen an der Einmündung der Straße Flurstück-Nr. 536/9 zur PA94 werden als Hinweis noch aufgenommen. Zwischen GE(e)01 und GE02 sowie zwischen GE03 und SO01 waren in der Vorentwurfsfassung vom 14.05.2018 Abgrenzungen nach Planzeichen 15.14 der Anlage zur Planzeichenverordnung („Knödellinie“) enthalten. In der Entwurfsfassung vom 20.03.2020 sind unbeabsichtigt nicht enthalten. Ihre Lage hat sich nicht geändert und sie werden in entsprechend der Vorentwurfsfassung nun wieder in der Planzeichnung dargestellt. Die Trennung zwischen GE02 und GE03 einerseits sowie SO01 und SO02 andererseits ergibt sich zweifelsfrei durch die dazwischenliegenden Verkehrsflächen gemäß Planzeichen 1.4, welche das jeweilige Bauland (Planzeichen 1.1 bzw. 1.2) unterbrechen.

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ist für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung (...) festzusetzen; dies ist mit T.1.2 zutreffend und hinreichend erfolgt.

In der sogenannten Bauverbotszone sind nach § 9 Abs. 1 FStrG „Hochbauten jeder Art nicht zulässig. Mit Schreiben vom 26.07.2018 hat die Autobahndirektion jedoch Errichtung von Modulen und Einfriedung in Aussicht gestellt, nicht hingegen von Nebenanlagen wie z.B. Trafos. Dies wird durch die Festsetzung T.1.2. Satz 3 umgesetzt.

Die Lage der Baugrenzen erlaubt, Gebäude unter bestimmten Maßgaben zu errichten. Die textlichen Festsetzungen T.1.5 und T.1.6 bestimmen eine Tiefe der Abstandsflächen gemäß den gesetzlichen Vorgaben der Bayerischen Bauordnung sowie einen zwingend *seitlichen* Grenzabstand; die Abstandsflächen müssen auf dem Baugrundstück selbst liegen (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO), soweit nicht seitens der Grundstücksnachbarn eine Abstandsfläche übernommen wird.

Der Bebauungsplan würde eine grenznähere Bebauung zum Waldgrundstück also im nur Falle einer nachbarlichen Zustimmung ermöglichen. Bei der Straße ist nach Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO eine Abstandsfläche bis zur Straßenmitte möglich. Die bestehenden Gebäude reichen teilweise bis weniger als 1 Meter an die öffentliche Straße; hier wurde die Abstandsflächenregel der Bayerischen Bauordnung als Bemessungsgrenze herangezogen; die Straße bleibt mit mindestens circa 3,5m Breite trotzdem angemessen befahrbar.

Das Erfordernis eines Bauantrags richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass solche Anträge zu stellen sind. In diesen Bauantragsverfahren ist auch über den Sicherheitsabstand zum Wald zu befinden.

Gemäß der Festsetzung T.1.7 dürfen im Bauland Nebenanlagen wie auch Stellplätze, Zuwegungen, Entwässerungseinrichtungen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden; lediglich Gebäude sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO auf die überbaubaren Grundstücksflächen („Baugrenzen“) beschränkt.

Im Falle der Errichtung eines Regenbeckens ist, unabhängig vom Bebauungsplan, ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird nach erfolgter Abstimmung und Einvernehmen der Autobahndirektion zur Durchleitung gedrosselten Oberflächenwassers unter der BAB A 3 bis zum nächstliegenden geeigneten Vorfluter beantragt. Das Erfordernis wird bis dahin in der Begründung dargelegt. Im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens ist auch zu prüfen, ob nachteilige Auswirkungen auf Unterlieger zu erwarten sind. Erforderliche Zu- und Ableitungen zu Regenbecken oder dem bestehenden Teich sind, soweit nicht auf dem eigenen Grundstück liegend, als notwendige Erschließungsanlagen grundbuchrechtlich zu sichern.

Die Öffentlichkeit wurde bereits zweimal im Verfahren beteiligt. Dabei zutage getretene auch private Belange wurden in die Abwägungen eingestellt.

Die Festsetzung des GE01 bis GE03 dient primär der bauleitplanerischen und landschaftsplanerischen Ordnung des bestehenden Betriebsgeländes der Firma Boher. Dabei soll auch eine Erweiterungsmöglichkeit für den Betrieb berücksichtigt werden. Um die Planung im Gewerbegebietsteil stärker auf das Planungsziel „Ordnung und mögliche Erweiterung des bestehenden Betriebes Boher“ zuzuschneiden, werden die bislang auch als zulässig festgesetzten Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlichen Betriebe entfallen. Das heißt, Festsetzung T.1.1 wird wie folgt formuliert: „Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Nicht zulässig sind Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche sowie Betriebe und Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2-4, § 8 Abs. 3 Nr. 2-3. Zulässig sind Betriebstankstellen. Im GE 01 sind Kfz-Werkstätten nicht zulässig. Allgemein zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.“

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik dient ausschließlich der Ansiedlung eines Solarparks. Eine Rückbauregelung nach Aufgabe der Nutzung wird üblicherweise in einem städtebaulichen Vertrag oder im Rahmen der privatrechtlichen Grundstücksüberlassung auf Zeit geregelt. Städtebauliche oder privatrechtliche Verträge sind jedoch kein zwingender Bestandteil der Bauleitplanung.

## 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 03.07.2020 bis 03.08.2020 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 06.08.2018 und 03.08.2020

*Der Markt Hofkirchen beabsichtigt mit dem genannten Bauleitplanentwurf und der parallel dazu im Verfahren befindlichen Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 3 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Weiterentwicklung im Ortsteil Garham und die Errichtung eines Solarparks an der A 3 zu schaffen. Hierzu wurde von der höheren Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 06.08.2018 Stellung genommen und einige Aspekte in die Planung eingebracht.*

*Die Marktgemeinde hat sich im Rahmen der Abwägung auch mit der Stellungnahme beschäftigt, und die Planung daraufhin weiterentwickelt. Der Hinweis, zur Genehmigungsfähigkeit von PV-Anlagen nach dem EEG wurde nicht aufgegriffen. Die Ausführungen in der Begründung, dass Freiflächenphotovoltaikanlagen laut EEG nur noch beschränkt zulässig seien und sie unter anderem (nur) innerhalb der Anbaubeschränkungszone von Autobahnen genehmigungsfähig seien, sind daher nach wie vor falsch und sollten korrigiert werden. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan stellt noch auf das „alte“ Plangebiet ab und umfasst daher Flächen, die nicht mehr Gegenstand der Planung sind.*

Gemäß LEP 6.2.3 können in den Regionalplänen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen festgelegt werden; dies ist im Regionalplan 12 nicht erfolgt. Weiterhin sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen nach den Grundsätzen des LEP möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. Gemäß der Begründung zum LEP können Freiflächen-Photovoltaikanlagen das Landschafts- und Siedlungsbild beeinträchtigen. Dies trifft besonders auf bisher ungestörte Landschaftsteile zu (vgl. 7.1.3). Deshalb sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf vorbelastete Standorte gelenkt werden. Hierzu zählen z.B. Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen (Verkehrswege, Energieleitungen etc.) oder Konversionsstandorte. Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet ein durch die Bundesautobahn A3, den Pendlerparkplatz sowie gewerbliche Ansiedlungen vorbelasteter und nicht mehr ungestörter Standort. Zudem liegt ein konkretes Ansiedlungsinteresse eines im benachbarten Gewerbegebiet ansässigen branchennahen Betriebes für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage im Plangebiet vor. Da eine Niederschlagsentwässerung am geplanten Standort nach aktueller Einschätzung nicht lösbar erscheint, kommen andere, gewerbliche Nutzung hier nicht in Betracht. Die Begründung sowie der Umweltbericht werden entsprechend der Darlegungen korrigiert.

## Regionaler Planungsverband vom 04.08.2020

*Der Markt Hofkirchen beabsichtigt mit dem genannten Bauleitplanentwurf die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Weiterentwicklung im Ortsteil Garham und die Errichtung eines Solarparks an der A 3 zu schaffen. Die Marktgemeinde hat die Planung weiterentwickelt. Allerdings wurden in den nun vorliegenden Unterlagen die Beschlüsse des Marktgemeinderates vom 26.03.2019 nicht vollständig umgesetzt. So sind im Flächennutzungsplanentwurf nach wie vor die Grundstücke 79, 81/8 und 541 als GE dargestellt, obwohl der Marktgemeinderat deren Herausnahme beschlossen hat. Dies ist zu korrigieren.*

*Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob es planerisch sinnvoll ist, Grundstücke als GE vorzusehen, obwohl die Eigentümer offensichtlich kein entsprechendes Verwertungsinteresse haben und entsprechende Einwände geltend machen (Flur Nr. 74). Zwar liegt die Planungshoheit bei der Kommune, es ist aber bei gegenläufigen Eigentümerinteressen nicht zweckmäßig, Bauerwartungsland auszuweisen, wenn schon absehbar ist, dass diese Bauflächenreserven dann nicht entsprechend genutzt werden können. Diese Bauflächenreserven müssten dann der Marktgemeinde bei anderen Planungen als Hinderungsgrund vorgehalten werden (vgl. LEP 3.2). Der Markt sollte daher die Reduzierung der GE-Flächen nochmals prüfen.*

Die vorgetragenen Hinweise zum Flächennutzungsplan betreffen nicht den Bebauungsplan. Die Begründung sowie der Umweltbericht werden entsprechend der Darlegungen korrigiert.

#### Landratsamt Passau – Abteilung Städtebau vom 28.06.2018 und 10.07.2020

*Gemäß der Stellungnahme vom 28.06.2018 bestanden aus fachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die darin vorgebrachten Anregungen und Bedenken in Ziffer 1 bis 4 berücksichtigt werden.*

*Die Ziffer 2 ,3,5 und 6 wurden im Bebauungsplan aufgenommen und berücksichtigt.*

*Zu Ziffer 1:*

*Die Nutzungsschablone im Plan muss textlich erläutert werden. Hierzu ist die Nutzungsschablone bei den Festsetzungen durch Planzeichen aufzunehmen und die hierin beabsichtigten Festsetzungen zu erläutern.*

*Zu Ziffer 2:*

*Durch die sogenannte Knödelline gemäß Ziffer 15.13 Anlage Planzeichenverordnung müssen die unterschiedlichen Arten der Nutzung wie GE eingeschränkt, GE und Sondergebiet abgegrenzt werden, damit zweifelsfrei erkennbar ist wo die andere Nutzung beginnt oder zu Ende ist.*

*Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan fehlerhaft ist falls diese Ergänzungen nicht erfolgen.*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die in der Planzeichnung verwendete Nutzungsschablone ist in der Erläuterung der Festsetzungen durch Planzeichen bereits enthalten und textlich erläutert. Das noch nicht erläuterte Planzeichen GE<sub>(e)</sub> wird entsprechend der bereits enthaltenen Festsetzung T.1.1 Satz 2 ergänzt als „Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Einschränkungen gemäß textlicher Festsetzung“. Die beiden „Knödellinien“ zwischen GE(e)01 und GE02 sowie zwischen GE03 und SO01 waren in der Vorentwurfsfassung vom 14.05.2018 enthalten. In der Entwurfsfassung vom 20.03.2020 sind unbeabsichtigt nicht enthalten. Ihre Lage hat sich nicht geändert und sie werden in entsprechend der Vorentwurfsfassung nun wieder in der Planzeichnung dargestellt. Die Trennung zwischen GE02 und GE03 einerseits sowie SO01 und SO02 andererseits ergibt sich zweifelsfrei durch die dazwischenliegenden Verkehrsflächen gemäß Planzeichen 1.4, welche das jeweilige Bauland (Planzeichen 1.1 bzw. 1.2) unterbrechen.

#### Landratsamt Passau – Sachgebiet 61 vom 27.07.2018 und 31.07.2020

*Rechtliche Beurteilung:*

*a) Dem übersandten Beschlussbuchauszug zur Folge wurden alle am 27.07.2018 bemängelten Punkte berücksichtigt.*

*b) Ziff. 2e unserer Stellungnahme gilt weiterhin:*

*Ziff. 2 der Begründung wonach der Standort von der Exposition des Geländes her geeignet sei, ist zu überarbeiten, da dies nach der beiliegenden Stellungnahme der Abteilung Städtebau so nicht zutreffend ist.*

*c) Eine gewerbliche Nutzung auf Flur-Nr. 546/6 ist nur zulässig, wenn die Erschließung durch eine öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt.*

- d) Was ist mit „Bauverbotszone“ gemeint?
- e) In Tl. 1 sollte über die Zulässigkeit von Einzelhandel nachgedacht werden; in einem GE wäre z. B. ein Lebensmittelmarkt bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.
- f) Die in HT1 genannte „Baumfallzone“ ist im Plan kenntlich zu machen
- g) Die Sorgfalt bei der Formulierung der Festsetzungen lässt zu wünschen übrig, z. B. in HT1 „leisten“, in HT2 „schütteln“.
- h) Zwischen GE 03 und SO 01 fehlt die Knödellinie.
- i) Angesichts der Tatsache, dass aktuell mindestens zwei Betriebe händeringend in Garham nach Gewerbegrundstücken suchen, sollte überlegt werden, ob nicht doch das SO 01 oder das SO 02 dafür besser geeignet wären.
- j) Die GRZ gilt auch für die geplanten PV-Anlagen.
- k) Wurde für die Flur-Nr. 543/6 die bereits vorhandene GRZ berechnet? Dem Luftbild nach, dürfte 0,8 schwierig einzuhalten sein.
- l) Das richtige Planzeichen für Stellplätze ist Ziff. 15.3 PlanZV.

Zu a) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu b) Hier lautete die seinerzeitige Stellungnahme: „da die Baugrenze in Teilbereichen sehr nahe an die Grundstücksgrenzen heranreicht, ist sie entweder dort auf mind. 3 m zurückzunehmen oder alternativ ist zu prüfen, ob Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO Anwendung finden kann; bei zweiter Alternative ist eine städtebauliche Begründung erforderlich, insbesondere auch zu den Belangen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 HS 2 BayBO.“

Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO kommt aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Anwendung, die Belange gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 HS 2 BayBO werden in der Begründung ergänzt.

Ziffer 2 der Begründung enthält keine Aussage zu einer Exposition. Eventuell ist Kapitel 3, 4. Absatz gemeint. Dort heißt es: „Zusätzlich sollte der Standort angebunden sein und von der Exposition des Geländes geeignet sein. Diese Faktoren werden beim vorliegenden Standort erfüllt.“ Damit ist entsprechend dem dort genannten EEG die Ausrichtung des Geländes zur Sonne gemeint. Die oben aufgeführte Stellungnahme der Abteilung Städtebau enthält diesbezüglich keine Aussage. Soweit mit „Exposition“ eine exponierte Lage gemeint, enthält die Stellungnahme der Abteilung Städtebau zum Flächennutzungsplan eine diesbezügliche Aussage; sie wird im Rahmen der Flächennutzungsplanung abzuwägen sein.

Zu c) Eine gewerbliche Nutzung des Flurstücks Nr. 546/6 ist durch den bereits auf dem Flurstück Nr. 543/6 ansässigen Betrieb beabsichtigt; dieser ist ausreichend durch die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche auf Fl.-Nr. 542/2 gewährleistet.

Zu d) Die Bauverbotszone ist erläutert in H.3; es die 40m-Zone, in der nach § 9 FStrG Hochbauten in der nach Art. 23 BayStrWG bauliche Anlagen nicht errichtet werden dürfen. Zur Klarstellung wird der Bezug zu § 9 FStrG und Art. 23 BayStrWG in der Planzeichnung ergänzt.

Zu e) Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist nicht beabsichtigt, siehe Kapitel 1 der Begründung. Sollte allerdings der bestehende Betrieb dort nicht mehr weitergeführt werden, so wäre ein Einzelhandel, auch der Sparte Lebensmittel, in der genannten Größenordnung zulässig.

Zu f) Die Baumfallzone (25m vor Waldgrundstücken) wird entsprechend dem textlichen Hinweis auch als planlicher Hinweis ergänzt.

Zu g) Die beiden Rechtschreibfehler werden korrigiert.

Zu h) Die Linie wird ergänzt, siehe Abwägung zu Abteilung Städtebau oben.

Zu i) Da eine geordnete Niederschlagsentwässerung am geplanten Standort nach aktueller Einschätzung derzeit nicht lösbar erscheint, kommen andere als die bestehenden gewerblichen Nutzungen hier nicht in Betracht.

Zu j) Die in SO1 und SO2 festgesetzte GRZ von 0,35 gilt. Um eventuelle Zweifel auszuräumen, kann als Grundfläche der PV-Module deren Senkrechtprojektion noch explizit in Festsetzung T.1.3 genannt werden.



- Zu k) Die Summe der Grundflächen der in der digitalen Flurkarte auf Fl.-Nr. 543/6 enthaltenen Gebäude beträgt circa 1790m<sup>2</sup>. Die Fläche des Buchgrundstücks beträgt circa 3625m<sup>2</sup>. Daraus errechnet sich eine Grundflächendichte von knapp 0,5. Nimmt man entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Nebenanlagen etc. hinzu so ergeben sich weitere circa 1440m<sup>2</sup> und damit eine GRZ im Sinne § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,89 bezogen auf das Buchgrundstück. Nimmt zur Bezugsfläche („Baugrundstück“) gemäß § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO die erworbene Fläche Fl.-Nr. 541/5 hinzu, so ergibt sich eine Grundflächendichte von circa 0,81. Angesichts § 17 BauNVO wurde 0,8 festgesetzt; die baulichen Anlagen sind entsprechend anzupassen.
- Zu l) Die Darstellung der Kfz-Stellplätze auf Fl.-Nr. 542 hat lediglich auf den Bestand hinweisenden Charakter, eine Festsetzung gemäß Planzeichen Nr. 15.3 der Anlage zur PlanzV ist nicht beabsichtigt. Eine Erläuterung des (hinweisenden) Planzeichens wird noch als H.8 aufgenommen.

Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde vom 26.07.2018 und 29.07.2020

*Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegenüber der Planung weiterhin grundsätzliche Bedenken, da es sich um einen massiven Eingriff in das Landschaftsbild mit hoher Fernwirkung handelt. Eine wirksame Eingrünung ist durch eine Pflanzung einer zumeist 3-reihigen Hecke an den Seiten, auch wenn darin Bäume I. Ordnung festgesetzt sind, kaum in angemessener Zeit realisierbar. Entgegen des Beschlusses des Marktgemeinderates vom 26.03.2019 wurden weder Schnitte in den Bebauungsplanunterlagen ergänzt, welche die Auswirkungen auf das Landschaftsbild verdeutlichen sollen, noch ist eine Begründung über die hohen, weiterhin nicht angemessenen Aufwertungsfaktoren bezüglich der Ausgleichsflächen beigelegt worden. Aufwertungsfaktoren über 1,0 können angenommen werden, wenn die Ausgleichsflächen eine entsprechende Aufwertung (z.B. spezielles Ökosystem wie eine Hochstaudenflur/Schilfbereich/Auwald vorsehen und/oder Artenhilfsmaßnahmen Teil davon sind) aufweisen und/oder sich unmittelbar an bereits vorhandene ökologisch hochwertige Lebensräume anschließen. Dies ist hier nicht der Fall.*

*Ebenso sind die geplanten Ausgleichsmaßnahmen weder großflächig noch besonders kostenintensiv, weswegen die Aufwertungsfaktoren von 1,5 je Maßnahmen nicht anerkannt werden können. Die Ausgleichsfaktoren von 0,3 und 0,4 für das GE können wegen des hohen Versiegelungsgrades und der Hanglage ebenfalls nicht anerkannt werden, ein Ausgleichsfaktor von 0,5 ist festzusetzen. Als Vermeidungsmaßnahme für die Eingriffe in das Landschaftsbild sind Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Dafür sollen zumeist 3-reihige Hecken, bestehend aus Sträuchern und Bäumen I. und 2. Ordnung gepflanzt werden. Im Hinblick auf die zu erwartende Größe von Bäumen 1. Ordnung könnte das Landschaftsbild nach etwa 30 - 40 Jahren wieder soweit hergestellt sein, dass eine Einsehbarkeit in die SO Fläche kaum mehr gegeben ist.*

*Ob diese hochwachsenden, verschattenden Arten langfristig auch im Interesse des Anlagenbetreibers bzw. der Anlage überhaupt sind, ist fraglich. Eine gestufte Eingrünung, also nicht nur an den Flurstücksgrenzen sondern auch innerhalb des Flurstückes könnte den Eingriff in das Landschaftsbild innerhalb kürzerer Zeit deutlich vermindern.*

*Sollte die Planung in dem Maße weiter vorangetrieben werden, so sind für die Eingrünung breitere Flächen festzusetzen. Eine freie Entwicklung einer 3-reihigen Hecke auf einem 5 Meter Streifen bzw. einer 4-reihigen Hecke auf einem 6 Meter Streifen, bei denen Bäume 1. Ordnung vorgesehen sind und welche partiell direkt an die Baugrenze reichen, ist nicht möglich. Dafür sollten mindestens 7 bzw. 8 Meter breite Streifen festgesetzt werden.*

*Im Übrigen ist das Planzeichen 2.1 an der Ostseite des SO zu ergänzen, Ausfülle sind umgehend zu ersetzen und ein Verbisschutz ist in den ersten 7 Jahren anzubringen, welcher regelmäßig kontrolliert und eigenständig zurückgebaut werden muss. Die bestehende Hecke an der Ostseite des SO (Fl.-Nr. 542, Gmkg. Garham, Hofkirchen) ist als „zu erhalten“ in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Bepflanzungen sind nicht zu limitieren.*

*Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans würden bei einer 3-reihigen Hecke mit 100 m<sup>2</sup> umgrenzter Fläche 25 Gehölze zu pflanzen seinen, bei einem maximalen Abstand von 1 x 1, 5 Meter sind jedoch 39 Gehölze nötig, wodurch wegen der festgesetzten Anzahl Lücken innerhalb der Eingrünung bestünden. Eine prozentuale Verteilung bei Belassen des vorgeschriebenen Pflanzabstandes sollte dabei angestrebt werden. Zudem ist auch zur Flurnummer 541, Gmkg. Garham, Hofkirchen eine breitere Eingrünung festzusetzen. Ebenso ist zum Bauantrag ein Pflanzplan einzureichen, der mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau abzustimmen ist.*

*Hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen sind für beide Ausgleichsflächen Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau notwendig. Die Pflanzungen und Ansaaten haben aus autochthonem, gebietsheimischen Pflanz-/Saatgut zu bestehen. Die Gehölze haben dabei aus dem Vorkommensgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel und Bergland“ und das Saatgut aus der Herkunftsregion 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“ zu entstammen. Die Waldsäume sind dabei gebuchtet anzulegen und auch planlich darzustellen, ein maximaler Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 Metern ist vorzuschreiben.*

*Die Pflanzliste aus dem Anhang des Umweltberichts ist unter T2.1 anzufügen und die Pflanzqualitäten sind für die Ausgleichsmaßnahmen zu übernehmen. Ebenso sind bei den Grünlandflächen 20 % als Altgrasstreifen auf jährlich wechselnden Flächen stehenzulassen.*

*Bei der Ausgleichsmaßnahme T2.4 ist die Herstellung einer Nasswiese vorgesehen. Sofern damit die Entwicklung hin zu einer Seggen- und binsenreichen Nasswiese gemeint ist, ist die Pflege nach der Aushagerung entsprechend anzupassen, ein Schnittzeitpunkt ab dem 01.09. ist dafür vorzusehen. Eine Kontrolle über die Entwicklung der Fläche ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen, gegebenenfalls wird eine Nachsaat notwendig werden. Ebenso müssen die dafür notwendigen nassen Standortbedingungen gegeben sein bzw. geschaffen werden (z.B. durch Ausschleichen flacher Mulden oder der Abflachung des Bachufers - für solche Maßnahmen kann ein höherer Aufwertungsfaktor gewählt werden). Sofern das Ziel der Maßnahme die Herstellung einer Feuchtwiese sein soll, so können die Pflegemaßnahmen so belassen werden. Wie oben beschrieben, ist der Aufwertungsfaktor zu hoch gewählt und nicht begründet, weswegen eine Anerkennung dessen nicht möglich ist.*

*Bei der Ausgleichsmaßnahme T2.5 ist das Mähgut ebenfalls abzutransportieren, eine Mahd ab dem 01.09. ist festzusetzen.*

*Eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme ist erst nach Überarbeitung der Einwendungen und Einreichen der Schnitte, die die massiven Eingriffe in das Landschaftsbild verdeutlichen sollen, möglich.*

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurden noch einmal überprüft. Die Schnitte werden als Hinweise in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

Das im Bebauungsplan geplante Gewerbegebiet besteht faktisch schon. Entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Hofkirchen für diesen Entwicklungsbereich soll das bestehende Firmengelände baurechtlich geordnet und durch eine angemessene Eingrünung in die Landschaft integriert werden.

Aufgrund der exponierten Lage ist mit einer Fernwirksamkeit des Baugebietes zu rechnen. Vorhandene Vegetationsbestände entlang der Autobahn sowie der Wald im Nordwesten beschränken allerdings die Einsicht in das Gewerbegebiet. Um die visuelle Wirkung des Sondergebietes „Photovoltaik“ zu beschränken und die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu minimieren wurden umfangreiche Bepflanzungsmaßnahmen festgesetzt. Diese erscheinen auch angesichts einer erforderlichen Entwicklungszeit der zu pflanzenden Gehölze ausreichend, eine mögliche Fernwirkung der nur bis zu 3 Meter hohen Modultische (keine Gebäude, sehr geringe Höhe, keine Wirkung der Modultischrückseiten wie eine Fassade in Richtung des Bayerischen Waldes trotz potentieller Fernsicht) soweit abzumildern, dass die entstehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes hinnehmbar sind.

Die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erfolgt durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung mittels der festgesetzten Anpflanzungen. Diese zielen nicht auf ein Verstecken der Modultische dergestalt ab, dass selbige nicht mehr sichtbar wären, sondern auf ein Einbinden des Baugebietes in die Landschaft mittels randlicher Bepflanzungen. Insofern tritt die Wirkung der Eingriffsvermeidung bereits nach kürzerer Entwicklungszeit der Bepflanzung und nicht etwa erst nach 30-40 Jahren, wie vorgetragen, ein. In der besonders fernwirksam exponierten Richtung Nordosten ist zusammen mit dem dortigen Gehölzbestand eine deutlich breitere Randbepflanzung mit bis zu 8 Reihen vorgesehen; hier ist auch keine Beeinträchtigung durch Verschattungswirkungen zu erwarten. In die übrigen Richtungen betrifft eine Verschattungswirkung nur die jeweils äußeren Modulreihen und ist zum Zwecke der angemessenen Neugestaltung des Landschaftsbildes (Eingriffsvermeidung) hinzunehmen.

Bepflanzungen zwischen den Modulreihen innerhalb der Sondergebiete / Flurstücke, wie vorgetragen, würden die Nutzung und den Unterhalt der Modulreihen deutlich erschweren; eine gewisse Gliederung ergibt sich durch die festgesetzte Verkehrsfläche mit straßenbegleitenden Grünstreifen und Bepflanzungen zwischen SO01 und SO02.

Für eine dreireihige Gehölzhecke ist im vorliegenden Fall ein 5 Meter breiter Pflanzstreifen ausreichend. Der Reihenabstand beträgt bei Anpflanzung 1,0m. Damit verbleiben für die äußeren Reihen mindestens 1,5m einseitiger Entwicklungsraum nach außen hin zu dem straßenbegleitenden breiten Grünstreifen bzw. nach innen, wo die Modulreihen nochmals circa 5 Meter entfernt errichtet werden können. Dies wird als ausreichend für eine funktionsgerechte Entwicklung der Gehölze angesehen. Vergleichbares gilt für eine 4-reihige Hecke auf einem 6 Meter breiten Pflanzstreifen.

Für die zwischen SO01 und GE03 vorgesehene 3-reihige Hecke gilt diese Argumentation sinngleich. Die direkt angrenzende Baugrenze kann dann mit Modultischen ausgenutzt werden, wenn dort keine Wegeumfahrung benötigt wird, ansonsten müssten die Modultische entsprechend weiter zurückweichen.

Auf der Ostseite von SO02 ist eine Bepflanzung nach Planzeichen 2.1 festgesetzt. Auf der Ostseite von SO01 ist eine straßenbegleitenden Grünfläche nach Planzeichen 1.6 mit Pflanzung von Einzelbäumen nach Planzeichen 2.2 festgesetzt; dies wird als im vorliegenden Fall angemessen und noch ausreichend angesehen. Die bestehende Straßenbegrünung innerhalb der Straßengrünflächen wird erhalten. Auf weitere Baumpflanzungen wurde verzichtet um eventuelle Zufahrten zum Sondergebiet nicht zu beeinträchtigen.

Ein Ersetzen von Gehölzausfällen sowie temporäre Verbisschutzmaßnahmen zur verbesserten Gehölzentwicklung werden in die Festsetzungen aufgenommen. Auf Flurnummer 542 entlang der ostseitigen Grenze bestand eine Strauchhecke aus Thuja; sie wurde auf den Stock gesetzt. Ein Erhalt ist aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht veranlasst und nicht erforderlich und wird daher nicht festgesetzt.

Die Bepflanzungsdichte ist so angelegt, dass circa zwei Drittel der Länge der Pflanzfläche mit drei Reihen bepflanzt werden können, das heißt es sind Lücken mit einkalkuliert. Dies wird als angemessen angesehen die oben aufgeführten Funktionen zu gewährleisten (Einbindung statt „Verstecken“). Dabei werden auch die Abstände der beidseitig äußeren Gehölzreihe zur Grundstücksgrenze bzw. zum innenliegenden Teil des Baulandes berücksichtigt, Die detaillierte Ausgestaltung der festgesetzten Bepflanzung ist Gegenstand der Bauantragsunterlagen.

Zur Flurnummer 541 hin ist eine Randbepflanzung als 3-reihige Hecke auf einem 5m breiten Pflanzstreifen festgesetzt; dies wird als ausreichend für die landschaftsgerechte Einbindung der baulichen Anlagen angesehen. Östlich Fl.-Nr. 541 ist die Randbepflanzung sehr schmal, da zwischen ihr und der festgesetzten Verkehrsfläche noch Stellplätze für Busse benötigt werden. Andererseits ist auch die einzugrünende Fläche (südlicher Teil von GE03) nur von relativ geringem Umfang. Der Hinweis zum erforderlichen Pflanzplan wird zur Kenntnis genommen. Er kann seitens der Baugenehmigungsbehörde im Zuge des Bauantragsverfahrens gemäß Bauvorlageverordnung verlangt werden. Ein Hinweis dazu sowie zum Abstimmungsbedarf wird in den Plan aufgenommen. Für eine Festsetzung im Bebauungsplan mangelt es an einer gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage.

Der Hinweis zu den erforderlichen Grunddienstbarkeiten für die Ausgleichsflächen wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen. Sie sollten dem Markt Hofkirchen als Satzungsgeber vor Satzungsbeschluss zur Kenntnis vorgelegt werden. Das festgesetzte Vorkommensgebiet für Gehölzpflanzen wird wie vorgetragen als 3 „Südostdeutsches Hügel und Bergland“ spezifiziert. Ein buchtiges Anlegen der Waldsäume mit Pflanzabständen maximal 1,5x1,5m werden in Festsetzung T.2.4 und der Planzeichnung spezifiziert, eine Änderung der Planung ist damit nicht verbunden. Unter Festsetzung T2.4 ist die Herstellung einer seggen- und binsenreichen Nasswiese vorgesehen. Die örtlichen Bedingungen für die Entstehung einer Nasswiese sind bereits gegeben, weitere Maßnahmen zur Vernässung der Fläche sind nicht erforderlich. Der Mähzeitpunkt wird auf den 01.09. angepasst, eine Änderung der Planung ist damit nicht verbunden. Aufgrund des Ausgangszustandes der Fläche als intensiv genutztes Grünland sowie der Hochwertigkeit des geplanten Zielzustandes ist ein Ausgleichsfaktor von 1,5 angemessen und nach der Bewertung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vertretbar.

Die Gehölzartenlisten in Anhang 1 und 2 der Begründung geben Auskunft darüber, welche Arten dem in der Festsetzung T.2.2 vorgeschriebenen Kriterium „standortheimisch“ für den vorliegenden Standort entsprechen. Eine Auflistung in der Festsetzung selbst ist daher nicht erforderlich und im Einzelfall für jede Art und abschließend schwer zu begründen.

Die in T.2.1 festgesetzten Pflanzqualitäten werden wie vorgetragen auch für die Pflanzungen der Ausgleichsmaßnahmen übernommen. Der vorgeschlagene 20%-Anteil Altgrasflächen in den geplanten Grünlandflächen wird ebenfalls als Spezifikation in Festsetzungen T.2.4 und T.2.5 übernommen.

Die Festsetzung 2.5 sieht das Anlegen einer Hecke sowie eines vorgelagerten Gras-Krautsaumes vor. Aufgrund des Ausgangszustandes eines intensiv genutzten Ackers sowie des ökologischen Werts des geplanten Zielzustandes für Natur und Landschaft wird ein Aufwertungsfaktor von 1,5 angemessen angesehen, dies ist auch mit den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu vereinbaren.

Für die Flächen nach T.2.5 wird der Mähzeitpunkt Herbst wie vorgeschlagen auf 01.09. inklusive Abtransport spezifiziert.

Die verwendeten Kompensationsfaktoren von 0,3 bzw. 0,4 werden als angemessen betrachtet. Aufgrund der Unterschiede in der baulichen Nutzung und der Grundflächenzahl im Sondergebiet und Gewerbegebiet wird ein genereller Kompensationsfaktor vom 0,5 als nicht angemessen betrachtet. Im Sondergebiet ist der Kompensationsfaktor von 0,3 durch den geringen Ausgangszustand von intensiv genutztem Acker bzw. Grünland und die geringe GRZ von 0,35 gerechtfertigt. Im Gewerbegebiet wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 aufgrund des geringen Ausgangszustandes sowie der bestehenden Vorbelastung durch den Betrieb Boher als gerechtfertigt angesehen.

#### Landratsamt Passau – Technischer Umweltschutz vom 09.07.2018 und 02.07.2020

*Von Seiten des Technischen Umweltschutzes wird erneut darauf hingewiesen, dass eine schalltechnische Untersuchung vorzunehmen ist, mit Hilfe derer Emissionskontingente für die Flächen des GE ermittelt werden, welche die Einhaltung der jeweils einschlägigen Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten gewährleisten. Die SO-Flächen (PV-Anlagen) bleiben bei dieser Kontingentierung außen vor, hierfür wurde ohnehin in der Stellungnahme vom 09.07.2018 keine Kontingentierung gefordert. Die Kontingentierung der GE-Flächen ist erforderlich, da im GE-Geltungsbereich Baurecht für (weitere) gewerbl. Nutzungen geschaffen wird, welche in der Folge u. a. durch Lärmimmissionen auf die benachbarten Wohnnutzungen einwirken können. Die Emissionskontingentierung dient im Rahmen der Bauleitplanung als Begrenzungs- und Steuerungselement für diese künftigen Lärmimmissionen. Ob der bestehende Betrieb derzeit zu Beschwerden hinsichtlich des Lärmschutzes führt, ist dabei unerheblich. Der Betrieb wäre im Rahmen der Kontingentierung so mit zu betrachten, dass dessen tatsächliche maximale Emission ermittelt wird und diese Emission in der Folge in Form von entsprechenden Emissionskontingenten für die betreffenden Flächen festgesetzt werden. Als weiterer Grund für die Erforderlichkeit einer Kontingentierung ist anzuführen, dass neben der bereits gewerblich genutzten Fläche weitere Flächen als GE ausgewiesen werden sollen, welche zudem näher an Wohnnutzungen heranrücken. Die ermittelten Kontingente sowie die zugehörigen Berechnungsvorgaben für deren Überprüfung sowie die Verpflichtung, dass die Antragsteller in den folgenden Einzelgenehmigungsverfahren Nachweise über die Einhaltung der Kontingente vorzulegen haben, sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen. Bzgl. möglicher Blendwirkungen wurde ein entsprechendes Gutachten beigelegt. Daraus geht hervor, dass an keinem Wohngebäude schädliche Umwelteinwirkungen durch Lichtimmissionen zu besorgen sind. Hinsichtlich der Verkehrswege jedoch sind lt. Gutachter Maßnahmen (z.B. Drehung PVModule) erforderlich. Hierzu sollten die Straßenbaulastträger um Stellungnahme gebeten werden.*

Ein schalltechnisches Gutachten wird nicht für zweck- und verhältnismäßig erachtet. Die bereits bestehende betriebliche Nutzung wird nicht verändert und verursacht seit Jahrzehnten keinerlei störende Auswirkungen auf die in nächster Entfernung von 100 m und im wenig lärmsensiblen Außenbereich liegenden Anwesen. Der Gewerbebetrieb in bestehender Größe wäre nach herrschender Rechtsprechung (BayVGH, Urteil vom 05.05.2006 – 1 BV 02.1928 oder Normenkontrollverfahren des Bundesverwaltungsgerichts mit Beschl. v. 27.07.1989, Az.: BVerwG 4 NB 19.89) und nach typisierender Betrachtungsweise auch ohne Lärmgutachten inmitten des in 200 m angrenzenden MD zulässig.

Sinn einer Kontingentierung ist die Verteilung möglicher Emissionsanteile auf verschiedene Baugrundstücke zum Zwecke der Verteilung auf verschiedene ansiedlungswillige Betriebe. Im vorliegenden Fall handelt es jedoch um einen einzigen bestehenden Betrieb, welcher auch über die noch nicht bebauten Flächen GE01 verfügt und sich dort erweitern möchte. Die schalltechnische Verträglichkeit kann daher auch im Bauantragsverfahren geprüft werden.

Eine Kontingentierung für einen einzigen Betrieb erscheint jedoch nicht erforderlich.

Die eine Blendung vermeidenden Maßnahmen laut Blendschutzgutachten werden in die Festsetzungen aufgenommen. Die Autobahndirektion Südbayern hat sich bereits dazu geäußert, die Kreisstraßenverwaltung wurde ebenfalls beteiligt.

#### Landratsamt Passau – Sachgebiet 53 Wasserrecht vom 09.07.2018 und 02.07.2020

*Die geplante Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers aus diesem Gebiet über ein Regenrückhaltebecken in den bestehenden Teich ist eine Gewässerbenutzung (§ 9 Abs. 1 WHG) und bedarf gem. § 8 WHG einer Erlaubnis.*

*Die nach § 8 WHG erforderliche Erlaubnis ist umgehend vom Träger der Entwässerungseinrichtung (entweder Gemeinde oder privater Bauherr) beim Landratsamt Passau unter Vorlage der hierzu notwendigen Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) zu beantragen. Vor Erteilung dieser Erlaubnis ist u. E. eine gesicherte Erschließung nicht gegeben. Zur Prüfung und Erteilung einer Erlaubnis ist ein förmliches Verwaltungsverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen, das erfahrungsgemäß längere Zeit in Anspruch nimmt. Eine Neuerteilung einer gehobenen Erlaubnis ohne Durchführung eines solchen förmlichen Verwaltungsverfahrens ist nicht möglich. Auch müssen vor Antragstellung in der Regel die notwendigen Planunterlagen erst in Auftrag gegeben werden und gefertigt werden.*

*Es wird deshalb angeraten, die Erteilung der o.g. wasserrechtlichen Erlaubnis rechtzeitig vor Inkraftsetzen des Bebauungsplans zu beantragen. Bitte kalkulieren Sie den Zeitaufwand sowohl der Planung als auch des Wasserrechtsverfahrens ein. Auf das Rundschreiben des Landratsamtes Passau – Bauamt – vom 28.11.2013 an die Gemeinden des Landkreises Passau wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.*

Die wasserrechtliche Erlaubnis wird nach erfolgter Abstimmung und Einvernehmen der Autobahndirektion zur Durchleitung gedrosselten Oberflächenwassers unter der BAB A 3 bis zum nächstliegenden geeigneten Vorfluter beantragt. Das Erfordernis wird bis dahin in der Begründung dargelegt.

#### Autobahndirektion Südbayern vom 26.07.2018 und 30.07.2020

*Die Zustimmung zur Bauleitplanung wird in Aussicht gestellt, wenn die nachfolgenden Auflagen und Bedingungen für das*

- 1. Sondergebiet Freiflächen- Photovoltaikanlage hinsichtlich*
  - a) Baugrenzen: Betriebsnotwendige Anlagen und Zufahrt nur außerhalb Bauverbotszone,*
  - b) Werbeanlagen auf Autobahn gerichtet oder von dort sichtbar ist unzulässig, Infotafeln an Zaun unzulässig,*
  - c) Umsetzung von Blendschutzmaßnahmen laut Blendschutzgutachten und*
  - d) Befristung des Bebauungsplanes auf 20 Jahre*
- 2. Gewerbegebiet: Werbeanlagen, die auf Autobahn gerichtet oder von dort aus sichtbar sind auf Vereinbarkeit mit gesetzlichem Werbeverbot § 33 Abs. 1 Nr. 1 StVO, Bauverbot, Anbaubeschränkung zu prüfen*  
*im weiteren Verfahren berücksichtigt und eingehalten werden.*

Zu 1a) Festsetzung T.1.7. wird dahingehend präzisiert, dass die dort als zulässig festgesetzten Nebenanlagen nur außerhalb der Bauverbotszone nach § 9 FStrG zulässig sind.

Zu 1b) Ein Verbot auf die Autobahn ausgerichteter Werbeanlagen bzw. eine Erlaubnispflicht für sichtbare Anlagen sind bereits in T.1.10 so festgesetzt.

- Zu 1c) Im Blendschutzgutachten wurde als Blendschutzmaßnahme eine Drehung der Modultische um 34° in Richtung Westen vorgeschlagen. Dies wird so in die Festsetzungen aufgenommen. Auch an den außerhalb der Autobahn gelegenen relevanten Immissionsorten kommt es laut Gutachten zu keinen oder jedenfalls keinen verkehrsfährdenden zu berücksichtigenden Blendungen.
- Zu 1d) Es sind keine Gründe für eine Befristung des Bebauungsplanes erkennbar oder vorgetragen; insofern ist muss sie als nicht erforderlich angesehen und daher nicht festgesetzt werden.
- Zu 2) § 33 Abs. 1 Nr. 1 StVO betrifft das Verbot des „Betriebs von Lautsprechern, wenn dadurch am Verkehr Teilnehmende in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können“; dies ist bei einer PV-Anlage auszuschließen. Sollte die dortige Nr. 3 („außerhalb geschlossener Ortschaften jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht oder Ton“) aus denselben Gründen gemeint sein, so ist diese durch Festsetzung T.1.10 ausgeschlossen oder auf Zustimmung des Straßenbaulastträgers im Bauantragsverfahren verwiesen. Nach § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen „bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter (...) gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn“ der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde im Rahmen der Baugenehmigung bzw. der Genehmigung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Ein weiterer Regelungsbedarf im Bebauungsplan besteht hier also nicht.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 23.07.2018 und 17.07.2020

Bereich Landwirtschaft:

*Es besteht grundsätzlich Einverständnis mit der geplanten Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplans DB Nr. 3 sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Boher“. Hinsichtlich geplanter Eingrünungen wird auf die Bestimmungen der Art. 47 und Art. 48 AGBGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) hingewiesen. In unmittelbarer Umgebung des geplanten Geltungsbereichs muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen gerechnet werden, wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch am Wochenende, an Feiertagen und zu Nachtzeiten. Diese sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen muss uneingeschränkt möglich sein. Es wird empfohlen diese Formulierung in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „GE Boher“ aufzunehmen.*

Zur Erweiterungsfläche „SO Solarpark“:

*Der Betreiber grenzt südlich, getrennt von einer Straße, an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und mögliche Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschafteter ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von landwirtschaftlichen Emissionen Schaden am Solarpark entsteht.*

Zur Ausgleichsfläche auf der Teilfläche Fl.Nr. 3389 Gemarkung Garham:

*Die o.g. Ausgleichsfläche bzw. Nasswiese ist durch ihre Lage zwischen zwei Waldstücken im Frühjahr besonders attraktiv für Rehgeißen als Setzort. Zur Vermeidung von Mahdverlusten bei Rehkitzen empfehlen wir, den 1. Schnitt frühestens ab 1. Juli durchzuführen. Prinzipiell ist gemäß der guten fachlichen Praxis vor dem 1. Schnitt die Ausgleichsfläche auf Rehkitze hin abzusuchen und/oder der zuständige Jagdausübungsberechtigte zu informieren.*

Bereich Forsten:

*Bebauungsplan/Grünordnungsplan GE Boher:*

*Die in der Stellungnahme vom 23.07.2018 (GZ. L2 .2-4610-299) zum Ausdruck gebrachten Forderungen in Bezug auf die Baumfallgefahr sind mittlerweile bei den textlichen Festsetzungen in die „Hinweise durch Text HT1 und HT2“ eingearbeitet worden. Damit besteht aus forstfachlicher Sicht Einverständnis.*

*Durch die Erweiterung um das Sondergebiet „SO Solarpark“ werden forstliche Belange nicht berührt.*

*Mit dem Umfang und dem Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht aus forstfachlicher Sicht Einverständnis. Weitere forstliche Belange werden durch die vorliegenden Planungen nicht berührt.*

Landwirtschaft

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, und als Hinweise in die Begründung aufgenommen. Eine diesbezügliche Festsetzung ist nicht erforderlich und wäre auch nicht durch § 9 BauGB ermächtigt.

Die Frage einer möglichen Haftungsfreistellung ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Der Schnitzeitpunkt wird, wie bereits oben aus Gründen des Naturschutzes dargelegt, auf den Zeitraum nach dem 01.09. festgelegt.

Forsten

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss: 15 : 0

b) Billigungsbeschluss

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB und billigt den vom Planungsbüro G2S – Deggendorf ausgearbeiteten Planentwurf (mit Begründung, Umweltbericht und naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung) in der Fassung vom 13.10.2020 mit den nun beschlossenen Änderungen.

Beschluss: 15 : 0

**Sämtliche 17 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.**

**Hiervon waren 15 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt; die Beschlussfähigkeit war gegeben.**

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



Markt Hofkirchen

Hofkirchen, den 15.10.2020

Bauer