

# Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Hofkirchen am 14.09.2021



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

4. Änderung des Bebauungsplans „Hofkirchen Ost“ mit Deckblatt Nr. 66 (i. S. Erweiterung Krehwinkel)
- 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 – Technischer Umweltschutz vom 10.06.2020
- Landratsamt Passau – Sg 53 Wasserrecht / Altlasten u. Ü.-gebiete vom 09.06.2020
- Landratsamt Passau – Kreisbrandrat vom 09.07.2020
- Autobahndirektion Südbayern – Dienststelle Regensburg
- Staatliches Bauamt Passau vom 15.06.2020
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Vilshofen vom 06.07.2020
- WBW Deggendorf vom 12.06.2020
- Bayernwerk AG Vilshofen
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Telefonica Germany GmbH & Co.OHG
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 13.07.2020
- IHK Niederbayern
- RMD Wasserstraßen GmbH vom 15.06.2020
- Bayerischer Bauernverband vom 24.06.2020
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Passau
- Stadt Vilshofen vom 18.06.2020
- Stadtwerke Vilshofen
- Markt Windorf
- Markt Eging a. S.
- Markt Winzer
- Gemeinde Iggenbach

Der Marktgemeinderat beschließt:

## 1. Bedenken und Anregungen von Bürgern

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 12.06.2019 bis 13.07.2020 durchgeführt und am 04.06.2020 ortüblich 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 12.06.2019 bis 13.07.2020 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:

### Stellungnahme der Marktverwaltung Hofkirchen vom 30.07.2021

Der Marktgemeinderat beschließt:

Die Stellungnahme der Marktverwaltung Hofkirchen vom 30.07.2021 wird aus dem Billigungsbeschluss gestrichen.

Beschluss: 16 : 0

### Regierung von Niederbayern vom 30.06.2020

*Die gegenständliche Planung umfasst 2 Parzellen, die für die wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung gestellt werden sollen. Nach der Begründung sollen die Bauleitpläne aufgestellt bzw. geändert werden, um den Bedarf an Wohnraum in Hofkirchen zu decken und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung zu führen. Das Wohngebiet soll am nördlichen Ortsrand von entstehen und einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung Rechnung tragen. Andere Flächen stehen dem Markt nach der Begründung im Moment nicht zur Verfügung. Ein Blick ins Luftbild zeigt, dass in Hofkirchen innerhalb der bestehenden Baugebiete eine Vielzahl von Baugrundstücken noch nicht genutzt werden. In den Planunterlagen ist keinerlei inhaltliche Auseinandersetzung mit diesen Bauflächenreserven im Sinne von LEP 3.2 erfolgt. Die Begründung des Bauleitplans genügt den Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung" (Schreiben des StMWi an alle Gemeinden) daher nicht. Der Hinweis, andere Flächen stünden dem Markt derzeit nicht zur Verfügung, überzeugt angesichts der Vielzahl der freien Grundstücke und Baulücken nicht. Die Planung steht daher in Konflikt zu LEP 3.2.*

*Der Gemeinde wird dringend geraten, eine Strategie zur Aktivierung der Bauflächenreserven zu entwickeln, um ihren Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten. Ohne eine solche Strategie können Ausnahmen nach LEP 3.2 (gegenläufige Eigentümerinteressen) zukünftig nicht mehr geltend gemacht werden. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird der Marktgemeinde ebenfalls geraten, für neue Baugebiete generell eine Bauverpflichtung aufzunehmen. Eine reine Angebotsplanung kann nicht sicherzustellen, dass die Baugebiete in überschaubaren Zeiträumen zweckentsprechend genutzt werden.*

*Das Beispiel der benachbarten Baugebiete zeigt eindrucksvoll, wie ohne aktive Baulandpolitik lückenhafte Bebauung entsteht und Spekulationsflächen*

*zurückgehalten werden. Dies kann nicht im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sein (vgl. Regionalplan Donau Wald B II 1.4 ). Das Plangebiet schließt an die vorhandene Bebauung an. Diesbezüglich erfüllt die Planung die Anforderung von LEP 3. 3.*

#### *Zusammenfassung*

*Aufgrund des geringen Umfangs der Planung und der Anbindung des Plangebietes werden Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegengehalten. Eine Darlegung, warum die vorhandenen Bauflächenreserven nicht genutzt werden können, ist vor dem Hintergrund von LEP 3.2 aber erforderlich.*

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind im Gemeindegebiet insgesamt noch 56 Parzellen für eine wohnbauliche Entwicklung vorhanden, diese befinden sich jedoch ausnahmslos im Privatbesitz und ohne Bauzwang, weitere 18 mögliche Parzellen können mittelfristig aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen nicht erschlossen werden. Die vorhandenen Grundstücke sind daher nicht verfügbar, so dass in einem gewissen Umfang weiterer Bedarf nach realisierbaren, attraktiven Bauflächen besteht. Insofern ist der Hinweis, dass die Baugebiete in überschaubaren Zeiträumen zweckentsprechend genutzt werden sollen, zutreffend. Entsprechend dem Anraten der Regierung von Niederbayern soll eine nachhaltige Siedlungsentwicklung für neue Baugebiete z. B. mit Aufnahme einer Bauverpflichtung erfolgen. Aufgrund der zahlreichen Leerstände liegt ein spezifisches Erfordernis der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB vor. Der Markt Hofkirchen will kein weiteres Spekulationsobjekt generieren, sondern Bauland für tatsächliche zeitnahe Bebauung ausweisen. Grundsätzlich verfolgt der Markt Hofkirchen eine konsequente Linie zur Schließung vorhandener Baulücken wie dies z.B. mit Unterstützung der ILE Donautal und Klosterwinkel (Anschreiben an Eigentümer von Baulücken) oder durch die Rücknahme von vorhandenem Bauland (z.B. BPL Oberschöllnach Deckblatt Nr. 11) bereits erfolgt ist. Im vorliegenden Fall wird der Markt Hofkirchen auf eine Bauverpflichtung verzichten, da es sich ausschließlich um zwei private Bauparzellen handelt welche nach Aussage des Eigentümers zeitnah bebaut werden sollen.

#### *Regionaler Planungsverband Donau-Wald vom 09.07.2020*

*Der Markt Hofkirchen beabsichtigt mit dem genannten Bauleitplanentwurf und der parallel dazu im Verfahren befindlichen Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 7 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Wohnhäusern zu schaffen.*

*Aufgrund des geringen Umfangs der Planung und der Anbindung des Plangebietes werden Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegengehalten. Eine Darlegung, warum die vorhandenen Bauflächenreserven nicht genutzt werden können, ist vor dem Hintergrund von LEP 3.2 aber erforderlich.*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es sind im Gemeindegebiet insgesamt noch 56 Parzellen für eine wohnbauliche Entwicklung vorhanden, diese befinden sich jedoch ausnahmslos im Privatbesitz und ohne Bauzwang, weitere 18 mögliche Parzellen können mittelfristig aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen nicht erschlossen werden. Die vorhandenen Grundstücke sind daher nicht verfügbar, so dass in einem gewissen Umfang weiterer Bedarf nach realisierbaren, attraktiven Bauflächen besteht. Insofern ist der Hinweis, dass die Baugebiete in überschaubaren Zeiträumen zweckentsprechend genutzt werden sollen, zutreffend.

Grundsätzlich verfolgt der Markt Hofkirchen eine konsequente Linie zur Schließung vorhandener Baulücken wie dies z.B. mit Unterstützung der ILE Donautal und Klosterwinkel (Anschreiben an Eigentümer von Baulücken) oder durch die Rücknahme von vorhandenem Bauland (z.B. Bpl. Oberschöllnach Deckblatt Nr. 11) bereits erfolgt ist. Der Markt Hofkirchen will kein weder weiteres Spekulationsobjekt generieren, sondern Bauland für tatsächliche zeitnahe Bebauung ausweisen. Im vorliegenden Fall wird der Markt Hofkirchen auf eine Bauverpflichtung verzichten, da es sich ausschließlich um zwei private Bauparzellen handelt welche nach Aussage des Eigentümers zeitnah bebaut werden sollen.

#### Landratsamt Passau – Sachgebiet 72 Städtebau vom 22.07.2020

- *Der Bebauungsplan wird nicht aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan heraus entwickelt, jedoch ist dieser im Parallelverfahren angepasst.*
- *Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen widerspricht zudem dem Gebot der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Da es sich lediglich um eine Erweiterung des Geltungsbereichs für 2 Bauparzellen handelt, wird dies als geringfügig erachtet.*
- *Der Straßenzug Krehwinkel wirkt als trennende Linie von Ortsbereich und Außenbereichsflächen. Die beiden Vorhaben stellen somit einen klaren Abschluss der Ortschaft Hofkirchen in Richtung Nordost dar.*

*Aus städtebaulicher Sicht liegen nur geringfügige Bedenken gegen die Deckblattänderung vor, welche dem Markt Hofkirchen dargelegt wurden und abzuwägen sind.*

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren mit dem Flächennutzungsplan (hier Deckblatt Nr. 7) angepasst. Eine sinnvolle Innenentwicklung, hier insbesondere die Nutzbarmachung von bereits ausgewiesenen Bauparzellen kann der Markt aufgrund der Eigentumsverhältnisse und fehlender Bauverpflichtungen nur bedingt umsetzen. Daher wird dem geringfügigen Widerspruch zum Gebot der Innenentwicklung und Nachverdichtung mit Aufnahme einer Bauverpflichtung Rechnung getragen. Der Straßenzug Krehwinkel stellt eine Trennlinie von Ortsbereich und Außenbereichsflächen dar. Begrenzend wirkt hier im Wesentlichen der Waldgürtel, wobei das vorliegende Baugebiet im Bereich des Straßenzugs Krehwinkel dauerhaft den Abschluss der Bebauung am nördlichen Ortsrand bilden wird.

#### Landratsamt Passau – Sachgebiet 61 vom 06.07.2020

##### *Rechtliche Beurteilung*

- a) *Eine notwendige Auseinandersetzung mit § 1a Abs. 2 BauGB (Möglichkeiten der Innenentwicklung, freie Parzellen in diesem Baugebiet, sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und § 1 Abs. 3 BauGB (städtebauliche Erforderlichkeit der Erweiterung) fehlt in der Begründung; dies hat in nachvollziehbarer und plausibler Weise zu erfolgen.*
- b) *Die Größe der GR für die beiden Wohngebäude ist gerade angesichts des notwendigen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu reduzieren (140 m<sup>2</sup> \* 2 Geschosse= ca. 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche für 1 Wohnung)*
- c) *Dem Schnitt nach sind keine Stützmauern erforderlich und geplant; dies ist dann auch so festzusetzen*
- d) *Es ist aufzunehmen, dass ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen die normalen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten sind und keine abweichenden Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt werden.*

- e) *Um den neuesten Anforderungen des VGH an eine ordnungsgemäße Ausfertigung nachzukommen und eine Unwirksamkeit des Bauleitplans zu verhindern, ist bei der Endausfertigung zu verhindern, dass nachträglich einzelne Seiten ausgetauscht werden können, d. h. es ist eine dauerhafte, nicht trennbare Verbindung zwischen Text mit Festsetzungen, Begründung usw. und Plan bzw. Plänen herzustellen, z. B. durch Bindung oder verplombte Schnur.*
- f) *Ziff. 8 des Verfahrensblattes ist falsch, da es kein Anzeigeverfahren mehr gibt*
- g) *Die Rechtsgrundlagen in der Präambel sind zu aktualisieren.*
- h) *Um die räumliche Anbindung an den bestehenden Bebauungsplan prüfen zu können, ist ein entsprechender Auszug beizufügen; zudem ist der bisherige Geltungsbereich im Plan einzutragen.*
- i) *Da es sich um ein Deckblatt zum rechtskräftigen Bebauungsplan handeln soll, ist anzugeben, ob und ggf. welche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für den neuen Bereich gelten sollen*
- j) *Anzugeben ist auch, dass diese neuen Festsetzungen nur für den Geltungsbereich des Dbl. 66 gelten.*

- Zu a) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind im Gemeindegebiet insgesamt noch 56 Parzellen für eine wohnbauliche Entwicklung vorhanden, diese befinden sich jedoch ausnahmslos im Privatbesitz und ohne Bauzwang, weitere 18 mögliche Parzellen können mittelfristig aufgrund gegenläufiger Eigentümer Interessen nicht erschlossen werden. Die vorhandenen Grundstücke sind daher nicht verfügbar, so dass in einem gewissen Umfang weiterer Bedarf nach realisierbaren, attraktiven Bauflächen besteht. Grundsätzlich verfolgt der Markt Hofkirchen eine konsequente Linie zur Schließung vorhandener Baulücken wie dies z.B. mit Unterstützung der ILE Donautal und Klosterwinkel (Anschreiben an Eigentümer von Baulücken) oder durch die Rücknahme von vorhandenem Bauland (z.B. BPL Oberschöllnach Deckblatt Nr. 11) bereits erfolgt ist. Im vorliegenden Fall wird der Markt Hofkirchen auf eine Bauverpflichtung verzichten, da es sich ausschließlich um zwei private Bauparzellen handelt welche nach Aussage des Eigentümers zeitnah bebaut werden sollen.
- Zu b) Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden bedeutet aus Sicht der Marktgemeinde nicht Gebäude mit kleinen Grundflächen auf großen Grundstücken zu realisieren, sondern die Gebäudegrundflächen entsprechend dem Bedarf und einer optimalen Nutzung, auch Ausnutzung der Grundstücke zu definieren. Die hier festgesetzte Grundfläche bleibt auch unter der für Wohngebiete üblichen Grundflächenzahl von 0,35. Da die Gebäude trotz Festsetzung von nur einer Wohnung je Gebäude auch für Familien geeignet sind, ist aus Sicht des Marktes die Grundfläche von 140 qm passend. Die bisherige Festsetzung wird beibehalten.
- Zu c) Stützmauer sind nicht erwünscht. Es wird unter C 2.4.4 ergänzt, dass Stützmauern unzulässig sind.
- Zu d) unter C. 3. Wird ergänzt, dass die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO angeordnet werden.
- Zu e) Die Anforderungen werden beachtet, es erfolgt eine Bindung der kompletten Unterlagen mit Ösenheftung.
- Zu f) Ziffer 8 der Verfahrensvermerke entfällt.
- Zu g) Die Präambel wird spätestens zum Satzungsbeschluss entsprechend aktualisiert.
- Zu h) Eine Abbildung des bestehenden Geltungsbereiches wird als Abbildung in der Begründung eingefügt und eine entsprechende Linie in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.
- Zu i) Im Planteil wird deutlich vermerkt, dass die getroffenen Festsetzungen und Hinweise nur für das vorliegende Planungsgebiet zutreffen und Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht zutreffen.

- Zu j) Im Planteil wird deutlich vermerkt, dass die getroffenen Festsetzungen und Hinweise nur für das vorliegende Planungsgebiet zutreffen und Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht zutreffen.

Landratsamt Passau – Sg 53 Wasserrecht/Wasserschutzgebiete vom 09.06.2020

Schmutzwasser:

*Für die Einleitung des Abwassers aus der Kläranlage Hofkirchen endete die erteilte gehobenen Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz bzw. dem Bay. Wassergesetz 31.05.2017. Ein Neuantrag zur Wiedererlangung einer wasserrechtlichen Erlaubnis wurde bisher trotz mehrfacher Aufforderung noch nicht gestellt.*

*Eine Erlaubnis für eine Einleitung von Abwasser kann nur erteilt werden, wenn die Abwasseranlage, aus der das Abwasser eingeleitet wird, den öffentlich-rechtlichen Anforderungen entspricht.*

*Dies kann ohne Vorlage von aktuellen Antrags- und Planunterlagen zum Nachweis der Gestattungsfähigkeit im Falle der Kläranlage Hofkirchen nach derzeitigem Stand aus unserer Sicht nicht ohne weiteres bejaht werden.*

*Hinsichtlich der straf- bzw. ordnungswidrigkeitenrechtlichen Relevanz ist folgendes festzuhalten:*

*Die Einleitung von Abwasser in ein Gewässer ist zwar per se eine Gewässerverunreinigung, die jedoch dann nicht strafbar nach 324 StGB ist, wenn dafür eine Erlaubnis vorliegt. Eine solche (strafrechtlich) erforderliche Erlaubnis kann auch die (stillschweigende) Weiterduldung der Gewässerbenutzung durch die zuständige Behörde darstellen, wobei sich die Duldung jedoch nur auf den Erlaubnisumfang zur Zeit des Ablaufens der Erlaubnis erstrecken kann.*

*Voraussetzung ist jedoch hier, dass die Gemeinde Hofkirchen als Betreiber der Abwasseranlage alle Vorkehrungen trifft, um den bisherigen erlaubten Benutzungsumfang einhalten zu können und Gewässerbelastungen über den bisher erlaubten Umfang hinaus vermieden werden.*

*Bereits aufgrund der derzeit fehlenden wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Abwasser aus dem Einzugsbereich der Abwasseranlage Hofkirchen darf derzeit eigentlich nichts mehr eingeleitet werden, das heißt, jegliche (auch die bestehende) Einleitung erfolgt zur Gänze unrechtmäßig. Jedwede Erhöhung einer (derzeit nur geduldeten) Einleitung über den derzeitigen Umfang hinaus (z. B. aus dem zusätzlichen Anschluss von Wohngebäuden oder Baugebieten an die Abwasseranlage) über eine nicht wasserrechtlich erlaubte Einleitungsstelle ist deshalb zu unterlassen.*

*Abschließend wird nochmals um baldmöglichste Vorlage von gestattungsfähigen Antrags- und Planunterlagen zur Erteilung einer neuen wasserrechtlichen Erlaubnis gebeten.*

Niederschlagswasser:

*Aus dem Bebauungsplanentwurf ist nicht ersichtlich, ob aus dem beplanten Gebiet eine Gewässerbenutzung (Einleitung von Abwasser oder Niederschlagswasser in ein Gewässer oder Grundwasser) nach § 9 WHG verbunden ist bzw. wie die Abwasserbeseitigung im Einzelnen für das Gebiet erfolgen soll.*

*Hierzu sind nähere Angaben lt. beiliegendem Formblatt notwendig. Erst dann kann eine Stellungnahme abgegeben werden.*

*Eine evtl. 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.*

#### Schmutzwasser:

Der Markt Hofkirchen hat sich bereits endgültig für den Anschluss an die Kläranlage Vilshofen entschieden. Daher wird - mangels künftiger Einleitstelle - eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis des Marktes Hofkirchen für die Schmutzwassereinleitung künftig nicht mehr erforderlich sein. Hinsichtlich der Beseitigung des Oberflächenwassers liegt die wasserrechtliche Einleitungserlaubnis bereits vor.

Die bauliche Umsetzung des Anschlusses an die Kläranlage Vilshofen ist zwischenzeitlich bereits erfolgt. Damit ist die rechtliche wie technische Neulösung der Abwasserbeseitigung noch vor Bezugsfertigkeit des Vorhabens sicher gestellt.

Hinsichtlich dem Hinweis auf straf- und ordnungsrelevante Tatbestände sei angemerkt, dass alle Beteiligten zu jeder Zeit mit Nachdruck eine zielführende Lösungsvariante erarbeitet haben. Dabei sollten insbesondere wirtschaftliche wie auch umwelttechnische Gesichtspunkte beider Varianten (Anschluss an Vilshofen oder Neubau) detailliert unter Einbeziehung von entsprechenden Gutachten gewürdigt werden. Es folgte eine sehr zeitintensive Vorprüfung, die letztlich unabdingbar für eine stichhaltige Kostenanalyse im Interesse der Beitragsgemeinschaft wie auch gegenüber dem Landratsamt Passau als Rechtsaufsichtsbehörde ist. Nach der Entscheidungsfindung im Juli 2019 ist der Markt Hofkirchen weiterhin auf die Zuarbeit oder Genehmigung des Vorhabens durch Dritte (Bodenproben, Genehmigung für die Querung der Donau, Förderantrag usw.) angewiesen, die kaum beschleunigt werden kann. Daher liegen seitens der Akteure des Marktes Hofkirchen mangels Verschulden keinerlei straf- oder ordnungsrechtlich relevanten Tatbestände vor.

#### Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser kann durch Versickerung an Ort und Stelle erfolgen. Ein entsprechender Nachweis mit Sickerversuch, wurde durch das Ingenieurbüro Johann Seitz, Hutthurm, bereits erbracht.

#### Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde vom 06.07.2020

*Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Planung, jedoch Nachforderungen hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen und den textlichen Festsetzungen. Zur Herstellung der Ausgleichsflächen auf dem vorhandenen Intensivgrünland ist ein 2-3 maliges Umbrechen mit anschließender Ansaat mit Regiosaatgut oder eine Mähgutübertragung vorgesehen. Wegen des gegebenen Nährstoffreichtums durch die intensive Nutzung ist eine Aushagerung der Fläche zur Verbesserung der Keimungsraten der aufzubringenden Samen notwendig. Dazu ist diese in den ersten 3-5 Jahren mindestens 3-mal zu mähen, mit der ersten Mahd ab dem 15. Juni. Das Mähgut ist abzutransportieren, ebenso ist auf Düngung und den Einsatz von Spritzmitteln zu verzichten. Im Anschluss an die Aushagerung der Flächen ist die Ansaat des Regiosaatgutes bzw. die Mähgutübertragung fachgerecht durchzuführen, auf ein Umbrechen der Fläche kann somit verzichtet werden. 20% der Fläche Nr. 2 sind als Altgrasstreifen festzusetzen. Die Lage des Altgrasstreifens ist dabei jährlich zu wechseln. Unter Punkt 8.1 der textlichen Festsetzungen wird auf nachstehende Artenlisten verwiesen. Diese stehen unter 6.5 der textlichen Festsetzungen, nicht unter 3.5.1 oder 3.5.2. Ebenso ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, oder zumindest ein Verweis darauf in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, sodass die im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen berücksichtigt werden.*

*Die Planung ist entsprechend zu überarbeiten.*

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Maßnahmen zur Anlage und Pflege der Ausgleichsfläche wird sinngemäß entsprechend der Stellungnahme übernommen, ebenso wird eine Festsetzung für die Anlage eines Altgrasstreifens ergänzt. Der Verweis auf die Artenlisten wird entsprechend korrigiert.

#### Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 26.06.2020

##### Bereich Landwirtschaft:

*Es wird begrüßt, dass in den textlichen Hinweisen landwirtschaftliche Immissionen und Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen berücksichtigt wurden. Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Änderung des Bebauungsplans „Hofkirchen Ost“ mit DB. 66).*

##### Bereich Forsten:

*Zur Klarstellung teilen wir mit, dass das Planungsbüro wiederholt „Deckblatt Nr. 65“ schreibt, obwohl es sich um das „Deckblatt Nr. 66“ handelt.*

*Aus forstfachlicher Sicht weisen wir darauf hin, dass durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes auf Flächen, die bisher für die Landwirtschaft bestimmt waren, die Zugänglichkeit und die Bewirtschaftung des nördlich angrenzenden Waldgrundstücks mit der Fl.-Nr. 283 nicht gravierend erschwert werden darf.*

*Im Hinblick auf die Baumfallgefahr werden folgende Feststellungen getroffen:*

*Im Norden des westlichen Baufensters beginnt der Wald in einem Abstand von etwa 20 m (Fl.-Nr. 283). Der Waldrand besteht in diesem Bereich aus bis zu 20 m hohen Eichen, deren Kronenschwerpunkte in Richtung des geplanten Wohnhauses geneigt sind.*

*Im Osten (auf den Fl.-Nrn. 289 u.288) reicht der Wald jenseits des Hohlweges bis auf ca. 15 bis 20 m an das östliche Baufenster heran. Der Waldrand besteht hier aus bis zu 20 m hohen Linden und Eichen.*

*In beiden Fällen vermittelt der beschriebene Waldrand einen stabilen Eindruck. Somit kann aktuell noch von einer geringen Baumfallgefahr ausgegangen werden. Da die beschriebenen Bäume aber noch relativ jung sind und die Baumdimensionen noch deutlich zunehmen werden (in den nächsten Jahrzehnten muss mit einer Verdoppelung der Stammdurchmesser und einem weiteren Höhenwachstum von ca. 5 m gerechnet werden), muss das Baumwurfrisiko für die Zukunft als mittel bewertet werden. Das bedeutet, dass für die Errichtung der beiden Wohnhäuser jeweils ein entsprechen-der statischer Sicherheitsnachweis erforderlich ist. Die Aufnahme einer entsprechen-der Klausel in den textlichen Festsetzungen wird aus forstfachlicher Sicht angeregt.*

*In diesem Zusammenhang wird auch der Abschluss von Haftungsausschluss-erklärungen zugunsten der Eigentümer der betroffenen Waldgrundstücke (Fl.-Nr. 283 beim westlichen Wohnhaus, Fl.-Nrn. 289 u.288 beim des östlichen Wohnhaus) empfohlen.*

*Zur Änderung des Flächennutzungsplanes Hofkirchen mit Deckblatt Nr. 7 (i. S. Erweiterung Krehwinkel).*

*Aus forstfachlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes auf Flächen, die bisher für die Landwirtschaft bestimmt waren, die Zugänglichkeit und die Bewirtschaftung des nördlich angrenzenden Waldgrundstücks mit der Fl.-Nr. 283 nicht gravierend erschwert werden darf.*



Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Die Bezeichnung der Planung wird durchgehend korrigiert.  
In den textlichen Festsetzungen wird ergänzt, dass ein statischer Sicherheitsnachweis für das erhöhte Risiko durch umstürzenden Bäume, im Rahmen der Eingabeplanung erbracht werden muss. Die Erschließung des Waldgrundstücks erfolgt derzeit nicht über die Fläche des Geltungsbereiches, die Planung ändert daher nichts an den bestehenden Verhältnissen.

#### Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 18.06.2020

##### Bodendenkmalpflegerische Belange:

*In der Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal: D-2-7344-0261, Station des Mesolithikums und Siedlung des Neolithikums.*

*Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Das Bodendenkmal ist durch Lesefunde bekannt, seine genaue Ausdehnung ist aber ungewiss. Es ist daher zu vermuten, dass sich die vorgeschichtlichen Befunde bis in das Planungsgebiet erstrecken.*

*Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Es wird deshalb gebeten, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.*

*Der Hinweis auf Art. 8 BayDSchG ist hingegen zu streichen, da beide Artikel nur alternativ gelten. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.*

*Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu sind unter:*

*[https://www.blfd.bayem.de/mam/information\\_und\\_service/publikationen/denkmalpflegethemen\\_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayem.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflegethemen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf) zu finden.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungs-konzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungs-fläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLID 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14.09.2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).*

*Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLID zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung).*

*Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.*

In der Planung wird Hinweis 5.1 gestrichen und durch folgenden Text ersetzt: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Beim zu Tage treten von Funden können archäologische Ausgrabungen erforderlich werden, deren Art und Umfang größeren Umfang annehmen können.

#### Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald vom 10.06.2020

*Gegen das aufgeführte Bauleitplanverfahren bestehen grundsätzlich keine Einwände. Die Abfallentsorgung erfolgt über die öffentliche Erschließungsstraße Krehwinkel. Die Abfallbehälter werden hier an einem Sammelplatz zur Leerung bereitgestellt. 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 weiter gegeben.

#### Bayernwerk Netz GmbH vom 08.06.2020

*In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.*

*Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.*

*Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.*

*Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.*

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, entsprechende Hinweise wurden bereits aufgenommen.

Beschluss: 16 : 0

b) Billigungsbeschluss

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und billigt den vom Planungsbüro Breinl – Reisbach ausgearbeiteten Planentwurf mit Begründung, Umweltbericht und naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung in der Fassung vom 14.09.2021 mit den nun beschlossenen Änderungen.

Beschluss: 16 : 0

**Sämtliche 17 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.**

**Hiervon waren 16 anwesend und stimmberechtigt; die Beschlussfähigkeit war gegeben.**

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



Markt Hofkirchen

Hofkirchen, den 20.09.2021

Bauer