

Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Hofkirchen am 24.06.2025



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 des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „WA
Gsteinach II“

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

Der Marktgemeinderat beschließt:

1. Bedenken und Anregungen von Bürgern

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.04.2025 bis 26.05.2025 durchgeführt und am 16.04.2025 ortsüblich bekannt gegeben.

Es wurden keine Bedenken und Anregungen von Bürgern vorgebracht.

2. Bedenken und Anregungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange

Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 1 BauGB mit angemessener Frist vom 23.04.2025 bis 26.05.2025 die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

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

- Regionaler Planungsverband Donau-Wald vom 26.05.2025
- Landratsamt Passau – Abteilung 7 Städtebau
- Landratsamt Passau – Technischer Umweltschutz vom 02.06.2025
- Landratsamt Passau – Sg 53 (Wasserschutzgebiete)
- Landratsamt Passau – Sg 53 (Überschwemmungsgebiete)
- Landratsamt Passau – Kreisstraßenverwaltung
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 14.05.2025
- Staatliches Bauamt Passau vom 28.04.2025
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- WBW Deggendorf vom 23.04.2025
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Vodafone Deutschland GmbH vom 23.05.2025
- WIGES Wasserbauliche Infrastrukturgesellschaft vom 02.04.2025
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Passau
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 15.05.2025
- IHK Niederbayern vom 15.05.2025
- Bayerischer Bauernverband
- Stadt Vilshofen vom 22.04.2025
- Markt Windorf vom 28.04.2025
- Markt Eging a. S.
- Markt Winzer
- Gemeinde Iggenbach

Stellungnahmen folgender Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen bei der Marktgemeinde ein und wurden zum Teil *stichpunktartig zusammengefasst*; sie werden wie folgt behandelt:

Regierung von Niederbayern vom 23.05.2025

Der Standort ist im F-Plan bereits überwiegend als Baufläche vorgesehen und nutzt damit ein Innenentwicklungspotenzial (vgl. LEP 3.2).

Die Planung soll Wohnmöglichkeiten in insgesamt 8 Wohnungen schaffen. Wohnungen sind gegenüber Einfamilienhäusern im ländlichen Raum deutlich unterrepräsentiert und schaffen Wohnraum für kleinere Haushalte. Dies ist eine notwendige Reaktion auf den demographischen Wandel und die sich damit verändernden Wohnbedürfnisse (vgl. LEP 3.1.1).

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Passau – Sachgebiet 61 vom 02.06.2025

Rechtliche Beurteilung

- a) *Für Ziff. 9 des Verfahrensblattes wird das Muster in den neuen digitalen Planungshilfen empfohlen.*
- b) *Die Rechtsgrundlagen sind zumindest bis zur Endausfertigung zu aktualisieren.*
- c) *Warum steht in A.2.1 vorne „120“ und nicht gleich „180“?*
- d) *Das Planzeichen A.5.1 ist im Plan kaum lesbar.*
- e) *Wie breit ist die öff. Verkehrsfläche, welche die beiden Grundstücke erschließt? Da die südliche mit dem Planzeichen A.6.1 gekennzeichnet ist, warum die nördliche nicht?*
- f) *Die Prüfung, ob der Vorhabensträger wie in § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB gefordert zur Durchführung des Vorhabens innerhalb der im Durchführungsvertrag festgelegten Frist bereit und in der Lage ist (wirtschaftlich, rechtlich usw.), obliegt der Gemeinde.*
- g) *Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss zu schließen.*
- h) *Sind diese beiden Erschließungen auch im „WA Gsteinach I“ bereits so eingeplant?*
- i) *Wie ist der weitere zeitliche Ablauf der beiden Verfahren geplant, da wohl das „WA Gsteinach II“ erst erschlossen ist, wenn das „WA Gsteinach I“ umgesetzt ist? Spätestens ab Rechtskraft von „WA Gsteinach II“ hat der Vorhabensträger in der Regel einen Anspruch auf Erschließung; zumindest im Durchführungsvertrag sollte dieser Punkt berücksichtigt werden.*
- j) *Die übliche Baumfallgrenze beträgt 25 m.*
- k) *Das Baugebot in Ziff. C.1.2 ist auch im Durchführungsvertrag mit entsprechenden Sicherheiten aufzunehmen.*
- l) *Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist ein Baugebot für beide Parzellen vertraglich festzulegen; eine Bebauung nur auf Parzelle 1 gilt es damit zu verhindern.*
- m) *Einfacher wäre es, in C. 1.3 festzusetzen: Nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen und Anlagen.*
- n) *Wenn die Wandhöhe nicht wie üblich vom Urgelände berechnet werden soll, ist dies ausdrücklich zu begründen.*
- o) *Wegen des hängigen Geländes sind Schnitte beizufügen; auch damit besser beurteilt werden kann, ob hier nicht Hangbauweise angezeigt ist.*

- p) Was fällt unter „wasserdurchlässig“ in C.8.3?.
- q) Wo ist die Fläche 2 der Ausgleichsflächen bzw. warum heißt es „Fläche 1“?
- Zu a) Ziff. 9 des Verfahrensblattes wird geändert.
- Zu b) Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.
- Zu c) Der Wert wird auf 180 korrigiert.
- Zu d) Planzeichen 5.1 wird leserlicher dargestellt.
- Zu e) Beide Erschließungsstraßen sind 3,0 m breit. Die südliche Straße ist ein öffentlicher Feldweg. Hier wurde das Planzeichen 6.3 Straßenbegrenzungslinie ergänzt. Die nördliche Zufahrt für Parzelle 1 ist ab Ende des Wendehammers eine private Erschließungsanlage mit entsprechend konkretisierter Regelung im Durchführungsvertrag.
- Zu f) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Zu g) Der Durchführungsvertrag wurde bereits rechtswirksam abgeschlossen.
- Zu h) Beide Erschließungen wurden bereits im „WA Gsteinach I“ so eingeplant.
- Zu i) Die Hinweise sind korrekt, das „WA Gsteinach I“ ist jedoch bereits vollständig erschlossen, abgenommen und vermessen, womit sich die Problematik faktisch nicht mehr stellt.
- Zu j) Die Baumfallgrenze kann bei stabilem Laubwald und vorgelagert zur Hauptwindrichtung reduziert werden – siehe auch Stellungnahme Forst.
- Zu k) Das Baugebot in Ziff. C.1.2 wurde im Durchführungsvertrag mit entsprechenden Sicherheiten berücksichtigt.
- Zu l) Im Durchführungsvertrag wurde ein Baugebot für beide Parzellen vertraglich festgelegt, um eine Bebauung nur auf Parzelle 1 zu verhindern.
- Zu m) Bei C 1.3 wird ergänzt: Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig....
- Zu n) Es gibt keine übliche Regelungsweise für Wandhöhen. Die „Wandhöhen“ gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO beziehen sich nur auf das Maß für die Bemessung der Abstandsflächen.
Die Bemessung der Wandhöhe wurde in der vorliegenden Planung gewählt, um die geplante Bebauung in Abhängigkeit von der in diesem Gebiet starken Topographie konkret und eindeutig zu regeln.
- Zu o) Es wird ein Schnitt als Hinweis ergänzt.
- Zu p) Es gibt mehrere Definitionen für wasserdurchlässige Beläge. I. d. R. werden Beläge mit einem Fugenanteil von mehr als 3% oder entsprechend haufwerksporige Steine als sickerfähig eingestuft. In Festsetzung 8.3 wird der Zusatz (vollständig versickerungsfähig) ergänzt.
- Zu q) Es gibt nur eine Ausgleichsfläche. Der Zusatz Nr.1 entfällt.

Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde vom 12.05.2025

Die Ausgleichsflächen sind von der Gemeinde an das bayerische Landesamt für Umwelt zu melden.

Das amtlich kartierte Biotop muss beim Bau geschützt (z. B. durch Absperrungen) werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Passau – Sq 53 Wasserrecht - Bodenschutz/Altlasten vom 17.04.2025

Es sind keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS bekannt.

Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten.

Auf die Verpflichtung nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Passau – Sq 53 Wasserrecht vom 17.04.2025

Lt. Ziff. 1.5.2.3 der Begründung erfolgt die Niederschlagsentwässerung auf dem Bebauungsgebiet.

Inwieweit diese Versickerungen wasserrechtlich von Belang (sprich erlaubnispflichtig) sind, bemisst sich nach § 46 WHG i. V. m. Art. 29 BayWG sowie den hierzu erlassenen Verordnungen (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) und Technischen Regeln (TRENGW) und muss für jede einzelne Versickerung getrennt betrachtet werden. Generell erlaubnispflichtig sind Versickerungen, die in einem Wasserschutzgebiet liegen.

Eine Aussage über die Erlaubnispflicht kann derzeit nicht getroffen werden, da genauere Angaben über das Einzugsgebiet, die zu entwässernden Flächen (Größe und Grad der Befestigung) und die Art der Versickerung fehlen.

Sollte eine Niederschlagswasserversickerung erlaubnispflichtig sein, ist die Niederschlagswasserbeseitigung erst nach Durchführung des evtl. Wasserrechtsverfahrens gesichert.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Passau – Kreisbrandrat vom 12.05.2025

Zur Erschließung unter Punkt 1.2. Löschwasserversorgung wird angemerkt, dass bei der Auswahl der geplanten Oberflurhydranten ausschließlich DVGW zugelassene Hydranten zu verwenden sind und das Löschwasser möglichst aus Hydranten mit 2 B-Abgängen gem. DIN 14318 entnommen werden soll.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Gebietserschließung umgesetzt.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 13.05.2025

Bereich Landwirtschaft:

Hinsichtlich möglicher Eingrünungen wird auf die Bestimmungen der Art. 47 und Art. 48 AGBGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) hingewiesen.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans „WA Gsteinach II“.

Bereich Forsten:

Die Bemessung der Baumfallzone (15 m) orientiert sich an den gegebenen Bestandsstrukturen und Wuchsmöglichkeiten auf der nordöstlich angrenzenden Waldfläche. Damit besteht aus forstfachlicher Sicht Einverständnis.

Da die Errichtung von Gebäuden, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen sollen, innerhalb der Baumfallzone zulässig ist, sind baumfallbedingte Sachschäden an diesen Gebäuden nicht ausgeschlossen. Aus diesem Grund wird der Abschluss von Haftungsfreistellungserklärungen zugunsten der Eigentümer der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 107 und 602/5 empfohlen.

Weitere Forstliche Belange werden durch die Planungen nicht berührt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Haftungsfreistellung wurde bereits eine entsprechend verbindliche Regelung im Durchführungsvertrag getroffen.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Vilshofen vom 17.04.2025

Gegen die vorgesehenen Planungen bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass sich im geplanten Gebiet einige unermittelte bzw. unabgemarkte Grenzen befinden. Diese Grenzen können größere Abweichungen zwischen Karte bzw. Koordinate und Örtlichkeit aufweisen. Die Flächenangaben der angrenzenden Flurstücke basieren auf einer Berechnung mit graphischen Elementen bzw. auf Koordinaten unterschiedlicher Genauigkeit und können mit einer gewissen Unsicherheit behaftet sein.

Vor einer Bebauung wird empfohlen, die Umfangsgrenzen des zu bebauenden Flurstücks vollständig feststellen zu lassen und gegebenenfalls mit dem Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in Kontakt zu treten.

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

Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald vom 24.04.2025

Eine Direktentsorgung kann im Geltungsbereich WA Gsteinach II mangels befahrbarer, öffentlicher Erschließungsstraße nicht vorgenommen werden. Die Abfallbehälter sind an der nächstgelegenen, mit dem Abfallsammelfahrzeug befahrbare, öffentlichen Straße bereitzustellen.

Das Baugebiet WA Gsteinach II schließt direkt an das in der Planung befindliche Baugebiet WA Gsteinach an. Hier wäre die geplante Erschließungsstraße vor ein Befahren mit dem Abfallsammelfahrzeug vorgesehen. Allerdings steht die Befahrbarkeit dieser Erschließungsstraße derzeit noch unter Vorbehalt. Es wird auf die Stellungnahme vom 06.09.2024 verwiesen, in der Bedenken hinsichtlich der Befahrbarkeit vorgebracht wurden.

Inwieweit hier zwischenzeitlich Änderungen bzw. Verbesserungen bei der Planung der Erschließungsstraße vorgenommen wurden, ist uns nicht bekannt. Wir können daher derzeit weder für WA Gsteinach noch WA Gsteinach II eine gesicherte Abfallentsorgung zusagen.

Die nächstgelegene, mit dem Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbare Straße wäre für beide geplanten Wohngebiete die bestehende Hagenhamer Straße.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Hinsichtlich der geplanten Mehrfamilienhäuser ist mit einem erheblichen Platzbedarf für die Abfallbehälter zu rechnen. Die genaue Anzahl und Größen sind davon abhängig, inwieweit Abfallbehälter einzeln oder gemeinsam genutzt werden. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) am Grundstück und für die Bereitstellung zur Leerung ist vorzusehen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Situation für die Zufahrt durch das 3-Achser Abfallsammelfahrzeug verhält sich analog der Situation für das öffentliche Baugebiet WA Gsteinach. Dazu wurden am 04.11.2024 Lagepläne mit Schleppkurven für das Abfallsammelfahrzeug als Nachweis für die ordnungsgemäße Zufahrt Richtung Wendehammer erstellt und nunmehr in der Begründung unter dem Kapitel „1.5.1 Erschließung/Verkehrsanbindung“ integriert. Danach würde gemäß RAST Ausgabe 2006, Stand 2008, Bild 59, der planlich weiß dargestellte Bereich für das ordnungsgemäße Wenden eines 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugs genügen. Tatsächlich wurde vorliegend ohnehin der im Plan grau dargestellte Bereich hergestellt, womit das Müllfahrzeug im Bereich der Schleppkurven sowie des Wendehammers deutlich mehr Platz zur Verfügung hat als nach den einschlägigen Vorschriften notwendig.

Bayernwerk Netz GmbH Vilshofen vom 31.03.2025

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen (Bayernwerk Netz GmbH) nicht beeinträchtigt werden.

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

Kabel

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde 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.

Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939) bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf hingewiesen, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Es folgen weitere allgemeine Hinweise zu Kabelplanungen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss: 13 : 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 Satzungsentwurf mit Begründung in der Fassung vom 24.06.2025 mit den nun beschlossenen Änderungen.

Beschluss: 13 : 0

**Sämtliche 17 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.
Hiervon waren 13 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt; die Beschlussfähigkeit war gegeben.
Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt.**

Hofkirchen, den 25.06.2025



Markt Hofkirchen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bauer', written in a cursive style.

Bauer