



5. Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 24 (i. S. vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „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 – Untere Naturschutzbehörde – formlose Zustimmung
- Landratsamt Passau – Technischer Umweltschutz vom 02.06.2025
- Landratsamt Passau – Sg 53 (Abwasser- und Oberflächenwasser)
- Landratsamt Passau – Sg 53 (Überschwemmungsgebiete) – formlose Zustimmung
- Landratsamt Passau – Kreisstraßenverwaltung
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 14.05.2025
- Staatliches Bauamt Passau vom 28.04.2025
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 13.05.2025
- 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 10.04.2025

Rechtliche Beurteilung

- a) *Irreführend ist bei beiden Plänen die Überschrift „vor der Änderung“.*
- b) *Der Genehmigungsvermerk im Verfahrensblatt ist so von uns nicht ausfüllbar.*
- c) *Der letzte Punkt des Verfahrensblattes sollte besser aus den neuen digitalen Planungshilfen verwendet werden.*
- d) *In Ziff. 1 der Begründung ist die Größe der Fläche anzugeben.*
- e) *In Ziff. 1 ist wegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu begründen, warum die Fläche zusätzlich als WA dargestellt werden soll (= Bedarf), wenn südlich und westlich bereits große WA-Flächen dargestellt sind, die noch nicht beplant bzw. bebaut sind; solche Flächen sind vorrangig zu entwickeln; alternativ kann im Wege der Bilanzierung z. B. mit einer teilweisen Rückführung von diesen WA-Flächen in landwirtschaftliche Flächen planerisch reagiert werden, wenn diese z. B. auf absehbare Zeit nicht zu erwerben sind.*

- Zu a) der rechte Planteil lautet nun Flächennutzungsplan 24.Änderung statt Flächennutzungsplan vor der Änderung.
- Zu b) Der Genehmigungsvermerk wird entsprechend den Planungshilfen geändert.
- Zu c) Der letzte Punkt des Verfahrensblattes wird entsprechend den Planungshilfen geändert
- Zu d) Die Flächengröße wird ergänzt.
- Zu e) Da der überwiegende Teil der Planungsfläche des Bebauungsplanes bereits als WA ausgewiesen ist und die Neuausweisung lediglich 470 m² betrifft, handelt es sich bei der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung eher um eine „Korrektur“ der „nichtparzellenscharfen“ Ausweisung im FNP (im Maßstab 1:5000) als um eine größere Neuausweisung. Der Bedarf ist begründet durch konkrete Bauabsichten. Die Regierung von Niederbayern kann der bisherigen Argumentation folgen. Eine gleichzeitige Baulandrücknahme von hier 470 m² erscheint hier unverhältnismäßig.

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 Wasserschutzgebiete vom 17.04.2025

Fragen der Wasserwirtschaft, des Grundwasserzustandes, die Gefährdungen die vom Grundwasser selbst ausgehen können oder Auswirkungen auf das Grundwasser (insbesondere die Grundwasserstände mit Gefährdungen für die Bauleitplanung), der Ausschluss einer Grundwassergefährdung, die Einhaltung der wasserwirtschaftlichen Bewirtschaftungsplanungen, sind durch schriftliche Anhörung des fachlich dafür zuständigen Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf, Detterstraße 20, 94469 Deggendorf von der Gemeinde als verantwortlichen Planungsträger und der Bauverwaltung zu ermitteln (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g) BauGB, vgl. § 48 WHG, § 82 und § 83 WHG, Art. 51 BayWG, Art. 63 Abs. 3 BayWG).

Erschließungsfragen werden nicht von der unteren Wasserrechtsbehörde geprüft.

Die Pflichtaufgabe zur öffentlichen Trinkwasserversorgung liegt beim Markt Hofkirchen (Art. 57 Abs. 2 GO).

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 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 Abfallwirtschafts-satzung 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. Es wird auf die Abwägung zum Bebauungsplan verwiesen.

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 Reparatur-möglichkeit 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

Bauer