

# 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

1. Änderung des Flächennutzungsplanes Hofkirchen mit Deckblatt Nr. 3 (i. S. „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
- 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 ortüblich 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 gebe 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 Blendgutachten 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 Haftungsausschlussklärung 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 lasse mit diesem Bebauungsplan nicht nur den Gewerbebetrieb Boher zu, sondern Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.*

*Daneben lasse 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 Bebauungsplan werden zur Kenntnis genommen und im dortigen Verfahren abgewogen.

Der Standort direkt am Autobahnanschluss ist für eine gewerbliche Nutzung prädestiniert. Es besteht ein Bedarf für Gewerbeflächen im Ortsteil Garham des Marktes Hofkirchen. Insofern ist es gerechtfertigt, im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung, wie vorgesehen, in angemessenem Umfang gewerbliches Bauland darzustellen. Planerisch ist dies umsetzbar, inwieweit es angesichts der Grundstücksverhältnisse machbar ist, wird sich zukünftig erweisen. Der Bebauungsplan GE Garham Deckblatt 3 steht einer baulichen Nutzung im Bereich der Flurstücke Nr. 465, 466, 74 und 78 nicht grundsätzlich entgegen; über die konkrete Art der Betrieb muss im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht entschieden werden.

Die Flächen sind teilweise sehr exponiert, vergleichbar denen im GE Garham östlich der Staatsstraße; daher werden bei einer Umsetzung in der verbindlichen Bauleitplanung dort Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erforderlich werden. Die Topografie wird ebenfalls eine dem Gelände angepasste Planung erfordern.

Flurstück Nr. 543 kann nach Rücksprache mit dem Verfasser des Gutachtens hinsichtlich möglicher Blendwirkungen als vergleichbar mit Flurstücken 538/5, 47, 75 betrachtet werden.

## 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 03.08.2020

*Der Markt Hofkirchen beabsichtigt mit dem genannten Bauleitplanentwurf und der parallel dazu im Verfahren befindlichen Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Boher“ 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. 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 stelle sich die Frage, ob es planerisch sinnvoll ist, Grundstücke als GE vorzusehen, obwohl die Eigentümer offensichtlich kein entsprechendes Verwertungsinteresse hätten und entsprechende Einwände geltend machten (Flur Nr. 74). Zwar liege die Planungshoheit bei der Kommune, es sei aber bei gegenläufigen Eigentümerinteressen nicht zweckmäßig, Bauerwartungsland auszuweisen, wenn schon absehbar sei, dass diese Bauflächenreserven dann nicht entsprechend genutzt werden könnten.*

*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 Flurstücke Nr. 541, 79, 81/8 Gmkg. Garham werden entsprechend dem Beschluss des Marktgemeinderates als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Damit wird der Umfang des dargestellten Gewerbebaulandes auf einen notwendigen Umfang reduziert.

### Regionaler Planungsverband vom 04.08.2020

*Der Markt Hofkirchen beabsichtigt mit dem genannten Bauleitplanentwurf und der parallel dazu im Verfahren befindlichen Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Bohrer“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Weiterentwicklung im Ortsteil Garham und die Errichtung eines Solarparks an der A 3 zu schaffen. Hierzu wurde bereits in einem früheren Schreiben 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. 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 Flurstücke Nr. 541, 79, 81/8 Gmkg. Garham werden entsprechend dem Beschluss des Marktgemeinderates als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Damit wird der Umfang des dargestellten Gewerbebaulandes auf einen notwendigen Umfang reduziert.

#### Landratsamt Passau – Abteilung Städtebau vom 28.06.2018 und 09.07.2020

Die Marktgemeinde Hofkirchen beabsichtigt in Garham unmittelbar westlich an der Autobahntrasse und unweit nordöstlich der Autobahnauf- und abfahrt Flächen für eine PV-Anlage und für Gewerbe auszuweisen. Südöstlich der Autobahnzufahrten ist bereits ein Gewerbegebiet mit einem Bebauungsplan festgesetzt. Nordwestlich davon ist bereits ein gewerblicher Bestand vorhanden, dessen Fläche erweitert werden soll, an die dann die neue PV-Fläche mit einer weiteren neuen Gewerbefläche nordnordwestlich anschließt. Auf dieser GE-Fläche ist bereits ein Autohandel mit Neu- und Gebrauchtwagen, eine Autowerkstatt sowie ein Busunternehmen vorhanden. Im Laufe der Zeit haben sich hier um das Wohnhaus gewerbliche Gebäude entwickelt, die zum Großteil keine baurechtliche Genehmigung haben. Nunmehr beabsichtigt die Gemeinde Hofkirchen diese städtebauliche Fehlentwicklung über die unverbindliche und verbindliche Bauleitplanung nachträglich zu ordnen und für künftige Entwicklungen klare Vorgaben für eine geordnete Bebauung festzusetzen. Die nördliche Gewerbefläche hat eine exponierte Lage, die nach Nordosten zur Autobahntrasse relativ steil abfällt. Nach Osten über die SO-Flächen hinweg zur Autobahnauffahrt hin, nimmt dieses Gefälle immer mehr ab. Eine hohe Einsehbarkeit mit Fernwirkung ist von Nordosten her gegeben. Die übrigen Himmelsrichtungen sind davon weniger betroffen.

Insgesamt stehen die Flächen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Der gewerbliche westliche Bereich liegt allerdings sehr exponiert und hat deshalb eine hohe Einsehbarkeit, die sich aber auf die Nordostrichtung beschränkt.

Ansonsten liegt die Fläche an einer vorbelasteten Lage mit der Autobahn und der damit verbundenen Auf- und Abfahrt. Sie ist an die bestehende Gewerbefläche entlang der vorbelasteten Autobahntrasse angebunden.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen wegen der exponierten Lage, insbesondere der Gewerbefläche nicht unerhebliche Bedenken.

Diese werden aber wegen der allgemeinen vorbelasteten Umgebungsflächen abgemindert.

Sollte die Gemeinde allerdings einer Ausweisung näher treten, sind auf jeden Fall in der verbindlichen Bauleitplanung nachhaltige Maßnahmen zu treffen, die die exponierte Lage der Gewerbefläche erheblich abmildern und auch die Einsehbarkeit der PV-Anlage von Nordosten her reduzieren.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Lage des westlichen GE ist, wie dargelegt, insbesondere in Richtung Nordosten exponiert, aber andererseits durch

die Autobahn und die bestehende gewerbliche Nutzung vorbelastet. Der bestehende Bewuchs entlang der Autobahn sowie entlang der Straßenböschungen auf Fl.-Nr. 536/9 mildern dies ab. Ergänzende Bepflanzungen im Nordosten entlang der Autobahn sowie direkt östlich der betroffenen Gewerbeflächen können die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Landschaft jedoch abmildern, so dass diese auch angesichts der bestehenden Situation und des Zieles, diese zu ordnen, hingenommen werden können. Diese Bepflanzungen werden in der Darstellung des Flächennutzungsplanes ergänzt.

## Landratsamt Passau – Sachgebiet 61 vom 27.07.2018 und 31.07.2020

### *Rechtliche Beurteilung*

*Ziff. 2. d, i, m und o der Stellungnahme vom 26.07.2018 gelten weiterhin:*

- d) Im Dbl. ist die Zweckbestimmung des SO anzugeben.*
- i) Um die Hofstelle im Nordosten vor Emissionen aus dem GE zu schützen, wäre z. B. ein Immissionsschutzstreifen denkbar.*
- m) Im Verfahrensblatt fehlt der Genehmigungsvermerk entsprechend dem Muster in den Planungshilfen.*
- o) Freiflächen-PV-Anlagen sind nur noch in einem Abstand bis max. 110 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn der Autobahn zulässig (IMS vom 14.01.2011); die SO-Fläche ist deshalb entsprechend zu reduzieren.*

- Zu d) Die Zweckbestimmung Solarenergienutzung wird durch Planeinschrieb „Solar“ und Erläuterung ergänzt.
- Zu i) Der bereits teilweise als Grünfläche dargestellte Streifen wird, auch östlich der Straße Fl.-Nr. 542/2, zusätzlich als Immissionsschutzfläche dargestellt.
- Zu m) Die Verfahrensvermerke werden ergänzt.
- Zu o) Das IMS v, 14.01.2011 besagt: „Eine Einspeisevergütung wird nunmehr neu für Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf auto- und eisenbahnnahen Flächen (vgl. § 32 Abs. 3 Nr. 4 EEG: „längs von Autobahnen und Schienenwegen ... und in einer Entfernung bis zu 110 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ...“) gewährt. Voraussetzung ist, dass sich die Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans befindet“. Dies ist mit dem geltenden EEG 2017 überholt, welches in seinem § 37c Abs. 2 bestimmt: „Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu regeln, dass Gebote für Freiflächenanlagen auf Flächen nach § 37 Absatz 1 Nummer 3 Buchstabe h oder i in ihrem Landesgebiet bezuschlagt werden können.“ Diese genannten Flächen nach § 37 Abs. 1 Nr. 3 Buchstabe h oder i sind Flächen „deren Flurstücke zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans als Ackerland genutzt worden sind und in einem benachteiligten Gebiet lagen und die nicht unter eine der in Buchstabe a bis g genannten Flächen fällt oder deren Flurstücke zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans als Grünland genutzt worden sind und in einem benachteiligten Gebiet lagen und die nicht unter eine der in Buchstabe a bis g genannten Flächen fällt“. Ein solch benachteiligtes Gebiet liegt im Plangebiet gemäß Energieatlas Bayern vor. Die Bayerische Staatsregierung und – das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie haben am 07.03.2017 eine entsprechende Verordnung erlassen (Verordnung über Gebote für Freiflächenanlagen). In deren § 1 wird geregelt, dass § 1 der AVEn dahingehend geändert wird, dass „abweichend von § 37c Abs. 1 Satz 1 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG 2017) (können) auch Gebote für neue Freiflächenanlagen auf Flächen nach § 37 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. h und i EEG 2017 bezuschlagt werden (können), höchstens jedoch 30 pro Kalenderjahr“.

Die PV-Anlage kann demnach auch außerhalb der 110m-Distanz zur Autobahn eine Einspeisevergütung nach EEG erhalten und nach dieser Argumentation ist auch außerhalb der genannten Distanz eine Darstellung im Bauleitplan möglich, eine Reduktion wird nicht geplant.

Im Übrigen muss bezweifelt werden, ob für die im Sinne LEP 3.3 angebundene Fläche angesichts der dringenden Notwendigkeit einer Energiewende eine Einspeisevergütung nach EEG ein maßgebliches städtebauliches Kriterium ist.

#### 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 1. 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 1. 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 sein, 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 Schnitzeitpunkt 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. Das 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 sind Bepflanzungsmaßnahmen erforderlich, die wesentlich werden auch in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen. Sie sind geeignet, eine mögliche Fernwirkung des Sondergebietes soweit abzumildern, dass die entstehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes hinnehmbar sind. Die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erfolgt durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung mittels der Anpflanzungen. Diese zielen nicht auf ein Verstecken des Sondergebietes dergestalt ab, dass selbiges nicht mehr sichtbar wäre, 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 vorgesehen.

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

*Gegen die vorliegende Planung bestehen von Seiten des Technischen Umweltschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch erneut auf die Erforderlichkeit einer schalltechnischen Untersuchung hingewiesen, mit Hilfe derer Emissionskontingente für die Flächen des GE ermittelt werden, welche die Einhaltung der jeweils einschlägigen Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten gewährleisten.*

*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 PV-Module) 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 nicht erforderlich.

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

#### Landratsamt Passau – Kreisstraßenverwaltung vom 27.06.2018

*Gegen das geplante Bauvorhaben bestehen keine Einwände, wenn die Auflagen*

- 1. Anbaubeschränkungen / Abstand zur Kreisstraße*
- 2. Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen:*

*Die Bauflächen sind über die bestehende Gemeindestraße Fl.Nr. 536/9 und 542/2 zu erschließen.*

3. *Privatzufahrten*
4. *Sichtfelder*
5. *Anpflanzungen*
5. *Entwässerung der Bauflächen eingehalten werden*

Die Stellungnahme betrifft ausschließlich die Planungsebene des Bebauungsplans und wird dort entsprechend berücksichtigt.

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,*
  - b) *Werbeanlagen,*
  - c) *Blendung und*
  - d) *Sonstiges sowie für das*
2. *Gewerbegebiet hinsichtlich Werbeanlagen im weiteren Verfahren berücksichtigt und eingehalten werden.*

Die Stellungnahme betrifft ausschließlich die Planungsebene des Bebauungsplans und wird dort entsprechend berücksichtigt.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 02.07.2018

*Bodendenkmalpflegerische Belange:*

*Es besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

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 Landbewirtschafter 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. 338/9 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.*

*Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 3: Mit der Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 3 besteht aus forstfachlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.*

### Landwirtschaft

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, und als Hinweise in die Begründung aufgenommen.

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

### Forsten

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### Bayernwerk AG Vilshofen vom 25.06.2018 und 07.08.2018

*Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Es folgen Hinweise zur Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen.*

Die fachlichen Hinweise werden zur Kenntnis aufgenommen. Die Abstimmung der notwendigen Versorgungsarbeiten erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

Deutsche Telekom Netzproduktion Regensburg vom 05.07.2018

*Keine Einwände, aber die telekommunikationstechnische Versorgung über die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Zur Koordinierung wird um Mitteilung der eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter gebeten. Um eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH sicherzustellen, sind folgende Maßnahmen erforderlich:*

- *Ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes,*
- *ggf. Einräumen eines Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH auf Privatwegen (Eigentümerwegen) als zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB),*
- *rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen, Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau, wie im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,*
- *geplante Verkehrswege dürfen nach Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,*
- *Aufstellen eines Bauablaufzeitenplans für das Vorhaben, Abstimmung hinsichtlich Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen, Eintrag beschränk-ter persönlicher Dienstbarkeiten zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH*
- *Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen ist zu beachten.*

Die fachlichen Hinweise werden zur Kenntnis aufgenommen. Die Abstimmung der Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

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