



2. Änderung Landschafts- und Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 10 (i. S. Erweiterung Ortsabrundungssatzung Henhart)

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:

- Regionaler Planungsverband Donau-Wald vom 02.04.2024
- Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde (formlose Zustimmung)
- Landratsamt Passau – Sg 53 Altlasten vom 28.02.2024
- Landratsamt Passau – Sg 53 Überschwemmungsgebiete (formlose Zustimmung)
- Landratsamt Passau – Kreisbrandrat vom 18.03.2024
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 18.03.2024
- Autobahndirektion Südbayern
- WBW Deggendorf vom 01.03.2024
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 02.04.2024
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Passau
- IHK Niederbayern vom 08.04.2024
- Stadt Vilshofen vom 23.02.2024
- Markt Windorf vom 23.02.2023
- Markt Eging a. S.
- Markt Winzer
- Gemeinde Iggenbach vom 23.02.2024

Der Marktgemeinderat beschließt:

1. Bedenken und Anregungen von Bürgern

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.02.2024 bis 02.04.2024 durchgeführt und am 21.02.2024 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 wurde nach § 4 Abs. 1 BauGB mit angemessener Frist vom 28.02.2024 bis 02.04.2024 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 28.03.2024

Der Markt Hofkirchen beabsichtigt den Flächennutzungsplan (DB 10) und die Satzung „Henhart“ (DB 2) zu ändern. Damit sollen zusätzliche Entwicklungsflächen einbezogen werden, um bedarfsorientierte Spielräume für die bauliche Ergänzung insbesondere für den örtlichen Bedarf von Ortsansässigen und Nachfahren geschaffen werden. Zudem sollen auch Erweiterungsmöglichkeiten für einen bestehenden Zimmereibetrieb geschaffen werden.

Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Die Erweiterungsflächen sind bedarfsorientiert und schließen unmittelbar an die bestehende Bebauung an.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Passau – Abteilung 7 Städtebau vom 18.03.2024

Die Marktgemeinde Hofkirchen beabsichtigt im Bereich der Ortsabrundungssatzung Henhart die bereits bestehende Fläche der Ortsabrundungssatzung im Flächennutzungsplan um weitere ca. 0,84 ha zu erweitern.

Zum überwiegenden Teil ist die neu aufzunehmende Fläche bereits bebaut. Hierbei handelt es sich lediglich um eine Berichtigung der bestehenden Situation. Der Bereich, der als zusätzliche Baufläche ausgewiesen werden soll, ist demnach eher gering.

Zudem soll die festgesetzte Art der Nutzung in diesem Bereich von einem Dorfgebiet in ein Dörfliches Wohngebiet geändert werden.

Es soll bei der Ausweisung der Fläche darauf geachtet werden, dass eine Bebauung in 2. Reihe nicht möglich ist.

Die Ausweisung der Flächen ist ansonsten angemessen und bedarfsgerecht. Die Fläche ist von der Lage her angebunden.

In städtebaulicher Hinsicht bestehen ansonsten gegen das Deckblatt keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Äußerungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Passau – Sachgebiet 61 vom 21.03.2024

Das Sachgebiet 53 (Überschwemmungsgebiete) hat mitgeteilt, dass der Geltungsbereich der 2. Änderung der OAS Henhart in keinem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet liegt, sodass es von der unteren Wasserrechtsbehörde (Überschwemmungsgebiete) keine Bedenken gibt.

Rechtliche Beurteilung

Aus rechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Flächennutzungsplanänderung.

Die Äußerungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Passau – Technischer Umweltschutz vom 21.03.2024

*Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Planung.
Für die Planung einer Erweiterung des Zimmereibetriebes bzw. von Wohnhäusern in der Nähe des Zimmereibetriebes ist im Rahmen der Einzelgenehmigung der techn. Umweltschutz zu beteiligen.*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Passau – Sg 53 Wasserrecht vom 15.03.2024

Gemarkung Hilgartsberg:

Flurnummern 105, 105/1, 181, 172, 319/18, 319 und 319/24

*Nur zum Gesichtspunkt Wasserschutzgebiete (öffentliche Wasserversorgung)
Ausdrücklich keine Stellungnahme für private Trinkwasserbrunnen/kleinere gemeinschaftliche Trinkwasserversorgungen, welche nicht an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen sind.*

Diese Stellungnahme ist nur eine Prüfung entsprechend dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 04.08.2015 (Anpassungsgebot § 7 BauGB - Beachtung bei WSG-Verfahren), ist aber keine Beurteilung von sonstigen wasserrechtlichen Tatbeständen.

Für Fragen der Beurteilung der Belange der Wasserwirtschaft im Hinblick auf die notwendigen Angaben zum UVPG (Umfang und Detaillierungsgrad) wird auf das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf verwiesen.

Es ist kein Wasserschutzgebiet auf den o.g. Flurnummern betroffen.

Fragen der Wasserwirtschaft, des Grundwasserzustandes, die Gefährdungen die vom Grundwasser selbst ausgehen können (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.

Staatliches Bauamt Passau vom 06.03.2024

Zur o.g. Ortsabrundungssatzung wurde bereits eine bauamtliche Stellungnahme vom 07.11.2016 Nr. S1-4622-175/16 abgegeben. Die Äußerung, wonach die Ortsabrundungssatzung für das Gebiet „Henhart“ an keiner vom Staatlichen Bauamt verwalteten Bundes- und Staatsstraße liegt und damit gegen die Änderung der Ortsabrundungssatzung „Henhart“ keine Bedenken bestünden, bleibt weiterhin aufrechterhalten und gilt sinngemäß für die erneute Auslegung der Ortsabrundungssatzung sowie für die Änderung zum Landschafts- und Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 10.

Bei Beachtung dieser Stellungnahme bestehen gegen die Änderung der Ortsabrundungssatzung „Henhart“ und die Änderung zum Landschafts- und Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 10 von Seiten des Staatlichen Bauamtes im Weiteren keine Bedenken.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 07.03.2024

Bereich Landwirtschaft

Grundsätzlich bestehen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.

Die geplante Änderung der OAS soll laut Unterlagen Baurecht für weitere Wohnhäuser schaffen. Dies hätte zur Folge, dass die Wohnhäuser sowohl im Hinblick Lärmschutz als auch auf die Luftreinhaltung/Gerüche einen Anspruch auf eine entsprechend höhere Schutzwürdigkeit erhalten würden.

Für landwirtschaftliche Betriebe, auch solche die wieder in die Tierhaltung einsteigen wollen, würde dies bedeuten, dass sie in ihrer Entwicklung erheblich eingeschränkt werden würden oder sogar nachträglich Maßnahmen zur Emissionsminderung realisieren müssten. Zukünftige Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung sollten im Einzelfall auf ihre Zulässigkeit im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes geprüft werden.

Bereich Forsten

Keine Einwände; forstrechtliche Belange werden nicht berührt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 06.03.2024

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Es sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

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 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträger/ Bauherren weitergegeben.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Vilshofen vom 28.02.2024

Gegen die vorgesehenen Planungen bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass sich im geplanten Gebiet viele unermittelte Grenzen befinden (insbesondere die Flurstücke 318, 319/4, 319/5, 318/3, 173, 174, 177, 185/2, 138/6, 138/13, 315/9, 181, 319/24 jeweils der Gemarkung Hilgartsberg). 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 Vorhabenträger/
Bauherren weitergegeben.

Zweckverband Abfallwirtschaft vom 22.03.2024

Gegen die vorgesehenen Planungen bestehen grundsätzlich keine Einwände. Die Abfallentsorgung erfolgt über die bestehende, öffentliche Ortsdurchfahrt. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschafts-satzung 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 Vorhabenträger/
Bauherren weitergegeben.

Bayernwerk AG Vilshofen vom 18.03.2024

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

In dem 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.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, 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 geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Es wird um Beachtung der 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 gebeten.

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. Die „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind bereits bei der 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung unter 8. aufgenommen bzw. werden dort ergänzt.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Gegen die oben genannte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Durch die Ortsabrundungssatzung reichen bestehende Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an das Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Es wird beantragt sicherzustellen, dass:

- *für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,*
- *auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs.1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.*

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer der Bauherren-Hotline (0800 33 01903) so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträger/ Bauherren weitergegeben.

Bayerischer Bauernverband vom 27.03.2024

Zur vorbezeichneten Planungsmaßnahme bestehen grundsätzlich keine Einwände. Jedoch wird um Aufnahme folgender Belange in die schriftlichen Festsetzungen gebeten, um Konflikte und Bewirtschaftungsschwernisse angrenzender landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden:

„Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, zu dulden.

Ferner muss eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender und benachbarter land- und forstwirtschaftlicher Flächen uneingeschränkt möglich sein, was vor allem auch eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt landwirtschaftlicher Maschinen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beinhaltet. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die für landwirtschaftliche Maschinen oft zutreffende Überbreite zu beachten.

Des Weiteren gilt es zu beachten, dass es durch die Flächenversiegelung bei starken Regenfällen zu einem erheblichen Anfall von Oberflächenwasser kommen kann. Hier sind vernünftig dimensionierte Rückhaltevorräte bzw. Versickerungsmöglichkeiten sinnvoll. Eine Belastung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit zusätzlichem Oberflächenwasser könnte ansonsten zu Problemen führen.

Ferner ist gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Für Gewächse bis 2 m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten (Vgl. Art. 48 Abs. 1 AGBGB).

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Ausführungen zur Ortsabrundungssatzung unter Hinweise ergänzt. Die Pflanzabstände laut AGBGB sind bei den im Zuge der Satzung eingeplanten Ausgleichsmaßnahmen entsprechend berücksichtigt.

Das Thema Oberflächenwasser ist im Zuge der geplanten Baumaßnahmen im Bauantrag zu behandeln entsprechend der wasserrechtlichen Vorschriften und möglich auf dem Gelände zu versickern, wozu auf die Ausführungen unter 6 der Begründung zur Änderung/ Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Henhart verwiesen wird.

Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 13.04.2024

Es könne dem Planungsanlass grundsätzlich gefolgt werden und würden generell kommunale Aktivitäten begrüßt, die dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse, auch die Arbeitsverhältnisse vor Ort, nachhaltig zu erhalten bzw. auch zu verbessern.

Außerdem werde begrüßt, dass die Satzung grundsätzlich auch die Schaffung gewerblich nutzbarer Flächen vorsieht.

Nach Kenntnisstand können sich im Plangebiet bereits gewerbliche Nutzungen, Betriebssitze/-adressen o. ä. befinden.

Es werde vorausgesetzt, dass notwendige Standortbelange ggf. betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe auch mit der Änderung der Satzung sowie des Flächennutzungsplanes in einem notwendigen Umfang berücksichtigt bleiben. Bauleitplanungen, die mit konkreten Vorhaben von Betrieben direkt in Verbindung stehen, sollten möglichst eng mit betroffenen Betrieben abgestimmt werden bzw. sein, um deren Planungsabsichten ausreichend und geeignet in die Planungen einzubeziehen.

Eine Zustimmung zum Verfahren setze auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstünden. Informationen zu den Planungen liegen aktuell nicht vor. Es wird gebeten, die Kammer im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss: 12 : 0

b) Billigungsbeschluss

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und billigt den vom Planungsbüro Haberl – Wallersdorf ausgearbeiteten Satzungsentwurf mit Begründung in der Fassung vom 28.05.2024 mit den nun beschlossenen Änderungen.

Beschluss: 12 : 0

**Sämtliche 17 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.
Hiervon waren 12 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt; die Beschlussfähigkeit war gegeben.
Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt.**



Markt Hofkirchen

Bauer

Hofkirchen, den 03.06.2024