



2. Aufstellung der Ortsabrundungssatzung Neuderting

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 16.01.2023
- Landratsamt Passau – Abteilung 7 Städtebau vom 09.01.2023
- Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde – formlose Zustimmung
- Staatliches Bauamt Passau vom 15.12.2022
- Autobahndirektion Südbayern
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 22.12.2022
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 13.01.2023
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Vilshofen
- WBW Deggendorf vom 09.01.2023
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 05.01.2023
- IHK Niederbayern vom 23.12.2022
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Passau
- Stadt Vilshofen vom 12.12.2022
- Stadtwerke Vilshofen
- Markt Windorf vom 09.12.2022
- Markt Eging a. S.
- Markt Winzer
- Gemeinde Iggenbach vom 08.12.2022

Der Marktgemeinderat beschließt:

1. Bedenken und Anregungen von Bürgern

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 14.12.2022 bis 16.01.2023 durchgeführt und am 07.12.2022 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 14.12.2022 bis 16.01.2023 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:

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen und Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

Nach Regionalplan Donau-Wald BII 1.1 soll die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll soweit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

Bewertung der Planung:

Aus regionalplaneischer Sicht ist es sinnvoll, die Siedlungsentwicklung in erster Linie auf die Hauptorte zu konzentrieren. Bestehende Siedlungsbereiche außerhalb der Hauptorte sollen nur bestandsorientiert weiterentwickelt werden (vgl. RP BII 1.1). Der Bereich Neuderting hat ein gewisses städtebauliches Gewicht und ist daher für eine Weiterentwicklung für den örtlichen Bedarf durchaus geeignet. Die geplanten Bauflächen sind entweder Baulücken und/oder von der vorhandenen Bebauung geprägt, so dass sie den Siedlungsbereich sinnvoll arrondieren.

Zusammenfassung

Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Passau – Sachgebiet 61 vom 09.01.2023

Rechtliche Beurteilung

- a) *Im 1. Absatz von § 1 ist der Teil ab „und wird in den ...“ zu streichen.*
- b) *Deutlicher wäre die unterschiedliche Schraffur noch, wenn eine davon anders ausgerichtet wäre.*
- c) *Im 3. Absatz des § 1 sollte es lauten: (Einbeziehungssatzung) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.*
- d) *Im 4. Absatz ist bei den Lageplänen noch das Entwurfsdatum anzugeben.*
- e) *Es ist noch klarzustellen, ob die textlichen Festsetzungen nur für die neu bebaubaren Grundstücke gelten sollen oder für den gesamten Geltungsbereich.*
- f) *Sofern Ausgleichsflächen nicht auf dem Baugrundstück liegen, ist bis zum Satzungsbeschluss eine Grunddienstbarkeit zu bestellen, die im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden sollte. Laut e- Mail v. 26.01.2023 von Herrn Emmer kann Ziff. 3f in diesem Fall jedoch nach hausinterner Prüfung gestrichen werden, weil der Geltungsbereich der Satzung ohnehin auch um die externen Ausgleichsflächen gelegt wurde; damit ist eine dingliche Sicherung entbehrlich.*
- g) *Damit die Umsetzung der Ausgleichsflächen überprüft werden kann, ist den Bauvorlagen ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Hierzu besteht, auch wenn es anderslautende Urteile geben sollte, keine Alternative, um im nachfolgenden Einzelverfahren prüfen zu können (durch Gemeinde und/oder LRA), ob die grünordnerischen Festsetzungen der Satzung umgesetzt sind. Es wird daher empfohlen, zumindest als letzten Absatz zu § 3 Ziff. 7 Folgendes neu aufzunehmen: „... Die grünordnerischen Maßnahmen und Anforderungen in den vorgenannten Ziff. 6 und 7 sind in den Bauvorlagen in nachvollziehbarer Weise planlich darzustellen und ggf. textlich zu erläutern. ...“*
- h) *In Ziff. 6.1 und 7 letzter Absatz ist als nachprüfbarer Zeitpunkt die Aufnahme der Nutzung zu verwenden, da diese anzuzeigen ist.*

- i) *Beim Bürgersprechttag wurde das Thema „Wendemöglichkeit erforderlich“ bei den Baumöglichkeiten 6 und 7 diskutiert; in der Begründung steht dazu aber nichts.*
- j) *Ein Auszug aus der Flächennutzungsplan-Deckblattänderung ist noch in die Begründung aufzunehmen.*

Zu a) Der Teilsatz wird gestrichen

Zu b) Eine Schraffur wird wie angeregt anders ausgerichtet.

Zu c) Die Formulierung wird angepasst.

Zu d) Das Datum (= Fassung der Satzung) wird ergänzt.

Zu e) Die Festsetzungen gelten grundsätzlich für das gesamte Satzungsgebiet (ansonsten sind Festsetzungen für abgegrenzte Teilbereiche oder etwaige Ausnahmen konkret festzusetzen).

Zu f) Nach erfolgter fachlicher Abstimmung zwischen den Fachstellen des Landratsamtes Passau reicht die Festsetzung im Geltungsbereich der Satzung. Eine dingliche Sicherung ist entbehrlich.

Zu g) Nach ergänzender Äußerung von Herrn Emmer wird eine entsprechende Ergänzung im Absatz unter § 3 Ziffer 7 (und Ziffer 6) mit aufgenommen.

Zu h) Dies wird entsprechend angepasst.

Zu i) Es erfolgt hierzu ein Hinweis bzw. eine Ergänzung unter Ziffer 3, Erschließung/Brandschutz.

Zu j) Ein Auszug aus dem Flächennutzungsplandeckblatt wird eingefügt.

Landratsamt Passau – Technischer Umweltschutz vom 28.12.2022

Im geplanten Geltungsbereich befinden sich augenscheinlich land-/forstwirtschaftliche, ggf. auch gewerbliche Betriebe. Die genauen Nutzungen und Nutzungsumfänge (z.B. Tierbestände) sind nicht bekannt, weshalb keine abschließende Beurteilung der Planung erfolgen kann.

Augenfällig ist jedoch, dass die geplanten Baufenster räumlich z. T. äußerst nahe an den bestehenden Nutzungen liegen, weshalb immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht ausgeschlossen werden können.

Im weiteren Verfahrensablauf bzw. alternativ in den Einzelgenehmigungsverfahren sind daher die Belange des Immissionsschutzes detailliert zu prüfen.

Weiter wäre sicherzustellen, dass ein (partielles) „Umkippen“ des MD in ein WA ausgeschlossen ist.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine konkrete Beurteilung soll im Rahmen der Einzelbauvorhaben erfolgen, da ja in der Regel derzeit noch keine konkreteren Planungen bez. konkreter Lage, Dimension und Nutzung usw. der möglichen ergänzenden Bebauung bekannt sind. Hierzu wird ein Hinweis als Punkt 12 aufgenommen, der bisher. Punkt 12 wird damit 13.

Landratsamt Passau – Sq 53 Wasserrecht / Altlasten u. Ü.-gebiete vom 16.12.2022

2.2 Keine Bedenken – Altlasten

Keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS bekannt

Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht wäre § 12 BBodSchG zu beachten.

Auf die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

Keine Lage im Überschwemmungsgebiet

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

Landratsamt Passau – Sg 53 Wasserrecht vom 05.01.2023

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 UVP (Umfang und Detaillierungsgrad) wird auf das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf verwiesen.

2.2 kein Wasserschutzgebiet auf o.g. Flurnummern betroffen

2.6 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.

Landratsamt Passau – Kreisbrandrat vom 16.01.2023

In Beantwortung darf mitgeteilt werden, dass seitens des abwehrenden Brandschutzes gegen den Bebauungsplan in der dargestellten Form keine Bedenken bestehen, wenn bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung die DVGW-Arbeitsblätter W 405 sowie W 331 beachtet werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die o.g. Arbeitsblätter werden beachtet

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 27.12.2022

Bau- und Kunstdenkmalpfleger. Belange:

Es bestehen keine Einwände gegen die oben genannte Planung.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist kein bekanntes Bodendenkmal durch die Planung betroffen. Es wird noch 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 unterliegen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zweckverband Abfallwirtschaft vom 13.12.2022

Gegen die vorgesehenen Planungen bestehen grundsätzlich keine Einwände. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen (RASt 06) zur Benutzung durch moderne 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (nach § 16 DGUV Vorschrift 43) zu beachten sind. So müssen Fahrbahnen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. In Kurvenbereichen, sowie an Ein- und Ausfahrten, sind die Straßen so zu bemessen, dass mindestens die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind (Fahrzeuglänge 10 m). Bei Sackstraßen sind grundsätzlich Wendepfannen mit einem Durchmesser von mind. 18 m vorzusehen. In begründeten Ausnahmefällen können geeignete Wendehämmer eingerichtet werden. Diese sind so anzulegen, dass nur ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist. Auch entsprechende Freihaltezonen an den Außenseiten von Wendeanlagen für Fahrzeugüberhänge sind zu berücksichtigen. Diese können bei Wendepfannen bis zu 2 m und bei Wendehämmern an den Heckseiten der Fahrzeuge bis zu 2,7 m betragen. Die von der Ortsdurchfahrt abzweigenden Seitenstraßen entsprechen nicht den oben genannten Vorgaben und werden nicht mit dem Abfallsammelfahrzeug befahren. Die Abfallentsorgung erfolgt für die neu hinzukommenden Bauobjekte ebenfalls ausschließlich über die Ortsdurchfahrt (Fl.Nr. 1280/2). 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 Vorhabenträger/ Bauherren weitergegeben.

Bayernwerk AG Vilshofen vom 05.01.2023

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.

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 Versorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Ausführungen zu Versorgungsanlagen bei Punkt 10.2 Energieversorgung, Telekommunikation entsprechend miteingearbeitet bzw. an die Bauherren weitergegeben.

Bayerischer Bauernverband vom 10.01.2023

Zur vorbezeichneten Planungsmaßnahme bestünden grundsätzlich keine Einwände, jedoch wird um Aufnahme folgender Aspekte in die schriftlichen Festsetzungen gebeten:

Es müsse 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.

Es sei zu begrüßen, dass dieser Duldungspflicht gegenüber landwirtschaftlichen Immissionen auch bereits in den textlichen Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung Rechnung getragen wurde.

Ferner müsse 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 sei insbesondere die für landwirtschaftliche Maschinen oft zutreffende Überbreite zu beachten.

Des Weiteren gelte es zu beachten, dass es durch die Flächenversiegelung bei starken Regenfällen zu einem erheblichen Anfall von Oberflächenwasser kommen könne.

Hier wären vernünftig dimensionierte Rückhaltevorrichtungen bzw. Versickerungsmöglichkeiten sinnvoll. Eine Belastung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit zusätzlichem Oberflächenwasser könne ansonsten zu Problemen führen.

Ferner sei 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 sei 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 11 ergänzt soweit noch nicht enthalten. Hier wird nochmal der Hinweis auf die Pflanzabstände laut AGBGB eingefügt, welche bei den eingeplanten Ausgleichsmaßnahmen auch eingehalten werden.

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 10.3 Abwasserbeseitigung / Umgang mit Regenwasser verwiesen wird

Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 15.12.2022

Es wird darauf hinweisen, dass sich im Umfeld des Plangebietes gewerbliche Nutzungen, Betriebssitze/-adressen o. ä. befinden können.

Der branchentypischen Eigenart der Betriebe nach können von diesen auch betriebsbedingten Emissionen (z. B. Schallemissionen) ausgehen.

Durch die Schaffung ggf. neuer bzw. zusätzlich schützenswerter Immissionsorte (Wohngebäude), die durch die Planungen entstehen können, kann der Bestandsschutz von Gewerbebetrieben sowie gegebenenfalls deren Entwicklungsmöglichkeiten betroffen sein und ggf. eingeschränkt werden.

*Es wird vorausgesetzt, dass notwendige Standortbelange ggf. auch betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe auch mit den Änderungen in der Bauleitplanung in einem notwendigen Umfang berücksichtigt bleiben.
Die Festsetzungen mit dem neuen Plangebiet dürfen zu keinen Einschränkungen bei zulässigen Gewerbe-/Handwerksbetrieben führen.
Um ggf. bestehende Gewerbe-/Handwerksbetriebsstandorte sowie bereits genehmigte bzw. generell zulässige Nutzungen an baurechtlich zulässigen Standorten nicht einzuschränken, werde erwartet, die angeführten Belange für den Bereich des Immissionsschutzes in die Planungen mit einzubeziehen und bei Bedarf entsprechend notwendige Maßnahmen zu ergreifen.
Eine Zustimmung zum Verfahren setzte auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstünden.*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und eingearbeitet. Die Fachstelle techn. Umweltschutz des Landratsamtes wurde beteiligt, die entsprechenden Vorgaben daraus werden beachtet. Darüber hinaus sind aus Sicht der Marktgemeinde notwendige Standortbelange ggf. betroffener Gewerbe-/ Handwerksbetriebe sowohl im Planentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans als auch in der Ortsabrundungssatzung bereits hinreichend berücksichtigt.

Beschluss: 14 : 0

b) Billigungsbeschluss

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und billigt den vom Planungsbüro Inge Haberl – Wallersdorf ausgearbeiteten Satzungsentwurf mit Begründung in der Fassung vom 31.01.2023 mit den nun beschlossenen Änderungen.

Beschluss: 14 : 0

**Sämtliche 17 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.
Hiervon waren 14 anwesend und stimmberechtigt; die Beschlussfähigkeit war gegeben.
Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt.**



Markt Hofkirchen

Hofkirchen, den 01.02.2023

Bauer