Bekanntmachung

der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der „Ortsabrundungssatzung Oberneustift“ (i.S. Neuaufstellung)

Der Marktgemeinderat hat am 25.02.2025 den Entwurf der „Ortsabrundungssatzung Oberneustift“ gebilligt. Der Entwurf der **„Ortsabrundungssatzung Oberneustift“ (i.S. Neuaufstellung)** gemäß beiliegendem Lageplan, die Begründung mit Umweltbericht, die erforderlichen DIN-Normen und die nach Einschätzung der Marktgemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie Bedenken und Anregungen von Bürgern, Behörden und Trägern öffentlicher Belange liegen

vom 14. Mai 2025 bis 16. Juni 2025

im Rathaus in Hofkirchen (Rathausstr. 1, Zimmer 03) während der Dienststunden öffentlich aus. Auf Wunsch wird die Planung erläutert.

Stellungnahmen können während dieser Frist schriftlich per Post (Markt Hofkirchen, Rathausstraße 1, 94544 Hofkirchen), Fax (08545-9718-28) oder E-Mail (bauamt@hofkirchen.de) oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Aufstellung der **„Ortsabrundungssatzung Oberneustift“** unberücksichtigt bleiben, wenn der Markt Hofkirchen den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der **„Ortsabrundungssatzung Oberneustift“** nicht von Bedeutung ist.

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar:

Aufgrund der parallellaufenden Verfahren zur vorbereitenden und konkretisierenden Bauleitplanung liegen die Unterlagen und Stellungnahmen zu beiden Verfahren/ Projekten Aufstellung der **„Ortsabrundungssatzung Oberneustift“ (i.S. Neuaufstellung)** und Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Hofkirchen durch Deckblatt Nr. 17 vor.

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar:

[1] **Umweltbericht als Anlage zur Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Landschafts- und Flächennutzungsplan Hofkirchen mit Deckblatt Nr. 17“** Stand 23.07.2024 mit Aussagen zu Schutzgütern Mensch, Tiere/ Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Betrachtung der baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen, Emissionen, Abfälle o.ä., Wechselwirkungen/ Risiken, Kumulierung, Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Alternativenbeurteilung, Zusammenfassung

[2] **Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Landschafts- und Flächennutzungsplan Hofkirchen mit Deckblatt Nr. 17“**
Stand 23.07.2024 (mit Zusammenfassung der Aussagen / Ergebnisse von Umweltbericht und bez. Eingriffsregelung)

[3] **eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zum Bauleitplanungsverfahren**
hier insbesondere Stellungnahmen mit Hinweisen im Hinblick auf Schutzgüter
1 Regierung von Niederbayern vom 23.08.2023
2 Landratsamt Passau Abteilung 7 Städtebau vom 22.08.2023
3 Landratsamt Passau SG 61 v. 25.08.2023
4 Landratsamt Passau Untere Naturschutzbehörde v. 10.08.2023
5 Landratsamt Passau Technischer Umweltschutz v. 02.08.2023
6 Landratsamt Passau SG53 Wasserrecht/Altlasten u.Ü.-Gebiete v. 02.08.2023
7 Landratsamt Passau SG53 Wasserrecht/Altlasten u.Ü.-Gebiete v. 31.07.2023
8 Landratsamt Passau Kreisbrandrat v. 16.08.2023
9 Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 13.01.2023
10 Staatliches Bauamt vom 07.08.2023
11 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 21.08.2023
12 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 21.08.2023
13 Zweckverband Abfallwirtschaft vom 07.08.2023
14 Bayernwerk AG Vilshofen vom 16.08.2023
15 Deutsche Telekom Technik GmbH
16 Bayerischer Bauernverband vom 11.08.2023
17 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 24.08.2023

Schutzgut	**Art der vorh. Informationen**
Mensch	[3] Zu bedenken gilt es auch, ob nicht durch fünf neue Wohnparzellen das aktuelle „Gleichgewicht" an Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen zum Nachteil des Landwirts und des Gewerbes verändert wird. [4] keine Bedenken [5] Durch die vorliegend geplante Änderung kann nicht ausgeschlossen werden, dass derzeit aktive landwirtschaftliche Betriebe eingeschränkt werden. Dies rührt daher, dass durch vorliegende Planung bzw. die geplante OAS auch die bisher bestehenden Wohngebäude hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit von einem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zu einem Dorfgebiet wechseln werden. Grundsätzlich sind zwar auch Wohngebäude im Außenbereich analog zu Wohngebäuden im MD zu beurteilen. Jedoch können lt. Rechtsprechung Wohngebäuden im Außenbereich im Einzelfall teils auch deutlich höhere Geruchsstundenhäufigkeiten zugemutet werden. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass die derzeit bestehenden Wohngebäude mit Erlass der Satzung möglicherweise einen Rechtsanspruch auf eine niedrigere Geruchsbelastung erhalten würden. Eine Erhöhung der Schutzwürdigkeit bestehender Immissionsorte kann massive Einschränkungen für bestehende Tierhaltungen bzw. daraus resultierend die Erforderlichkeit von Nachrüstungen an den bestehenden Stallungen (z. B. Abluftableitung, Abgasreinigung) zur Folge haben. [8] Löschwasserversorgung muss sichergestellt werden [11] Hinweise zum Immissionsschutz betreffend landwirtschaftlicher Immissionen wird befürwortet [16] Hinweise zum Immissionsschutz, Immission sind zu dulden, eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen muss weiterhin gewährleistet sein, ansonsten keine Einwände.
Tiere/ Pflanzen/ Artenschutz	Informationen zu Bestand Vegetation und Fauna, Maßnahmen der Eingriffsminimierung und zum Ausgleich im Umweltbericht vorhanden, im Verfahren wurden keine Stellungnahmen dazu abgegeben, wertvolle Lebensräume werden nicht beeinträchtigt, Landratsamt Passau Untere Naturschutzbehörde [4] keine Bedenken
Fläche	[1] Siedlungen müssen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten an binden, Streusiedlungen sollen vermieden werden, ansonsten keine Einwände, angebunden sein,

	[2] Oberneustift ist eine kleine Siedlung im Außenbereich, welche für sich nicht unbedingt den Charakter eines Ortsteils hat. Es handelt sich hierbei um ein Straßendorf. Eine Ortsmitte ist als solche nicht erkennbar. Die bestehenden Gebäude von Oberneustift kennzeichnen vor Ort zwar einen bebauten Bereich, der Nutzungen wie Wohnen und Landwirtschaft aufweist. Die Baustruktur des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist von einer kompakten Anordnung im Außenbereich geprägt. Es ist beabsichtigt auch zusätzliche Flächen mit einzubeziehen. Die bereits bestehende Bebauung an Wohngebäuden soll daher mit den neu auszuweisenden Bauflächen in einem harmonischen Verhältnis stehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Ausweisung von zusätzlichen, neuen Bauflächen angemessen und bedarfsgerecht ist. Auf eine Ausweisung der Fläche im südöstlichen Bereich soll aus städtebaulicher Sicht verzichtet werden. Zudem sollen die Flächen im nördlichen und südlichen Bereich zurückgenommen werden, da Bebauungen in 2. Reihe vermieden werden sollen. In städtebaulicher Hinsicht kann das Deckblatt mit der Nr. 17 bei Änderung noch hingenommen werden. Informationen zu Flächenbedarf
Boden	[6] ohne Einwände Informationen zur Altlasten, ansonsten keine Einwände
Wasser	[7] ohne Einwände zu Oberflächenwasser, keine betr. Gewässer u. Schutzgebiete, Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete [9] ohne Einwände es soll ein Sickertest durchgeführt werden [16] Es zu beachten, dass es durch die Flächenversiegelung bei starken Regenfällen zu einem erheblichen Anfall von Oberflächenwasser kommen kann. Hier sind vernünftig dimensionierte Rückhaltevorrichtungen bzw. Versickerungsmöglichkeiten sinnvoll. Eine Belastung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit zusätzlichem Oberflächenwasser könnte ansonsten zu Problemen führen
Luft/Klima	Informationen zu Ausgangszustand u. Maßnahmen der Eingriffsminimierung im Umweltbericht, ansonsten keine Einwände
Landschaftsbild	Informationen zu Ausgangssituation u. Wirkung auf das Landschaftsbild, Maßnahmen der Eingriffsminimierung im Umweltbericht, ansonsten keine Einwände Untere Naturschutzbehörde keine Einwände
Kultur- und Sachgüter	[12] es sind aufgrund der Erwähnung von Oberneustift im zweiten Herzogurbar aus der 2.Hälfte des 13Jh mit drei Gütern Bodendenkmäler zu erwarten, Abstimmung sindim Rahmen der weiterführenden Planungen erforderlich [11] keine forstlichen Belange berührt

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auch auf der Internetseite des Marktes Hofkirchen unter

https://www.hofkirchen.de/index.php/buergerinfo/bauamt.html

veröffentlicht.

Im Zuge der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Bürgerbeteiligung) wurden keine Bedenken und Anregungen abgegeben.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben im Zuge der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB umweltbezogene Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen abgegeben:

- Regierung von Niederbayern vom 23.08.2023
- Landratsamt Passau Abteilung 7 Städtebau vom 22.08.2023
- Landratsamt Passau SG 61 v. 25.08.2023
- Landratsamt Passau Untere Naturschutzbehörde v. 10.08.2023
- Landratsamt Passau Technischer Umweltschutz v. 02.08.2023
- Landratsamt Passau SG53 Wasserrecht/Altlasten u.Ü.-Gebiete v. 02.08.2023
- Landratsamt Passau SG53 Wasserrecht/Altlasten u.Ü.-Gebiete v. 31.07.2023
- Landratsamt Passau Kreisbrandrat v. 16.08.2023
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 13.01.2023
- Staatliches Bauamt vom 07.08.2023
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 21.08.2023
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 21.08.2023
- Zweckverband Abfallwirtschaft vom 07.08.2023
- Bayernwerk AG Vilshofen vom 16.08.2023
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bayerischer Bauernverband vom 11.08.2023
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 24.08.2023

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren nach Art. 13 und 14 DSGVO““ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Hofkirchen, den 07.05.2025

Kufner, 1. Bürgermeister

Für die Richtigkeit:
Hofkirchen, den

angeschlagen am	**07.05.2025**	in Hofkirchen/Zaundorf/Garham
abgenommen am	**16.06.2025**	☐ ☐ ☐

Anlage zur Bekanntmachung