



3. Aufstellung der Ortsabrundungssatzung Oberneustift

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 § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 03.08.2023 bis 04.09.2023 durchgeführt und am 26.07.2023 örtlich bekannt gegeben.

Im Nachgang zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde mit Schreiben vom 08.02.2025 folgender Antrag auf Erweiterung des Satzungsumgriffs gestellt:

*Teilbereiche der Grundstücke Flrn. 422/10 und 422/7, jeweils Gemarkung Hilgartsberg sollen in die Satzung aufgenommen und in das laufende Verfahren integriert werden. Damit soll eine weitere Wohnbauparzelle geschaffen werden.*

Der Antrag wird im Zuge der Billigung berücksichtigt. Das Grundstück wird in der nächsten Verfahrensauslegung zum Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt und in den Satzungsumgriff integriert. Die zusätzlichen Verfahrenskosten trägt der Antragsteller.

2. Bedenken und Anregungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange

Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit angemessener Frist vom 03.08.2023 bis 04.09.2023 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 24.08.2023
- Autobahndirektion Südbayern
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Vilshofen vom 02.08.2023
- WBW Deggendorf vom 07.08.2023
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 24.08.2023
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Passau
- IHK Niederbayern vom 18.08.2023
- Stadt Vilshofen vom 03.08.2023
- Markt Windorf vom 27.07.2023
- Markt Eging a. S.
- Markt Winzer
- Gemeinde Iggenbach vom 26.07.2023

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 23.08.2023

### Bewertung der Planung:

*Der Markt Hofkirchen ist mit seinen über 50 Ortsteilen eine stark von Streusiedlungen geprägte Gemeinde. Die Siedlungsschwerpunkte, in denen auch schwerpunktmäßig die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre stattgefunden hat, sind Hofkirchen und Garham.*

*Grundsätzlich ist es sinnvoll, die weitere Siedlungsentwicklung in den Hauptorten zu konzentrieren. Nach der Begründung zu B II 1.1 des Regionalplans ist es aber auch möglich bestehende Siedlungsbereiche außerhalb der Hauptorte der Gemeinden bestandsorientiert weiterentwickeln, wenn die Voraussetzungen für Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB gegeben sind. Dies ist hier der Fall. Das Plangebiet umfasst rund 2,5 ha, wobei die „Neuflächen“ nur etwas weniger als 0.4 ha umfassen. Hier soll eine bauliche Nutzungsmöglichkeit für 4-5 Parzellen geschaffen werden.*

*Das Siedlungsgebiet von Oberneustift liegt nördlich und südlich der Straße zur St 2119. Es ist städtebaulich grundsätzlich nachvollziehbar, dass die Erschließungsfunktion der Straße für eine weitere Bebauung genutzt werden soll. Konsequenterweise schließt das Plangebiet daher an die vorhandene Bebauung an (vgl. LEP 3.3).*

*Zusammenfassend stehen Erfordernisse der Raumordnung der Planung daher nicht entgegen.*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### Landratsamt Passau – Abteilung 7 Städtebau vom 22.08.2023

*Es wird beabsichtigt im Ortsteil Oberneustift eine Ortsabrundungssatzung aufzustellen.*

#### *1. Bestandsanalyse:*

*Das Straßendorf Oberneustift in Garham ist geprägt von einer eher überschaubaren Bebauung, die zwar keine ausgedehnten Strukturen eines abgeschlossenen Ortsteils aufweist, jedoch über ein gewisses Gewicht an vorhandener faktischer Bebauung verfügt. Die vorherrschende Bebauung bestehend aus Einfamilienhäusern ordnet sich linear entlang der Gemeindestraße an. Die Anzahl von etwa 11 Wohngebäuden sowie den entsprechenden Nebengebäuden, zweier Hofstellen und einer Kapelle stellt eine einheitliche dichte Bebauung ohne größere Lücken dar. Diese Kontinuität verleiht dem Ortsbild eine gewisse wenn auch nur schwache Struktur. Der Charakter des Ortes wird als Dorf-Mischgebiet klassifiziert, was insbesondere durch die beiden landwirtschaftlichen Betriebe im Kern der Ortschaft untermauert wird. Die Kapelle als sakraler Bau am südlichen Ortseingang stellt einen weiteren signifikanten Punkt dar.*

#### *2. Geplante Erweiterung:*

*Die beabsichtigte Überplanung mittels einer Einbeziehungssatzung zielt auf eine Erweiterung der Ortschaft Oberneustift ab indem durch die großzügige Gestaltung der Baugrenzen bis zu 5 Bauparzellen geschaffen werden. Diese Erweiterung erstreckt sich sowohl in nordwestliche, als auch in südöstliche Richtung und grenzt die Ortschaft mittels einer signifikanten Eingrünung vom unbebauten Außenbereich ab. Die geplante Erweiterung würde in diesem Umfang die bestehende Ortschaft um rund 50% erweitern, was in keinem Verhältnis zur faktischen Bebauung steht. Die geplante Entwicklung stellt zudem eine reine Erweiterung, keine Nachverdichtung dar was den Zielen des LEP widerspricht.*

*Auf eine Ausweisung der Fläche im südöstlichen Bereich soll aus städtebaulicher Sicht verzichtet werden.*

### 3. Auswirkungen und Bewertung:

*Die Schaffung von weiterem Baugrund schafft Potential für zukünftige Wohnbebauung und die Ansiedlung von Gewerbe oder weiteren Nutzungen nach § 5 BauNVO. Jedoch sollte auch die Auswirkung auf das Ortsbild und die städtebauliche Harmonie sorgfältig betrachtet werden. Die massive Erweiterung um 50% des bestehenden Ortsteils führt zu einer immensen Beeinträchtigung des bisherigen nur wenig charakteristischen Erscheinungsbildes der Dorflandschaft.*

*Auf eine Ausweisung der Fläche im südöstlichen Bereich soll aus städtebaulicher Sicht verzichtet werden.*

### 4. Fazit:

*Schwache charakteristische Strukturen eines abgeschlossenen Ortsteils, sowie die unverhältnismäßige Erweiterung der Bebauung von nur wenig Gewicht sprechen gegen die OAS. Die o.g. Kritikpunkte wie Reduzierung des Geltungsbereiches sollen in die Ortsabrundungssatzung Oberneustift eingearbeitet werden.*

Zu 1.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2.) Es wird auf die Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde verwiesen. Hier wird kein Widerspruch mit den Zielen der Raumordnung gesehen. Durch die relativ eng (um den Bestand) gefassten Baugrenzen auch im Bereich der Neuausweisungen wird aus Sicht des Markt Hofkirchen keine unverhältnismäßige Erweiterung sondern eine verträgliche Abrundung der Bebauung geschaffen. Der derzeitige Planungsumgriff beinhaltet überwiegend

die Bestandsbebauung (1,69 ha) und teilweise die Gartenbereiche bzw. geplante Ausgleichsflächen (0,43 ha), die Neubebauung stellt lediglich 0,38 ha dar. Das entspricht einer Baulanderweiterung von 22 %, welche seitens des Marktes Hofkirchen nicht als unverhältnismäßig bewertet wird. Insofern wird weiterhin an der Ausweisung der Fläche im Südosten festgehalten.

Zu 3.) Zur Wahrung des Ortsbildes wurde nur eine ortstypische Bebauung zugelassen. Die Erweiterungen sind auch entsprechend dem vorhanden Ortscharakter nur an der Straße geplant, band- oder fingerartige Erweiterungen in Richtung des planungsrechtlichen Außenbereiches sind nicht geplant. Die geplante Eingrünung sichert zudem die Einbindung der Siedlungseinheit in die Landschaft. Nach Bewertung des Marktes Hofkirchen wird das charakteristische Erscheinungsbild der Dorflandschaft in noch vertretbarem Umfang bzw. nicht wesentlich nachteilig verändert.

Zu 4.) Aus Sicht des Marktes Hofkirchen und aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde ist aus den vorgenannten Gründen eine Bebauung von einigem Gewicht vorhanden und die Voraussetzung für die Ortsabrundungssatzung vorhanden. Ebenso wird eine moderate Entwicklung durch die Erweiterungen verfolgt. Der Markt Hofkirchen hält daher an der bisherigen Flächenausdehnung fest.

## Landratsamt Passau – Sachgebiet 61 vom 25.08.203

### *Rechtliche Beurteilung*

- a) *Die Präambel sollte vor der Ausfertigung auf ihre Aktualität überprüft werden.*
- b) *Die Kapelle ist nicht als Denkmal gekennzeichnet.*
- c) *Bei den Planzeichen heißen die Ausgleichsflächen E 1.1/2 und im Plan K 1.1/2.*
- d) *In § 2 fehlt der wichtige Zusatz „nicht wesentlich störende“ bei sonstigen Gewerbetrieben; sinnvoller und rechtssicherer wäre es, § 5 Abs.1 vollständig und Abs. 2 soweit gewünscht aufzunehmen.*
- e) *Warum ist für die Flur-Nr. 420/5 eine höhere GRZ festgesetzt?*

- f) Ziff. 4.9 sollte besser lauten: *Es sind die Abstandsflächen der BayBO einzuhalten und durch planliche und/oder textliche Festsetzungen werden keine anderen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zugelassen oder vorgeschrieben.*
- g) Ziff. 4.2 sollte nur für neue bisher noch unbebaute Grundstücke gelten.
- h) Wenn die Gemeinde verhindern will, dass auf der unbebauten Fläche im Südwesten ein großes Bauprojekt verwirklicht wird, könnte dies durch einzelne Baufenster gelingen; dies würde auch den dörflichen und kleingliedrigen Charakter besser aufnehmen.
- i) Bei dieser Fläche im Südwesten sollte sich das neue Baufenster besser an dem nördlich der Straße befindlichen Hauptgebäude orientieren.
- j) Soll auf dem südöstlichen neuen Baugrundstück ein privilegiertes Vorhaben errichtet werden? Andernfalls kann der Abstand zur Hofstelle problematisch werden; zudem sollte dieses Baufenster so verkleinert und verschoben werden, dass die Bebauung nicht weiter nach Osten möglich ist, als das nördlich der Straße stehende Gebäude; andernfalls wird ohne Not nur wieder eine Art neue Lücke nördlich der Straße aufgerissen; städtebaulich noch besser und aufgrund von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sogar notwendig wäre es, diese Baumöglichkeit ganz zu streichen.
- k) In der Begründung fehlen Aussagen zu dem landwirtschaftlichen und zu dem Gewerbebetrieb als Begründung für ein MD.

Zu a)	Die Präambel wird vor dem Satzungsbeschluss aktualisiert.
Zu b)	das Baudenkmal wird als Hinweis in die Planung aufgenommen.
Zu c)	Die Ausgleichsflächen wurden durchgehend mit K ... nummeriert, die Eingriffsflächen mit E....
Zu d)	Der Begriff „nicht wesentlich störend“ wird in den Festsetzungen ergänzt.
Zu e)	Für Flurnummer 420/5 wurde eine höhere GRZ festgesetzt, da diese im Bestand (aufgrund des kleinen Buchgrundstückes) bereits höher ist als die durchgehend gewünschte GRZ.
Zu f)	die Ziffer 4.9 wird wie folgt geändert: <i>Es sind die Abstandsflächen der BayBO einzuhalten und durch planliche und/oder textliche Festsetzungen werden keine anderen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zugelassen oder vorgeschrieben.</i>
Zu g)	Ziffer 4.2 wird wie folgt geändert: Die Mindestgrundstücksgröße von Baugrundstücken beträgt für bisher neue noch unbebaute Grundstücke mindestens 480 m <sup>2</sup>
Zu h)	Es soll kein großes Bauprojekt entstehen. Die Baufenster werden verkleinert.
Zu i)	An der Ausdehnung des Baufensters in westlicher Richtung wird festgehalten.

- Zu j) Es soll hier ein „privilegiertes Bauvorhaben“ entstehen. Ein Verschieben nach Osten ist nicht möglich, da die dazwischenliegende Grünfläche als Lagerfläche und Zufahrtsmöglichkeit erhalten bleiben soll. Obwohl die geplante Bebauung südlich der Straße weiter nach Osten geht, als die nördlich der Straße, wird aus Sicht der Marktgemeinde keine weitere „Lücke“ aufgerissen. Wenn man hier ein imaginäres „Gummiband“ über die bestehende und geplante Bebauung legt, besteht hier kaum eine Möglichkeit noch ein Gebäude zu errichten. An der Lage des Baufensters wird daher festgehalten.
- Zu k) Die Begründung wird unter Pkt. 6 „Art und Maß baulicher Nutzung“ wie folgt ergänzt: „Die Art baulicher Nutzung wird entsprechend seiner bisherigen Prägung als Dorfgebiet festgesetzt. Es befinden sich zwei größere aktive Landwirte und ein Gewerbebetrieb im Geltungsbereich. Die im MD allgemein zulässigen Nutzungen werden weiter entsprechend dem städtebaulichen Wunsch der Marktgemeinde konkretisiert.“

#### Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde vom 10.08.2023

*Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Planung, hinsichtlich der textlichen Festsetzungen jedoch Nachforderungen.*

*Bezüglich der Ausgleichsmaßnahmen ist das Vorkommensgebiet des autochthonen Saatguts (19 – „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“) sowie der Umsetzungszeitraum in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen. Die Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen sind auf Dauer zu erhalten. Bei den Pflegemaßnahmen muss im 1.-5. Jahr („nicht 1.5. Jahr“) eine 2-3 schürige Mahd stattfinden. Bei den Flächen mit Pflanzbindung empfiehlt es sich auf die Pflanzliste in den textlichen*

*Hinweisen zu verweisen.*

*Für die Ausgleichsflächen ist generell die Zuständigkeit festzusetzen (Wer ist dafür verantwortlich?), da diese offenbar zu verschiedenen Eingriff gezählt werden. Eine Eintragung ins Grundbuch mittels einer Dienstbarkeit ist nicht notwendig, die Festsetzung im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung ist ausreichend. Die Ausgleichsflächen sind von der Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden.*

*Die Anmerkungen sind entsprechend einzuarbeiten.*

Es in der Planung wird folgt geändert:

„... Es ist nur autochthones Saatgut des Vorkommensgebietes der Region 19 – „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“ zulässig.“

Weiter wird ergänzt:

„5.8 Die grünordnerischen Maßnahmen sind seitens des jeweiligen Eingriffsverursachers (Bauherren bzw. Parzelleneigentümer) spätestens in dem Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Die Ausgleichsmaßnahmen sind seitens des jeweiligen Eingriffsverursachers (Bauherren bzw. Parzelleneigentümer) spätestens in der Vegetationsperiode nach in Kraft treten der Satzung umzusetzen. Die Ausgleichsflächen müssen solange bestehen, solange der Eingriff wirkt.“

Die Zeitdauer der Pflegemaßnahmen wird in „1.-5. Jahr“ geändert

Für die Anlage, Umsetzung und Bewirtschaftung der Ausgleichsflächen sind, sofern nichts anderes vereinbart ist, die jeweiligen Eingriffsverursacher anteilig verantwortlich. Werden Ausgleichsflächen auf Fremdgrundstücken umgesetzt, ist vor Satzungsbeschluss eine dingliche Sicherung (Kauf/Grunddienstbarkeit) für die Umsetzung und Pflege der Maßnahmen erforderlich.

#### Landratsamt Passau – Technischer Umweltschutz vom 02.08.2023

*Im bestehenden Ortsbereich von Oberneustift sind augenscheinlich u. a. gewerbliche Nutzungen sowie landwirtschaftliche Tierhaltungen vorhanden. Genauere Erkenntnisse hierzu liegen dem Unterzeichner nicht vor. Geplante Bauvorhaben im Geltungsbereich sind daher im Einzelfall auf ihre immissionsschutztechnische Genehmigungsfähigkeit hin zu prüfen.*

*Daneben kann auch im vorhandenen Bestand nicht ausgeschlossen werden, dass derzeit aktive landwirtschaftliche Betriebe durch die geplante OAS eingeschränkt werden. Dies rührt daher, dass durch die 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. Der Sachverhalt sollte h. E. zwingend rechtlich betrachtet werden.*

Dem Markt Hofkirchen ist bekannt, dass es gewerbliche und landwirtschaftliche

Nutzungen im Ortsteil Oberneustift gibt. Diese sind im Bestand derzeit konfliktfrei möglich. Dem Markt ist auch bewusst, dass für künftige Bauvorhaben, je nach Art des Vorhabens (z.B. bei gewerblichen oder landwirtschaftlichen Vorhaben), eine immissionschutzfachliche Beurteilung erforderlich werden kann und es durch die Überplanung zu Änderungen in der rechtlichen Beurteilung, bezüglich Immissionen, kommen kann.

Im vorliegenden Falls sieht der Markt Hofkirchen jedoch keinen konkreten Handlungsbedarf bzw. Einschränkungen durch die Planung, da die Tierhaltung auf Flurnummer 3338 (Gem. Garham) bereits vor über 10 Jahren und auf Flurnummer 412 Gem. Hilgartsberg) vor ca. 20 Jahren aufgegeben wurde. Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe bewirtschaften überwiegend nur noch Grünlandflächen. Auf dem Flurstück 3338 werden derzeit 2 Pferde gehalten.

#### Landratsamt Passau – Sq 53 Wasserrecht / Altlasten u. Ü.-gebiete vom 02.08.2023

*Gemarkung Hilgartsberg: 422/10 Teil, 420/5, 420/4 Teil, 412 Teil, 412/3 Teil, 412/ 1, 412/ 2 und 422 Teil (die im Erläuterungsbericht S. 7 aufgeführte Fl.-Nr. 422 wurde der Gemarkung Garham zugeordnet. Es handelt sich allerdings um die Gemarkung Hilgartsberg).*

*Gemarkung Garham: 3342/1, 3342 Teil, 3342/2 Teil, 3340 Teil, 3410/ 1 Teil, 3340/2 Teil, 3410/2 Teil, 3338 Teil (die im Erläuterungsbericht S. 7 aufgeführte Fl.-Nr. 3343/ 3 Gemarkung Garham wurde über das Geoinformationssystem RIWA-GIS Zentrum nicht gefunden. Daher ist keine Bewertung der Bodenschutzrechtlichen Belange möglich).*

*2.2 Keine Bedenken – Altlasten Keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS bekannt Auf die Verpflichtung nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen. Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht wären §§ 6 bis 8 BBodSchV (nF) zu beachten.*

Die Zuordnung der Flurnummer 422 wird korrigiert. Die Flurnummer 3343/3 wurde versehentlich eingefügt und wird gelöscht. Es wird in den Hinweisen auf die Verpflichtung nach § 7 BBodSchG hingewiesen und im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht wären §§ 6 bis 8 BBodSchV (nF) zu beachten.

#### Landratsamt Passau – Sq 53 Wasserrecht vom 31.07.2023

*Gemarkung Hilgartsberg: 422/10 Teil, 420/5, 420/4 Teil, 412 Teil, 412/3 Teil, 412/ 1, 412/ 2 und 422 Teil (die im Erläuterungsbericht S. 7 aufgeführte Fl.-Nr. 422 wurde der Gemarkung Garham zugeordnet. Es handelt sich allerdings um die Gemarkung Hilgartsberg).*

*Gemarkung Garham: 3342/1, 3342 Teil, 3342/2 Teil, 3340 Teil, 3410/ 1 Teil, 3340/2 Teil, 3410/2 Teil, 3338 Teil (die im Erläuterungsbericht S. 7 aufgeführte Fl.-Nr. 3343/3 Gemarkung Garham wurde über das Rauminformationssystem (RISBy) nicht gefunden.*

*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 Grundwasser-gefährdung, 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).*

*Über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind in den Unterlagen keine Angaben enthalten. Fragen bezüglich Kleinkläranlagen oder der Niederschlagsentwässerung sind ebenfalls mit dem Landratsamt Passau zu klären.*

Die Zuordnung der Flurnummer 422 wird korrigiert. Die Flurnummer 3343/3 wurde versehentlich eingefügt und wird gelöscht.

Die Stellungnahme, dass kein Wasserschutzgebiet betroffen ist, wird zu Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des WWA verwiesen.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen kann konkret erst im Rahmen von Einzelbauvorhaben beurteilt werden, die gesetzlichen Anforderungen müssen eingehalten werden.

Bei der Niederschlagswasserentsorgung wird davon ausgegangen, dass für Neubauten ebenso eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenzone möglich ist wie das derzeit bei den Bestandsbauten der Fall ist. Ebenso wird davon ausgegangen, dass eine Abwasserentsorgung mittels Kleinkläranlagen möglich ist.

#### Landratsamt Passau – Kreisbrandrat vom 16.08.2023

*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. Der unter Punkt 1.2. aufgeführte „Löschteich“ in 500 m Entfernung, ist deutlich außerhalb des heranzuziehenden Löschbereichs und deshalb für den Grundschutz nicht zu bewerten.*

Für den Brandschutz sind seit 2017 Löschwasserentnahmemöglichkeiten aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz über 1 Oberflurhydranten und 1 Unterflurhydranten am westlichen bzw. östlichen Ortsende gegeben. Diese werden nachrichtlich in den Planunterlagen ergänzt.

#### Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 13.01.2023

*Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände. Es wird empfohlen zum Nachweis der Sickerfähigkeit des Untergrunds für die Niederschlagswasserbeseitigung einen Sickertest durchzuführen.*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wurde ein Sickertest durch die Firma M & M Laborvertrieb Max Heindl aus Ruderting durchgeführt. Das Ergebnis zeigt, dass eine Versickerung möglich ist.

Staatliches Bauamt Passau vom 07.08.2023

*das Gebiet der Änderung des o.g. Landschafts- und Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung der Ortsabrundungssatzung „Oberneustift“ kommt in einem Abstand von über 90 m zur St 2119 zu liegen.*

*Der Erschließung erfolgt über die gemeindliche Straße (Flurnummer 420/2).*

*Gegen die Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 17 und Aufstellung der Ortsabrundungssatzung „Oberneustift“ bestehen von Seiten des Staatlichen Bauamtes keine Bedenken.*

*Vorsorglich wird noch darauf hingewiesen, dass an den Straßenbaulastträger der Staatsstraße keine Forderungen bezüglich evtl. erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen gestellt werden können.*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 21.08.2023

Bereich Landwirtschaft

*Grundsätzlich besteht mit der vorliegenden Planung Einverständnis. Es wird begrüßt, dass in Abschnitt 9. der Begründung zum Bebauungsplan auf die Duldung der angrenzenden landwirtschaftlichen Tätigkeit hingewiesen wird.*

Bereich Forsten

*Keine Einwände; forstrechtliche Belange werden nicht berührt.*

Die jeweiligen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 21.08.2023

Bau- und Kunstdenkmalpfleger. Belange:

*Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.*

Bodendenkmalpflegerische Belange:

*Oberneustift wird bereits im zweiten Herzogurbar aus der 2. Hälfte des 13. Jhs. mit drei Gütern aufgeführt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind daher Bodendenkmäler aus dem Mittelalter zu vermuten.*

*Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.*

*Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die*

*erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, ... , vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, ... , angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3).*

*Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege wären der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ zu entnehmen.*

*Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen.*

*Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.*

*Es wird gebeten, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:*

*„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Innenbereichsatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“*

*Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.*

*Es folgt noch der Hinweis, dass archäologische Ausgrabungen abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen können und frühzeitig geplant werden müssen.*

In den Hinweisen durch Text wird Ziffer 5. Denkmalschutz entsprechend ergänzt.

#### Zweckverband Abfallwirtschaft vom 07.08.2023

*Gegen die vorgesehenen Planungen bestehen grundsätzlich keine Einwände. Die Abfallentsorgung erfolgt über die Ortsdurchfahrtsstraße. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftsatzung 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 16.08.2023

*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.*

### *20-kV-Freileitungen*

*Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m für Einfachleitungen und je 15 m für Doppelleitungen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in den angegebenen Schutzzonenbereichen bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, 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.*

### *Kabel*

*Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.*

In den Hinweisen durch Text wird Ziffer 6. Grünbereiche und Schutzzonen entsprechend ergänzt.

## Deutsche Telekom Technik GmbH

*Gegen die oben genannte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.*

*Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plan gebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.*

*Zum Zweck der Koordinierung wird um Mitteilung gebeten, welche eigenen oder hier bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.*

*Bei zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH in Neubaugebieten bitten wir folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg zu verwenden:*

*[telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de](mailto:telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de).*

*Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:*

*[telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de](mailto:telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de).*

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

### Bayerischer Bauernverband vom 11.08.2023

*Zur vorbezeichneten Planungsmaßnahme bestünden grundsätzlich keine Einwände, jedoch wird um Aufnahme folgender Belange in die schriftlichen Festsetzungen gebeten, um Konflikte und Bewirtschaftungerschwernisse 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 Rückhaltevorrichtungen 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).*

In den Hinweisen durch Text werden Ziffern 3. Immissionsschutz und 9. Belange der Landwirtschaft entsprechend ergänzt.

### Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 24.08.2023

*Zum o. g. Verfahren liegen aktuell keine Informationen vor, die gegen die Planungen sprechen. Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen. Von Seiten der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss: 12 : 0

b) Billigungsbeschluss

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und billigt den vom Planungsbüro Breinl – Reisbach ausgearbeiteten Satzungsentwurf mit Begründung in der Fassung vom 25.02.2025 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

Hofkirchen, den 26.02.2025

Bauer