



3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Hofkirchen BA II“ mit Deckblatt Nr. 5

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 § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 u. § 3 Abs.2 BauGB wurde in der Zeit vom 19.03.2025 bis 22.04.2025 durchgeführt und am 12.03.2025 ortsüblich 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 § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB mit angemessener Frist vom 19.03.2025 bis 22.04.2025 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 28.04.2025
- Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde – formlose Zustimmung
- Landratsamt Passau – Technischer Umweltschutz vom 14.04.2025
- Landratsamt Passau – Sg 53 (Abwasser- und Oberflächenwasser) – formlose Zustimmung
- Landratsamt Passau – Kreisbrandrat vom 01.04.2025
- Landratsamt Passau - Kreisstraßenverwaltung
- WBW Deggendorf
- Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald vom 07.04.2025
- WIGES Wasserbauliche Infrastrukturgesellschaft vom 02.04.2025
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Passau
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 09.04.2025
- IHK Niederbayern vom 15.04.2025
- Bayerischer Bauernverband
- Stadt Vilshofen vom 13.03.2025
- Markt Windorf vom 18.03.2025
- Markt Eging a. S.
- Markt Winzer vom
- Gemeinde Iggenbach

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 14.04.2025

Der Markt Hofkirchen beabsichtigt, die geplante Betriebserweiterung der Firma Troiber zu ermöglichen. Hierzu ist die Änderung mehrerer Bebauungspläne erforderlich.

Erfordernisse der Raumordnung sind hiervon nicht negativ berührt. Die Planung dient der Bestandspflege (vgl. LEP 5.1 und RP 12 B IV 2.2) und schafft die Voraussetzungen für die gewerbliche Weiterentwicklung am Hauptort.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Passau – Abteilung 7 Städtebau vom 10.04.2025

Die Deckblattänderung Nr. 5 dient der Anpassung des Geltungsbereichs des Bpl. Hofkirchen BA II an die in DB 4 getroffenen Änderungen des Bpl. GE Troiber und haben darüber hinaus keinerlei städtebauliche Relevanz.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Einwände.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Passau – Sachgebiet 61 vom 16.04.2025

Rechtliche Beurteilung

- a) *Die Rechtsgrundlage für den Aufstellungs-/Änderungsbeschluss ist der § 2 Abs. 1 BauGB. In den Verfahrensvermerken (Ziffer 1.) ist dies zu berichtigen.*
- b) *Die Teile II und III der Verfahrensunterlagen (ab Seite 6) beziehen sich vollumfänglich auf die Änderung des Bebauungsplans „Hofkirchen-Ost“ mit Dbl. 71. Auf die Flurnr. 436/5, die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „GE Hofkirchen BA II“ herausgenommen wird, wird in der Begründung nicht eingegangen. Die Begründung ist insoweit zu überarbeiten.*
- c) *Den Verfahrensunterlagen ist ein Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan beizufügen.*

Zu a) Die Verfahrensvermerke werden entsprechend angepasst. Es wird die Rechtsgrundlage § 2 Abs. 1 BauGB für die Änderung eingefügt. Zudem ist hier der Verweis gemacht, dass diese Änderung entsprechend §13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.

Zu b) Bei der letzten Zusammenfassung einzelner Verfahrensunterlagen zu einer pdf-Datei ist ein Fehler unterlaufen, weshalb in der digitalen Fassung die falschen Teile II und III angefügt waren. Lediglich in der Papierausfertigung war der richtige Inhalt. In der neu ausgearbeiteten Fassung beziehen sich die Inhalte der Änderung des Bebauungsplans „GE Hofkirchen BA II“ auf die Ausnahme der Fläche Flurnummer 436/5 und einer Teilfläche von Flurnr. 443/1 jeweils Gemarkung Hofkirchen. Die Bilanzierung und Abgrenzung des Geltungsbereichs bzw. der Ausgleichsfläche wird dort entsprechend der mittlerweile erfolgten Neuabmarkung von Flurnr. 443/10 (Teilfläche aus ursprünglicher Flurnr. 443/1) angepasst. Dazu erfolgt eine neue Beteiligung.

Zu c) Hierzu wird in der Begründung nach „2.0 Planungsgrundlagen zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan“ das Kapitel 2.1 eingefügt, in dem ein Auszug aus dem rechtswirksamen Stand enthalten ist und auch die parallel zu den Bebauungsplandeckblättern erfolgende Änderung des FNP durch Deckblatt Nr. 26.

Landratsamt Passau – Sq 53 Wasserrecht - Bodenschutz/Altlasten vom 19.03.2025

Es sind keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS bekannt.

Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten.

Auf die Verpflichtung nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Passau – Sq 53 Wasserschutzgebiete vom 20.03.2025

Fragen der Wasserwirtschaft, des Grundwasserzustandes, die Gefährdungen die vom Grundwasser selbst ausgehen können oder Auswirkungen auf das Grundwasser (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 – Sq 53 Überschwemmungsgebiete vom 25.03.2025

In den vorgelegten Unterlagen zur Änderung des Bebauungsplans „GE Hofkirchen BA II“, Dbl. 5, hat sich ggf. ein Fehler eingeschlichen. Im Entwurf zum Bebauungsplan bezieht sich Teil I richtigerweise auf den B-Plan „GE Hofkirchen BA II“, DBI. 5. Die Teile II und III allerdings beziehen sich inhaltlich (vermutlich fälschlicherweise) auf den Bebauungsplan „Hofkirchen-Ost“, Dbl. 71.

Es wird gebeten, dies überprüfen und ggf. anpassen zu lassen.

Die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „GE Hofkirchen BA II“, Dbl. 5, beziehen sich lediglich auf die Flurnummern 307/5, 436/5 und 443/1 jeweils Gemarkung Hofkirchen.

Diese drei genannten Flurnummern werden mit der Bebauungsplanänderung aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die Grundstücke mit Fl.Nrn. 436/5 und 443/1, Gmkg. Hofkirchen, liegen teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau.

Da diese Fläche jedoch aus dem Geltungsbereich herausgenommen wird, ergeben sich keine Pflichten aus § 78 WHG, sodass es von der Unteren Wasserrechtsbehörde - Bereich „Überschwemmungsgebiete“ keine Bedenken gibt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hier ist bei der letzten Zusammenfassung einzelner Verfahrensunterlagen zu einer Pdf-Datei ein Fehler unterlaufen, weshalb in der digitalen Fassung die falschen Teile II und III angefügt waren. Lediglich in der Papieraufbereitung war der richtige Inhalt. Dazu erfolgt eine neue Beteiligung.

Niederschlagswasserbeseitigung

Für das Einleiten von Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet Hofkirchen BA II besteht eine bis zum 31.12.2029 befristete wasserrechtliche Erlaubnis. Allerdings entsprechen die vorhandenen Entwässerungsanlagen offensichtlich nicht der Darstellung in den dem Wasserrechtsbescheid zugrunde liegenden Planunterlagen.

Gewässer/ Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des „GE Hofkirchen BA II“ wird auf beiden Seiten von Überschwemmungsgebieten begrenzt:

- a) Auf der westlichen Seite grenzt der Bereich unmittelbar an das Überschwemmungsgebiet der Donau.*
- b) Im östlichen Bereich liegen Teile des Geltungsbereichs im Überschwemmungsgebiet der Donau. Hier wird die maßgebliche HW100-Kote von 306,70 m ü.NN durch den Rückstau der Donau in den Bereich des Fischerwiesengrabens bestimmt. Mit der unter Punkt 7.4 genannten Festlegung der Fußbodenoberkante (FFB) einschließlich Kellerlichtschachthöhe auf 307,50 m ü.NN (DHHN12) besteht Einvernehmen.*

Auf das Erfordernis einer zusätzlichen Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 78 Abs. 5 WHG wird hingewiesen. Die Stellungnahme des SG 53 Wasserrecht ist zu berücksichtigen.

Die planerische Darstellung für HW_{Extrem} ist zu ergänzen. Zumindest in der textlichen Festsetzung ist auf die Betroffenheit des gesamten Geltungsbereichs hinzuweisen.

Hierbei können Wassertiefen größer 1,0 - 2,0 m auftreten.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Einleiten von Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet Hofkirchen BA II zur Donau (Strom-km 2256,170) wurde mit Bescheid des Landratsamtes Passau vom 19.11.2009 genehmigt. Der Ableitungskanal wie auch die Einleitstelle wurden im Zuge der Gebietserschließung entsprechend der Entwurfsplanung in den damaligen Genehmigungsunterlagen errichtet. Die Entwässerungsführung vor dem Ableitungskanal wurde im Zuge der Ausführungsplanung bzw. Bauausführung entsprechend der jeweiligen Parzellierung und Straßenführung funktional angepasst. Der Umgriff und die Abflussbeiwerte des Einzugsgebiets aus der hydraulischen Berechnung zum damaligen Verfahren stimmen dennoch überein bzw. sind unverändert gültig.

Gewässer/ Überschwemmungsgebiet

Unter Kapitel „9.0 Hinweise der Fachbehörden“ der Begründung werden Hinweise zu HW_{Extrem} und auch bezüglich der Ausnahmegenehmigung nach § 78 WHG ergänzt.

Staatliches Bauamt Passau vom 14.04.2025

Die bisherigen btl. Stellungnahmen bleiben weiterhin aufrechterhalten und gelten sinngemäß für die Beteiligung an den o.g. Bauleitverfahren und sind zu beachten.

Des Weiteren sind zur Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes sowie der o. g. Bebauungspläne von Seiten des Staatlichen Bauamtes nachfolgende Ausführungen zu beachten:

Die geplanten Änderungen beinhalten größtenteils nur eine Herausnahme bzw. Integrierung verschiedener Flurstücke in die o.g. Baugebiete.

Auf der Flurnummer 461 sowie 436/5 wird der Bebauungsplan hinsichtlich der zulässigen Höhe baulicher Anlagen für die Errichtung eines Hochregallagers.

geändert. Dieses wird in einem Abstand von ca. 150 m zum nächstgelegenen Fahrbahnrand der St 2125 errichtet. Eine neue direkte Zufahrt zur Staatsstraße bezüglich der Erschließung des Hochregallagers wird nicht gestattet.

Neue Einmündungen und Privatzufahrten im Bereich der Staatsstraße sind nicht geplant, die Baugrenzen zum Fahrbahnrand der St 2125 bleiben gleichfalls unverändert.

Bei jeglichen Planungen, welche Auswirkungen auf die St 2125 haben, ist das Staatliche Bauamt frühzeitig zu beteiligen.

Bei Beachtung der o.g. btl. Stellungnahmen bestehen gegen Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Troiber Hofkirchen“ mit Deckblatt Nr. 4 und Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 26; Änderung des Bebauungsplanes „Hofkirchen Ost“ mit Deckblatt Nr. 71; Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „GE Hofkirchen BA II“ mit Deckblatt Nr. 5 von Seiten des Staatlichen Bauamtes im Weiteren keine Bedenken.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 13.03.2025

Bereich Landwirtschaft

Es besteht aus landwirtschaftlicher Sicht Einverständnis mit der geplanten Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Hofkirchen BA II“.

Bereich Forsten

Es besteht aus forstwirtschaftlicher Sicht Einverständnis mit der geplanten Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Hofkirchen BA II“.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 01.04.2025

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-2-7344-0274 Siedlung des frühen und hohen Mittelalters.

D-2-7344-0273 Siedlung des Spätneolithikums und des frühen bis hohen Mittelalters sowie Siedlungen oder Gräberfelder der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit.

Es folgen weitere allgemeine Hinweise zur

- Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand (Bayerischer Denkmal-Atlas oder lokale Geoinformationssysteme)*
- Vermutung weiterer weitere Bodendenkmäler und Erhaltung in ihrem derzeitigen Zustand gem. Art. 1 BayDSchG*
- § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, Art. 3 BayDSchG, Art. 83, Abs. 1 BV, § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB, PlanZV, Nr. 14.2-3 und Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“*

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

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 folgen noch Hinweise zur Erlaubniserteilung, ggf. vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation sowie zu fachlichen Grundlagen für die Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu sind bereits entsprechende Hinweise in der bisherigen rechtskräftigen Fassung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Hofkirchen BAII“ inklusive Deckblatt 4 (v. 09.05.2019) unter 12. In der Planfassung und außerdem in der Begründung bzw. dem Umweltbericht enthalten, die weiterhin gelten. Im Zuge der Aufstellung der Erweiterungsplanung durch Deckblatt 4 fanden bereits entsprechende bodendenkmalpflegerische Untersuchungen statt.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Vilshofen vom 12.03.2025

Gegen die vorgesehenen Planungen bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass sich im geplanten Gebiet einige unermittelte bzw. unabgemarkte Grenzen befinden. 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.

Bayernwerk Netz GmbH Vilshofen vom 01.04.2025

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen (Bayernwerk Netz GmbH) 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 tiefwurzelnende 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 Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Es folgen weitere allgemeine Hinweise.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss: 13 : 0

b) Billigungsbeschluss

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und billigt den vom Planungsbüro Inge Haberl – Wallersdorf ausgearbeiteten Satzungsentwurf mit Begründung in der Fassung vom 24.06.2025 mit den nun beschlossenen Änderungen.

Beschluss: 13 : 0

**Sämtliche 17 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.
Hiervon waren 13 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt; die Beschlussfähigkeit war gegeben.
Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt.**

Hofkirchen, den 25.06.2025



Markt Hofkirchen

Bauer