



4. Änderung des Bebauungsplans „Hofkirchen Ost“ mit Deckblatt Nr. 71

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 Wasserschutzgebiete vom 20.03.2025
- Landratsamt Passau – Sg 53 (Abwasser- und Oberflächenwasser) – formlose Zustimmung
- Landratsamt Passau – Kreisbrandrat vom 01.04.2025
- Landratsamt Passau – Kreisstraßenverwaltung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Vilshofen vom 12.03.2025
- WIGES Wasserbauliche Infrastrukturgesellschaft vom 02.04.2025
- WBW Deggendorf
- Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald vom 07.04.2025
- 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:

*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.

Stellungnahme zur 71. Deckblattänderung des Bebauungsplans „Hofkirchen Ost“:

### **Bauplanungsrechtliche Bewertung**

*Mit der 71. Deckblattänderung des Bebauungsplans „Hofkirchen Ost“ erfolgt die Herausnahme mehrerer Teilflächen im Norden (Flnrn. 467 und 426) sowie im Süden (Teilfläche der ehemaligen Flurnummer 436) aus dem bestehenden Bebauungsplan. Diese Flächen werden der parallelen Planung „GE Betrieb Troiber Hofkirchen“ zugeordnet, um die Erweiterung des Betriebs Troiber zu ermöglichen. Der bisher festgesetzte Bereich „Sondergebiet Sport“ wird dadurch geringfügig reduziert.*

### **Städtebauliche Einschätzung**

*Die Herausnahme der betroffenen Teilflächen hat keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den verbleibenden Geltungsbereich. Die verbleibenden Strukturen des Gebiets bleiben funktional erhalten, die geplante betriebliche Nutzung fügt sich durch die parallele Neuplanung (GE Troiber) in das gewerbliche Gesamtgefüge der Umgebung ein. Die Maßnahme dient einer sinnvollen Gebietsentwicklung und stellt eine logische Fortschreibung der bestehenden Gewerbebauten dar.*

### **Hinweis zur Gesamtstruktur des Bebauungsplans**

*Der Bebauungsplan „Hofkirchen Ost“- mit nunmehr 71 Deckblattänderungen - umfasst einen Großteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Marktgemeinde Hofkirchen. Aufgrund der Vielzahl an Änderungen ist der ursprüngliche Planungswille kaum mehr nachvollziehbar, und der aktuelle Rechtsstand ist ohne erhebliche Recherchearbeit nur noch schwer eindeutig feststellbar.*

### **Empfehlung**

*Zur Verbesserung der Rechtsklarheit, Anwendbarkeit und planerischen Übersichtlichkeit werden folgende Maßnahmen empfohlen:*

- 1. Auftrennung** des Gesamtgeltungsbereichs in mehrere **eigenständige Bebauungspläne**, orientiert an funktionalen und räumlichen Einheiten (z.B. Gewerbe- Wohnen- Sondergebiete - Sportstätten).
- 2. Optional: Aufhebung der Bauleitplanung** in Teilbereichen mit reiner Wohnbebauung, wo eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch durch Anwendung von § 34 BauGB und der damit einhergehenden Anwendung des Einfügebots sichergestellt werden kann.
- 3. Erstellung eines konsolidierten Gesamtplans** im Rahmen von Deckblatt 71, der sämtliche geltenden Festsetzungen einheitlich für den gesamten Geltungsbereich darstellt, ohne kumulative Bezugnahme auf frühere Änderungsfassungen. (sprich: das aktuelle Deckblatt enthält einen abschließenden Rechtsstand für den gesamten Geltungsbereich der Bauleitplanung ohne auf alte Deckblätter zurückgreifen zu müssen).

*Gerade im digitalen Zeitalter sollte eine vollständige digitale Neudarstellung des gesamten Planungsrechtsstands nicht nur möglich, sondern auch bürgerfreundlich, rechtssicher und verwaltungsökonomisch geboten sein.*

*Aus städtebaulicher Sicht bestehen jedoch keine Einwände gegen die 71. Deckblattänderung.*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die neue Überplanung des östlichen Ortskerns ist eine sinnvolle Anregung, die aufgegriffen und zu gegebener Zeit mit einer oder mehreren der aufgezeigten Varianten zielführend umgesetzt werden soll.

#### 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) *Den Verfahrensunterlagen ist ein Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan beizufügen.*
- c) *Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die herausgenommenen Flächen als öffentliche Grünflächen dargestellt. Bei einer weiteren Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich sollte die Darstellung überarbeitet werden. Zudem ist die Darstellung als öffentliche Grünfläche in Sondergebiet zu ändern.*

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) 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.

Zu c) Parallel zur vorliegenden Änderung erfolgt auch die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt 26. Darauf wurde auch bereits im Kapitel 5.6 hingewiesen. Hier wird die öffentliche Grünfläche entsprechend reduziert.

Hierzu wird die Begründung im Kapitel 2.1 mit einem Planausschnitt nach der Änderung ergänzt. Das Sportgelände wurde im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans bzw. der seit 2017 rechtsgültigen Fassung jeweils entsprechend der Nutzung als „öffentliche Grünflächen/ Sportflächen“ aufgenommen. Es handelt sich um öffentliche Grünflächen. Von der Art der baulichen Nutzung wurde es in den Änderungen des Bebauungsplans Hofkirchen Ost als „Sondergebiet Sport“ ausgewiesen. Der Nutzung als Sportplatz/öffentliche Grünfläche entsprechend soll die Darstellung wie bisher im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan bleiben - allerdings in reduzierter Fläche aufgrund der Ausweitung des Gewerbegebiets.

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 Überschwemmungsgebiete vom 25.03.2025

*Die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Hofkirchen-Ost mit Dbl. 71 betrifft laut Unterlagen die Flurnummern 436/6 und 467/6 mit 426/3 jeweils Gemarkung Hofkirchen.*

*Diese drei genannten Flurnummern werden mit der Bebauungsplanänderung aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Das Grundstück mit FlNr. 436/6, Gmkg.Hofkirchen, liegt 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.

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 17.04.2025

*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<sub>Extrem</sub> 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

Die Ausführungen zur Niederschlagsbeseitigung betreffen insbesondere die parallel erfolgende Änderung „GE Hofkirchen BA II“ durch Deckblatt 5 und werden dort behandelt

### Gewässer/ Überschwemmungsgebiet

Unter Kapitel „8.0 Hinweise der Fachbehörden“ der Begründung werden Hinweise zu HW<sub>Extrem</sub> 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.

### Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 01.04.2025

#### Bodendenkmalpflegerische Belange:

*Derzeit 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.*

*Es folgen Hinweise auf Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.*

*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. Der Hinweis bezüglich Meldepflicht evtl. auftretender Bodendenkmäler wird in der Begründung unter „8.0 Hinweise seitens der Fachstellen“ ergänzt.

#### 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 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](http://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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bauer'.

Bauer