

Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Hofkirchen am 25.03.2025



Nr. und Gegenstand
der B e r a t u n g

B e s c h l u s s / S a c h v e r h a l t

2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Garham“ mit Deckblatt Nr. 9 (i. S. Festsetzungen Parzellen 11, 12 u. 13)
- 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 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 05.02.2025 bis 10.03.2025 durchgeführt und am 29.01.2025 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 § 4 Abs. 1 BauGB mit angemessener Frist vom 05.02.2025 bis 10.03.2025 die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

Von den folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden jeweils keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht bzw. wurde keine Stellungnahme abgegeben:

- Landratsamt Passau – SG 53 (Abwasser u. Niederschlagswasser) - formlose Zust.
- Landratsamt Passau – SG 53 (Überschwemmungsgebiet)
- Landratsamt Passau – SG 53 Altlasten vom 30.01.2025
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 24.02.2025
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 06.02.2025
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Vilshofen vom 06.02.2025
- WBW Deggendorf vom 17.02.2025
- Bayerischer Bauernverband
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Passau
- WIGES vom 08.01.2025
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 16.01.2025
- IHK Niederbayern vom 24.02.2025
- Stadt Vilshofen vom 29.01.2025
- Markt Windorf vom 06.02.2025
- Markt Eging a. S.
- Markt Winzer
- 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 27.02.2025

Das Gewerbegebiet Garham ist aufgrund der gegebenen topographischen Situation nicht ganz unproblematisch und war in seiner Entstehungsgeschichte auch nicht unumstritten. Einer der Gründe hierfür liegt in der Lage, die teilweise auch eine größere Fernwirkung entfaltet.

An einem solchen Standort ist im Sinne von RP 12 B II 1.3 daher besonderer Wert auf eine raumwirksame Ein- und Durchgrünung des Plangebietes zu legen. Um die negativen Wirkungen auf das Landschaftsbild zu mildern, sind auch Höhenbeschränkungen für die Baukörper angezeigt. Die nun vorgesehene Zusammenlegung von mehreren Parzellen und die Errichtung einer großen Halle im Süden des Plangebietes hat auch Auswirkungen auf die innere Gliederung des Gewerbegebietes, notwendige Terrassierungen, Böschungen usw.. Leider sind in den Planunterlagen keine Schnitte enthalten, die die Höhenentwicklung darstellen würden.

Das Plangebiet ist im Süden und Westen von Waldflächen umgeben, was sich positiv auf die Einbettung in die Landschaft auswirkt. Im Norden ist im Plan entlang der Erschließungsstraße die Pflanzung von Gehölzen vorgesehen. Diese sollten in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde so ausgeführt werden, dass sie auch einen Beitrag zur Rahmung der großvolumigen Gewerbebauten leisten können. Auch Fassadenbegrünungen könnten einen Beitrag hierzu leisten.

Zusammenfassung:

Aufgrund der vorgesehenen großvolumigen Gewerbebauten sollte besonderer Wert auf eine raumwirksame Eingrünung gelegt werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Regionaler Planungsverband Donau-Wald vom 27.02.2025

Das Gewerbegebiet Garham ist aufgrund der gegebenen topographischen Situation nicht ganz unproblematisch und war in seiner Entstehungsgeschichte auch nicht unumstritten. Einer der Gründe hierfür liegt in der Lage, die teilweise auch eine größere Fernwirkung entfaltet.

An einem solchen Standort ist im Sinne von RP 12 B II 1.3 daher besonderer Wert auf eine raumwirksame Ein- und Durchgrünung des Plangebietes zu legen. Um die negativen Wirkungen auf das Landschaftsbild zu mildern, sind auch Höhenbeschränkungen für die Baukörper angezeigt. Die nun vorgesehene Zusammenlegung von mehreren Parzellen und die Errichtung einer großen Halle im Süden des Plangebietes hat auch Auswirkungen auf die innere Gliederung des Gewerbegebietes, notwendige Terrassierungen, Böschungen usw.. Leider sind in den Planunterlagen keine Schnitte enthalten, die die Höhenentwicklung darstellen würden.

Das Plangebiet ist im Süden und Westen von Waldflächen umgeben, was sich positiv auf die Einbettung in die Landschaft auswirkt. Im Norden ist im Plan entlang der Erschließungsstraße die Pflanzung von Gehölzen vorgesehen. Diese sollten in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde so ausgeführt werden, dass sie auch einen Beitrag zur Rahmung der großvolumigen Gewerbebauten leisten können. Auch Fassadenbegrünungen könnten einen Beitrag hierzu leisten.

Aufgrund der vorgesehenen großvolumigen Gewerbebauten sollte besonderer Wert auf eine raumwirksame Eingrünung gelegt werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wichtigste Änderungen und deren städtebauliche Bewertung:

1. Erweiterung der Baugrenzen & Grundstückszusammenlegung

- *Positiv: Ermöglicht eine effizientere Hallennutzung auf einer Ebene und somit eine Reduktion der benötigten Verkehrsflächen durch Rampen etc. was den Flächenbedarf der beabsichtigten Bebauung reduziert*
- *Negativ: Geringfügige Reduktion der südlichen Grünfläche.*

2. Anpassung der Höhenentwicklung

Geländehöhen: min. 471,5 m ü. NN, max. 484,0 m ü. NN.

- **Gebäudehöhe:** max. 492,75 m ü. NN (vorher im Osten 494,5 m ü. NN).
- **Stützmauern** bis 2,0 m werden ermöglicht.
- *Positiv: Die Reduktion der max. Gebäudehöhe reduziert die Fernwirkung und verbessert die landschaftliche Einbindung. Ein einheitlicher Baukörper ohne Höhenversprünge hat eine ruhigere und geringfügigere Fernwirkung*
- *Negativ: Stützmauern können optische Barrieren schaffen. Hier wird empfohlen folgende Festsetzung aufzunehmen:*

"Stützwände mit einer Höhe von mehr als 1,0 m, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, sind durch eine geeignete Bepflanzung einzugrünen. Die Begrünung hat in Form von Kletterpflanzen, oder Strauchpflanzungen zu erfolgen, sodass eine natürliche Eingliederung in das Landschaftsbild gewährleistet wird."

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Einwände. Die im Deckblatt 9 enthaltenen Änderungen sind städtebaulich vertretbar.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Landratsamt Passau – Sachgebiet 61 vom 23.01.2025

Rechtliche Beurteilung

- Es fehlt ein Deckblatt 8.*
- Die Grundstücksgrenze des Baugrundstücks ist kaum erkennbar.*
- Die Bemaßung des Wendehammers ist wieder einzufügen.*
- Wenn die drei Grundstücke nun zum GE 11 werden, sind die Flächen GE 14 und 15 entsprechend anzupassen.*
- Die zulässigen Zufahrtsbereiche sind planlich festzusetzen und mit max. Breiten zu versehen.*
- Ziff. H9 und T1.3 ist auf Schreibfehler zu überprüfen.*
- In T1.8 ist zu ergänzen: Durch planliche und/oder textliche Festsetzungen werden keine anderen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zugelassen oder vorgeschrieben.*
- In T3. 2 sollte nach "Meter" ergänzt werden: und nur innerhalb der Baugrenzen*
- In der Begründung wäre es hilfreich zu lesen, ob das im Osten abzugrabende Material für die im Westen erforderliche Auffüllung ausreicht oder ob noch Material an- bzw. abgefahren werden muss (Bodenmanagement); dazu wäre auch ein Schnitt von West nach Ost und einer von Nord nach Süd hilfreich.*
- Der Hinweis, dass die in den Gutachten verwendeten technischen Regelwerke, insbesondere DIN-Vorschriften, im Rathaus eingesehen werden können, fehlt im Bebauungsplan; zusätzlich sollte er auch in allen Bekanntmachungen erfolgen.*
- Es wäre sinnig, die Baugrenzen so festzusetzen, dass alle baulichen Anlagen innerhalb liegen, z. B. auch Zaun*

- l) *Die Notwendigkeit Stützmauern zuzulassen, ist noch einmal zu überprüfen, da in den Eingabeplänen keine dargestellt sind.*
- zu a) Zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Garham“ mit Deckblatt Nr. 8 (i. S. Erweiterung Parzelle 10) wurde am 25.06.2024 ein Änderungsbeschluss gefasst. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.
- zu b) Zur Kenntnis genommen, die Grundstücksgrenzen werden deutlicher dargestellt.
- zu c) Zur Kenntnis genommen, der Wendehammer wird wieder bemaßt.
- zu d) Wird zur Kenntnis genommen, GE 14 und 15 liegen jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs und können daher nicht angepasst werden.
- zu e) Wird zur Kenntnis genommen, die Zufahrtsbereiche werden zur Klarstellung dargestellt.
- zu f) Wird zur Kenntnis genommen, die Schreibfehler werden korrigiert.
- zu g) Wird zur Kenntnis genommen und T1.8 wird entsprechend ergänzt.
- zu h) Die Festsetzung wird zur Klarstellung ergänzt.
- zu i) Es wird davon ausgegangen, dass das gesamte Material auf dem Baugrundstück verbleiben kann und kein weiteres Material zugefahren werden muss. Ein Schnitt von West nach Ost wird im Bebauungsplan zur Klarstellung ergänzt.
- zu j) Ein entsprechender Hinweis wird ergänzt.
- zu k) Da ein Zaun meist an der Grundstücksgrenze verläuft, ist es wenig sinnvoll die Baugrenze soweit zu erweitern, dass der Zaun mit eingenommen ist. Eine Baugrenze bis zur Grundstücksgrenze wäre nicht sinnvoll, da man die Lage der Grundstücke nicht mehr steuern kann.
- zu l) Zum jetzigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass Stützmauern benötigt werden.

Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde – formlose Zustimmung

Die Naturschutzreferentin stimmt der Planung grundsätzlich formlos zu. Es sind aber nur insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden: Einsatz von warmweißen LEDS, max. 3000 Kelvin, noch besser 2700 Kelvin. Zudem wurde das Thema Artenschutz in der Begründung nicht abgearbeitet, obwohl sich die Flächen zwischenzeitlich naturnah entwickelt haben. Hier ist entsprechend nachzubessern. Eine Abstimmung mit der Naturschutzreferentin hierzu wird empfohlen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zu insektenschonenden Leuchtmitteln wird aufgenommen. Der Geltungsbereich wurde größtenteils intensiv landwirtschaftlich bearbeitet und ist insofern uninteressant für europarechtlich geschützte Arten. Der westliche Bereich hatte sich durch Windanflug zu einer Art Vorwald entwickelt. Um Konflikte mit dem Artenschutz zu vermeiden, wurden die Gehölze im Februar in Absprache mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten entfernt.

Eine entsprechende Erläuterung wird in die Begründung aufgenommen.

Landratsamt Passau – Technischer Umweltschutz vom 28.02.2025

Sachkomplex Lärmschutz und Luftreinhaltung (i. V. mit Nr. 2.4)

Bei einer Veränderung bestehender kontingentierter Flächen ist zu prüfen, inwiefern sich dadurch eine Überschreitung der durch die Kontingentierung geschützten Immissionsorte ergeben kann. Im vorliegenden Fall wird die kontingentierete Fläche durch die Planung verkleinert, sodass der aus der Nutzung resultierende Flächenschallpegel ausgehend von der beplanten Fläche sich verringern wird, geringfügige Änderungen in der räumlichen Lage werden erwartungsgemäß keine relevanten Auswirkungen haben, sodass dem Vorhaben aus Sicht des technischen Umweltschutzes zugestimmt werden kann.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Passau – Kreisbrandrat vom 15.01.2025

Seitens des abwehrenden Brandschutzes bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans in der dargestellten Form keine Bedenken, wenn zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung die DVGW-Arbeitsblätter W 405 (Löschwassermenge) und W 331 (Anordnung und Anzahl notwendiger Hydranten) beachtet und die Bestimmungen des Art. 5 Abs. 1 und 2 BayBO berücksichtigt und eingehalten werden. Bei der Ausbildung von Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Bewegungsflächen, Zu- und Durchgänge usw.) sind diese gemäß den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (aktuelle Fassung) auszubilden und zu kennzeichnen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Autobahn GmbH des Bundes vom 12.02.2025

Der Umgriff des gegenständlichen Bebauungsplanes hat einen Mindestabstand von ca. 228 m zur Autobahn A9 (gemessen vom äußeren Fahrbahnrand inkl. Äste) und befindet sich somit außerhalb des Geltungsbereiches des Fernstraßengesetzes (100 m - Baubeschränkungszone) nach § 9 Abs. 2 FStrG.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der unmittelbaren Autobahn-nähe und trotz des bestehenden Lärmschutzes das Planungsgebiet evtl. erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt ist. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hat der Antragssteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes oder den Mitarbeitern der Autobahn GmbH des Bundes.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Staatliches Bauamt Passau vom 18.02.2025

Das Gebiet der Änderung des Grünordnungs- und Bebauungsplanes "GE Garham" mit Deckblatt Nr. 9 grenzt nicht unmittelbar an die St 2119 an. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass aufgrund eines erhöhten Verkehrsaufkommens sich nachteilige Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der signalisierten Kreuzung ergeben können.

Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt aufzeigen, dass bedingt durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes die Nachrüstung der bestehenden Ampelanlage erforderlich wird, sind hierbei sämtliche anfallende Kosten vom Markt Hofkirchen zu tragen.

Eine Kostenübernahme aller im Zusammenhang mit der Nachrüstung der Ampelanlage anfallenden Kosten durch den Straßenbaulastträger der Staatsstraße erfolgt nicht. Dies gilt auch für die Markierung, die Anpassung der Beschilderung und die Unterhaltsmehraufwendungen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege vom 12.02.2025

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 weitere Verweise auf Art. 8 und 9 BayDSchG.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zweckverband Abfallwirtschaft vom 30.01.2025

Grundsätzlich bestehen keine Einwände.

Die Abfallentsorgung erfolgt über die bestehende, öffentliche Erschließungsstraße. 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 Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für ggf. notwendige Müllnormgro.beh.lter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen. Diese können auf Antrag auch auf dem Privatgelände geleert werden.

Voraussetzung hierfür ist das Vorhandensein geeigneter Durchfahrts- oder Wendemöglichkeiten für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge. In diesem Fall wäre die Erteilung einer Haftungsfreistellung für das Abfuhrunternehmen bzw. dem ZAW Donau-Wald zwingend erforderlich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bayernwerk Netz GmbH vom 29.01.2025

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb bestehender Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem überplanten Bereich befinden sich von der Bayernwerk AG betriebene Versorgungseinrichtungen. Hierzu folgen Hinweise „Kabel und Trafostation“.

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

Beschluss: 15 : 0

b) Satzungsbeschluss

Der vom Planungsbüro G2+S in Passau ausgearbeitete Satzungsentwurf mit Begründung in der Fassung vom 25.03.2025 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Beschluss: 15 : 0

**Sämtliche 17 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.
Hiervon waren 15 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt; die Beschlussfähigkeit war gegeben.
Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt.**



Markt Hofkirchen

Hofkirchen, den 26.03.2025

Bauer