

# 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

1. Änderung des Bebauungsplans „GE Hofkirchen BA I“ mit Deckblatt Nr. 5 (Änderung der Wandhöhe“)
  - 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 27.12.2024 bis 03.02.2025 durchgeführt und am 18.12.2024 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 27.12.2024 bis 03.02.2025 die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

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

- Regierung von Niederbayern vom 03.02.2025
- Regionaler Planungsverband Donau-Wald vom 04.02.2025
- Landratsamt Passau – Technischer Umweltschutz vom 02.01.2025
- Landratsamt Passau – SG 53 (Abwasser u. Niederschlagswasser) - formlose Zust.
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 27.12.2024
- Staatliches Bauamt Passau vom 08.01.2025
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 19.12.2025
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Vilshofen vom 07.01.2025
- WBW Deggendorf vom 08.01.2025
- 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 16.01.2025
- Stadt Vilshofen vom 18.12.2024
- Markt Windorf vom 18.12.2024
- 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:

#### Landratsamt Passau – Abteilung 7 Städtebau vom 14.01.2025

*Die Deckblattänderung Nr. 5 dient der Anpassung der bestehenden Festsetzungen an die besonderen Anforderungen eines geplanten Rechenzentrums. Die Änderungen betreffen:*

- *Erweiterung der Baugrenzen*

- Anhebung der Wandhöhe inklusive technischer Aufbauten auf 13 m
- Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf drei
- Frei wählbare Dacheindeckungen

Städtebauliche Auswirkungen:

Der Baukörper ist schlank und integriert sich trotz seiner Höhe gut in das bestehende Industriegebiet. Durch die geringe Fernwirkung wird das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Anhebung der Gebäudehöhen ist im Kontext des Gewerbegebiets vertretbar.

Die städtebaulichen Auswirkungen sind geringfügig, somit bestehen keine Einwände gegen die Deckblattänderung Nr. 5:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Landratsamt Passau – Sachgebiet 61 vom 23.01.2025

##### Rechtliche Beurteilung

- Eine durchlaufende Seitennummerierung fehlt.*
- Aus Rechtssicherheitsgründen wird für das Verfahrensblatt die Verwendung des Musters aus den Planungshilfen empfohlen.*
- Ziff. 1.1 der Begründung ist nicht zu entnehmen, in welchen Punkten die Vorhaben „Rechenzentrum und Waschanlage“ den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans widersprechen.*
- Welchen Sinn hat der Satz „Dem Bauvorhaben des geplanten...“ in Ziff. 1.1 der Begründung?*
- Dem beigefügten Urteil vom 15.11.2023 kann entnommen werden, dass eine Änderung eines Bebauungsplans für ein einzelnes Vorhaben nur dann rechtskonform ist, wenn die Änderungsgründe städtebaulicher Natur sind und von der Gemeinde verfolgt werden; ob dies hier der Fall ist, kann der bisher vorgelegten dürftigen Begründung jedenfalls nicht entnommen werden; sollte dies nicht der Fall sein und es sich nur um die Umsetzung von Wünschen des Bauherrn handeln, wäre das Deckblatt rechtswidrig.*
- Warum sollen ein Rechenzentrum und eine Waschanlage in einem GE bisher nicht zulässig sein?*
- Der zweite Satz in Ziff. 3.4 ist zu überarbeiten; gleichzeitig wäre ein Hinweis sinnvoll, dass für die darin vorgesehenen Anlagen entweder ein Bauantrag mit Befreiung oder bei Verfahrensfreiheit eine isolierte Befreiung durch die Gemeinde notwendig ist.*
- Aufzunehmen ist, dass die Abstandsflächen der BayBO gelten und durch planliche und/oder textliche Festsetzungen keine anderen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zugelassen oder vorgeschrieben werden – ausgenommen hiervon sind Stabmattenzäune lt. Ziff. 3.4.*
- Der erste Satz in Ziff. 3.5 gehört in die Begründung.*
- In der Begründung ist zu erläutern, warum für Stabmattenzäune keine Abstandsflächen gelten sollen und was dies für die dadurch nicht mehr geschützten Belange der Nachbarn bedeutet.*
- Bei der Vergrößerung der Baugrenze Richtung Straße im Osten sollte darauf geachtet werden, dass den dortigen Bäumen ausreichend Raum bleibt; zudem sollte besser erkennbar sein, wie weit die Baugrenze dann geht (am besten Abstand zur Grundstücksgrenze vermaßen).*
- Nach dem Luftbild reicht die bisherige Bebauung an der nördlichen Grenze nicht über die Baugrenzen hinaus – anders als im Dbl. dargestellt.*
- In der Nutzungsschablone ist er Zusatz unter den Dachformen nicht lesbar.*

- n) *Grünordnerische Maßnahmen – gleich ob vorhanden oder geplant – dürfen in einem Bebauungsplan auch gerne so dargestellt werden.*
- zu a) Die Seitennummerierung wird seitens des Planungsbüros ergänzt.
- zu b) Das Verfahrensblatt wird nach dem Muster aus den Planungshilfen seitens des Planungsbüros verwendet.
- zu c) Anmerkung wird seitens des Planungsbüros unter Punkt 1.1 in der Begründung ergänzt.
- zu d) Angemerkter Satz wird seitens des Planungsbüros entfernt.
- zu e) Da die Zustimmung und Befürwortung der Gemeinde vorliegt und es sich um städtebaulich vertretbare Änderungsbelange handelt, welche größtenteils hochwasserbedingt sind, kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes rechtskonform ist.
- zu f) Textteile dazu werden seitens des Planungsbüros entfernt.
- zu g) In den Planzeichen wird seitens des Planers ein Planzeichen für überbaubare Fläche festgelegt, in der Anlagen für Transformatoren zulässig sein sollen.
- zu h) Informationen zu den Abstandsflächen werden seitens des Planungsbüros aufgenommen. Siehe Planzeichen „3.Bauweise“ Baugrenze
- zu i) Wird seitens des Planungsbüros zur Begründung hinzugefügt.
- zu j) Wird seitens des Planungsbüros in der Begründung erläutert.
- zu k) Baugrenze wird seitens des Planungsbüros bemaßt.
- zu l) An der nördlichen Grenze befindet sich bereits der Neubau einer Lagerhalle (Baujahr 2024). Dieser Neubau überschreitet die Baugrenze, eine Tektur dazu ist bereits in Bearbeitung.
- zu m) Die Nutzungsschablone wird seitens des Planungsbüros angepasst.
- zu n) Hinweis wird 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-Merkblätter W 405 (Hydrantenabstände, Netzleistung), W 400 (Grundlagen der Löschwasserversorgung) und W 331 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) beachtet werden.*

*Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden.*

*Die Bestimmungen des Art. 5 Abs. 1 Satz 1 und 4 sowie Abs. 2 BayBO sind zu berücksichtigen.*

*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.

Landratsamt Passau – SG 53 Altlasten vom 19.12.2024

*In der Begründung des B-Plan Entwurfs wird unter Punkt 2 – Lage und Geltungsbereich des Planungsgebiets angegeben, dass der Geltungsbereich die Fl.-Nr. 1993/1 umfasst. Die Fl.-Nr. existiert lt. dem Geoinformationssystem nicht. Laut Lageplan sowie unter Punkt 1 – Planungsanlass ist die Fl.-Nr. 1793/1, Gmkg. Hilgartsberg vom Vorhaben betroffen.*

Sofern es sich unter der in Punkt 2 erwähnten Fl.-Nr. 1993/1 um einen Tippfehler handelt, wird gebeten, diesen entsprechend zu korrigieren.

Die Flurnummer wird berichtigt. Es handelt sich um Fl.-Nr. 1793/1.

#### Landratsamt Passau – SG 53 Wasserrecht vom 09.01.2025

##### *Überschwemmungsgebiete:*

*Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Bereich des auch derzeit schon rechtskräftig gültigen Bebauungsplans „GE Hofkirchen BAI“. Mit Dbl. Nr. 5 soll unter anderem die Wandhöhe geändert werden sowie Rechenzentren und Autowaschanlagen zulässig sein und sollen Stabmattenzäune bis zu einer Höhe von 2,30 m möglich sein (Aufzählung nicht abschließend).*

*Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt komplett im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau. Dies ist im gesamten B-Plan nicht erwähnt. Zudem ist in der Begründung unter Ziff. 2 die falsche Flurstücksnummer genannt. Es sollte wohl heißen Flurnummer 1793/1, nicht 1993/1. Dies ist anzupassen!*

*Gem. § 78 Abs. 3 WHG hat die Gemeinde u.a. bei der Änderung von Bauleitplänen, die nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere zu berücksichtigen:*

- 1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,*
- 2. die Vermeidung Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und*
- 3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.*

*Die erwähnten Belange sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen zu berücksichtigen! Zu den vorgenannten 3 Punkten sind im Bebauungsplan jeweils Ausführungen aufzunehmen und in der Abwägung zu berücksichtigen.*

*Laut Kommentar "Das neue Wasserrecht in Bayern" (Drost/Ell/Wagner) zu § 78 WHG (Rn. 41 f) gilt Folgendes:*

*§ 78 Abs. 3 WHG ergänzt insoweit § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB und konkretisiert insoweit die fachrechtliche Mindestanforderung an eine Bauleitplanung im Innenbereich innerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Die erwähnten Belange sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für Gebiete nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB zu berücksichtigen. Berücksichtigen bedeutet, dass die Gemeinde die sich aus der Belegenheit des zu überplanenden Gebietes in einem Überschwemmungsgebiet ergebenden Konflikte bauplanungsrechtlich bewältigen muss und dabei die in § 78 Abs. 3 Sätze 1 Nrn. 1 bis 3 WHG genannten Belange in ihre Konfliktbewältigung einstellen muss. Tut die Gemeinde das nicht, liegt ein Fall eines Abwägungsdefizits vor, der zur Rechtswidrigkeit der Bauleitplanung führt. § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG ist dabei im Kontext mit § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 16 BauGB zu sehen, da über die dortigen Regelungen den Gemeinden die bauleitplanerischen Möglichkeiten zur Konfliktbewältigung eingeräumt werden.*

##### HINWEIS:

**Unabhängig von den obigen Ausführungen zur Bauleitplanung gelten die Vorschriften für Einzelvorhaben, wonach verschiedene Maßnahmen grundsätzlich untersagt sind (vgl. § 78 Abs. 4 bzw. § 78a Abs. 1 WHG) bzw. nur mit einer entsprechenden Ausnahmegenehmigung zulässig sind (vgl. § 78 Abs. 5 und § 78a Abs. 2 WHG).**

*Hierunter fällt beispielsweise gemäß § 78 Abs. 4 Satz 1 WHG auch die Errichtung von baulichen Anlagen nach §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB, wie z. B. der Errichtung des Rechenzentrums, oder gem. § 78a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG die Errichtung von Mauern, Wällen und ähnlichen Anlagen (z. B. Zäunen) bzw. Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche gem. § 78a Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 WHG.*

**Dafür ist vorher das notwendige wasserrechtliche Gestattungsverfahren nach § 78 Abs. 5 bzw. § 78a Abs. 2 WHG durchzuführen.**

Die Flurnummer wird berichtigt. Es handelt sich um Fl.-Nr. 1793/1.

Bei dem Bau des Rechenzentrums wird eine hochwasserangepasste Planung verfolgt. Die Durchführung des notwendigen wasserrechtlichen Gestattungsverfahrens wird zur Kenntnis genommen und an den Bauherren weiter gegeben.

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege vom 09.01.2025

*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 18.12.2024

*Grundsätzlich bestehen keine Einwände.*

*Die Abfallentsorgung erfolgt über die bestehende, öffentliche Erschließungsstraße „Gewerbegebiet“.*

*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.behälter 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 Einwände, 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 zu Kabeln (Schutzzonebereich und Bepflanzung) und zur Kabelplanung („Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“, „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sowie Auskünfte zur Lage der betriebenen Versorgungsanlagen).*

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

Beschluss: 15 : 0

b) Satzungsbeschluss

Der vom Planungsbüro Stadt Land Leben 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

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.

#### Landratsamt Passau – Abteilung 7 Städtebau vom 12.02.2025

##### **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*

- a) *Es fehlt ein Deckblatt 8.*
- b) *Die Grundstücksgrenze des Baugrundstücks ist kaum erkennbar.*
- c) *Die Bemaßung des Wendehammers ist wieder einzufügen.*
- d) *Wenn die drei Grundstücke nun zum GE 11 werden, sind die Flächen GE 14 und 15 entsprechend anzupassen.*
- e) *Die zulässigen Zufahrtsbereiche sind planlich festzusetzen und mit max. Breiten zu versehen.*
- f) *Ziff. H9 und T1.3 ist auf Schreibfehler zu überprüfen.*
- g) *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.*
- h) *In T3. 2 sollte nach "Meter" ergänzt werden: und nur innerhalb der Baugrenzen*
- i) *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.*
- j) *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.*
- k) *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