

Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Hofkirchen am 27.02.2024



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 Bebauungsplans „Hofkirchen Ost“ (Deckblatt Nr. 68 – i. S. Gartenstraße 1a/b)

a) Behandlung der Bedenken und Anregungen und Fassung der Abwägungsbeschlüsse über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und aus der Bürgerbeteiligung

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

- Regionaler Planungsverband Donau-Wald vom 20.12.2023
- Landratsamt Passau – Abteilung 7 Städtebau vom 03.01.2024
- Landratsamt Passau – Sachgebiet 53 Wasserrecht
- Landratsamt Passau – Technischer Umweltschutz vom 27.11.2023
- Landratsamt Passau – Sg 53 Wasserrecht Bereich. Ü.-gebiete (formlose Zust.)
- Landratsamt Passau – Sg 53 Altlasten vom 21.11.2023
- Untere Naturschutzbehörde vom 07.12.2023
- Landratsamt Passau – Kreisstraßenverwaltung vom 10.01.2024
- Landratsamt Passau – Kreisbrandrat vom 28.12.2023
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 16.11.2023
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 20.11.2023
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Vilshofen vom 21.11.2023
- WBW Deggendorf vom 27.11.2023
- ZAW Donau-Wald vom 27.11.2023
- Telefonica Germany GmbH & Co.OHG
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- IHK Niederbayern vom 14.12.2023
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 14.12.2023
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Passau
- Stadt Vilshofen vom 17.11.2023
- Stadtwerke Vilshofen
- Markt Windorf vom 16.11.2023
- Markt Eging a. S.
- Markt Winzer
- Gemeinde Iggenbach vom 20.11.2023

Der Marktgemeinderat beschließt:

1. Bedenken und Anregungen von Bürgern

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 22.11.2023 bis 02.01.2024 durchgeführt und am 15.11.2023 ortüblich 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 war mit angemessener Frist vom 22.11.2023 bis 02.01.2024 nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

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 19.12.2023

Die Änderung dient der Nachverdichtung und ist aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung positiv zu bewerten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Passau – Sachgebiet 61 vom 03.01.2024

Rechtliche Beurteilung

- a) *Das Verfahrensblatt ist nicht vollständig; es wird die Verwendung des Online-Musters der Planungshilfen empfohlen.*
- b) *Zur Klarstellung sollte ergänzt werden, dass Stellplätze, Garagen und Stützmauer nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind.*
- c) *Aufzunehmen ist auch noch, 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.*
- d) *Im Dbl. fehlt die Parzellenummerierung.*
- e) *Das Sichtdreieck aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist zu übernehmen.*
- f) *Es sollten auch die anderen Planzeichen des rechtskräftigen Bebauungsplans übernommen werden, z. B. Zufahrtspfeil, Stellplätze.*
- g) *Welche Bedeutung hat die Maßangabe „10,72“ im Westen?*

Zu a) Das Verfahrensblatt wird vervollständigt durch die restlichen Verfahrensdaten und ergänzt bezüglich des Inkrafttretens

Zu b) Der Hinweis wird zur Klarstellung ergänzt unter 1. Textliche Festsetzungen auf Seite 3.

Zu c) Der Hinweis ist auf Seite 3 unter 1. Textliche Festsetzungen bereits aufgenommen.

Zu d) Es wird die ursprüngliche Parzelle 56 nun mit 56a und 56 b angegeben.

Zu e) Das Sichtdreieck wird nachgetragen, allerdings in neuer Abgrenzung entsprechend der Stellungnahme seitens des Staatlichen Bauamts

- Zu f) Garagenstandorte mit festgelegter Einfahrt zur Garage (= Festsetzung 13.1.3) und vorgelagerten Stellplätzen (= Festsetzung 13.1.1), die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen, sind auch im bisherigen Bebauungsplan nicht bei allen Parzellen festgesetzt (siehe z.B. umliegende Parzellen), sondern nur bei den Parzellen mit enger Die Zufahrtspfeile sind im rechtskräftigen Bebauungsplan nur speziell zu Garagen festgesetzt, nicht für die Grundstücke.
Garagenstandorte und direkt vorgelagerte Stellplätze sollen hier örtlich nicht festgesetzt werden im Sinne einer flexibleren Gestaltung und Nutzung der Grundstücke, sofern keine anderen Gründe (wie Geländegestaltung, städtebauliche bzw. grünordnerische Gründe usw.) dies erfordern.
- Zu g) Die angegebenen Maße dienen primär der Grundstücksneuvermessung durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Vilshofen zur Aufteilung in 2 Teilflächen und können aus der Endausfertigung entfernt werden.

Staatliches Bauamt Passau vom 24.11.2023

Gegen das geplante Bauvorhaben bestehen keine Einwendungen, wenn folgende Auflagen und Bedingungen in die planerischen oder textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden:

1. *Abstand zur Staatsstraße*
Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße 2318 ist folgender Abstand einzuhalten: bis zu Gebäuden inkl. Überdachung plangemäß 8 m, bis zu Stellplätzen mind. 8 m, bis zu Einzäunungen und Bäumen und Sträuchern mind. 5 m – jedoch außerhalb der Sichtfelder gemäß Ziffer 4
2. *Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen*
Die Bauflächen werden über die gemeindliche Straße „Gartenstraße“ erschlossen
3. *Privatzufahrten*
Eine direkte Erschließung der Grundstücke über die St 2318 ist nicht geplant. Der geplante Einfahrtsbereich zu den Grundstücken ist zur Vermeidung eines möglichen Rückstaus auf die St 2318, in einem Abstand von mindestens 10 m ab Fahrbahnrand der St 2318 zu planen
4. *Sichtdreiecke*
An der einmündenden Straße sind gemäß Vorgaben folgende Sichtfelder freizuhalten: 70 m beiderseits in Richtung Marktmitt/ Reitern im Zuge der Staatsstraße, 5 m im Zuge der Einmündung der Gemeindestraße bei Station 0,428 gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße
5. *Entwässerung der Bauflächen*
6. *Blendung und Lärmauswirkung durch neue Photovoltaikfelder*

Des Weiteren werden noch fachliche Informationen und Empfehlungen zur Verkehrsentwicklung und zum Lärmschutz zur Beachtung gegeben.

Die angegebenen Abstände zur Staatsstraße sind überwiegend bereits durch die Entfernung der Grundstücksgrenzen zur Fahrbahnkante der Staatsstraße und über die Festsetzung von Baugrenzen eingehalten. Die Sichtdreiecke werden im Plan entsprechend der Angaben ergänzt inklusive Planzeichen.

Die weiteren Hinweise und fachlichen Informationen u. Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen, nachrichtlich als redaktionelle Hinweise mit aufgenommen und zur Beachtung an die Bauherrn weitergegeben.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 29.11.2023

Bau- und Kunstdenkmal pflegerische Belange:

Von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen gegen die oben genannte Planung, soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, keine grundsätzlichen Einwendungen.

Südlich des Plangebiets befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgendes Baudenkmal:

D-2-75-127-1, Garhamer Straße 27, Sommerkeller:

„Sommerkeller, zweigeschossiger Walmdachbau mit weitem Dachvorstand und Eisenbalkon, biedermeierlich, 1830/40.“

Es gelten die Bestimmungen der Art. 4 - 6 BayDSchG.

Es wird um grundsätzliche und angemessene Berücksichtigung in der Begründung und ggfs. Umweltbericht gebeten. Die Denkmäler sind mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die Schutzbestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmäler kenntlich zu machen. Für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder im Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

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 folgende Hinweise zu Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Auf die Baudenkmäler im räumlichen Umfeld mit Listentexten wurde in der Begründung unter 5.4 bereits eingegangen. Sie liegen allerdings außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung. Die Baudenkmäler sind in der Begründung unter Ziffer 2.0 im dortigen Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in planlich gekennzeichnet. Zur geplanten Veränderung im Nähebereich – hier durch Deckblatt 68 – erfolgte die entsprechende Fachstellenbeteiligung, zu der von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege gegen die Planung, soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen.

Bayernwerk AG Vilshofen vom 20.12.2023

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH nicht beeinträchtigt werden.

In dem überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Kabel- bzw. Kabelverteilerschränke in beiden Flurstücken

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Abgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

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 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. Es folgen Hinweise zum Schutzzonenbereich für Kabel, zu Pflanzabständen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sowie zu Kabelplanungen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und inkl. Anlage zu Sicherheitshinweisen zur Beachtung an den Bauherrn weitergegeben.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 27.11.2023

Nach derzeitigem Planungsstand sei beabsichtigt, einen Breitbandausbau mittels FTTH-Technik vorzunehmen. Sollten dazu bereits Absprachen oder Vereinbarungen mit Deutsche Telekom Technik GmbH getroffen worden sein, bleiben diese von diesem Schreiben unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Die Telekom behält sich vor, jederzeit von dem beschriebenen Breitbandausbau abzusehen, insbesondere dann, wenn sich die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse im Ausbaubereich verändern. Sollte die Telekom von diesem Recht Gebrauch machen, entstehen daraus keine Ansprüche gegenüber der Telekom.

Bitte teilen Sie uns im Rahmen der Straßenwidmung zeitnah die Kennzeichnung der Baugrundstücke mit Straßennamen und Hausnummern mit.

Wichtig ist, dass die privaten Bauherren die Hausanschlüsse so frühzeitig wie möglich bei unserem Bauherrensenservice unter der Telefonnummer 0800 330 1903, beauftragen.

Dieser steht für alle Fragen rund um die Beauftragung des Hausanschlusses und der entsprechenden Telekom Produkte zur Verfügung.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Beachtung an den Bauherrn weitergegeben. Eine Absichtserklärung der Deutsche Telekom Technik GmbH, wonach ein Breitbandausbau mittels FTTH-Technik vorgenommen werden sollte, wurde auch auf Anfrage im Rahmen des Förderverfahrens bis dato nicht abgegeben. Der Anbieter ist hierzu jedoch auch nicht fristgebunden.

Bayerischer Bauernverband vom 19.12.2023

Zur vorbezeichneten Planungsmaßnahme bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Es wird um die Aufnahme nachfolgender Formulierungen in die schriftlichen Festsetzungen gebeten, um Konflikte und Bewirtschaftungsschwernisse 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...“

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

Beschluss: 12 : 0

b) Satzungsbeschluss

Das vom Planungsbüro Haberl, Wallersdorf ausgearbeitete Deckblatt Nr. 68 zum Bebauungsplan „Hofkirchen Ost“ wird samt Begründung in der Fassung vom 27.02.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

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 28.02.2024

Bauer