



2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Troiber“ mit Deckblatt Nr. 4

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 § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.07.2025 bis 25.08.2025 durchgeführt und am 16.07.2025 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. 2 BauGB mit angemessener Frist vom 23.07.2025 bis 25.08.2025 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 25.08.2025
- Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Passau – Kreisstraßenverwaltung
- Landratsamt Passau – Sg 53 Wasserschutzgebiete
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 22.07.2025
- WBW Deggendorf
- Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald vom 05.08.2025
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Passau
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
- IHK Niederbayern vom 15.04.2025 und 19.08.2025
- Bayerischer Bauernverband
- Stadt Vilshofen vom 30.07.2025
- Markt Windorf vom 16.07.2025
- 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 und 20.08.2025

Der Markt Hofkirchen beabsichtigt, die geplante Betriebserweiterung der Firma Treiber zu ermöglichen. Hierzu ist die Änderung mehrerer Bebauungspläne und des

Flächennutzungsplanes erforderlich.

Hierzu wurde bereits mit Schreiben vom 14.04.2025 mitgeteilt, dass Erfordernisse der Raumordnung hiervon nicht negativ berührt sind. Dies gilt weiterhin.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Passau – Abteilung 7 Städtebau vom 29.07.2025

Die geplante Erweiterung stellt eine nachvollziehbare und geordnete Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets dar.

Der 32 m hohe Baukörper wird das Ortsbild deutlich prägen und ist nur im Rahmen der Bauleitplanung gestalterisch und städtebaulich steuerbar.

Die Gestaltung soll abgestimmt erfolgen, um eine übermäßige „Turmwirkung“ zu vermeiden. Aus städtebaulicher Sicht bestehen geringe Bedenken hinsichtlich der Fernwirkung, die jedoch vom Markt Hofkirchen erkannt und in der Abwägung berücksichtigt wurden.

Darüber hinaus bestehen keine weiteren Einwände gegen die 4. Deckblattänderung.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Passau – Sachgebiet 61 vom 26.08.2025

2. *Die Frage, ob eine erlaubnispflichtige Niederschlagswasserentsorgung erfolgt oder nicht, ist bereits im Verfahren zu prüfen und zusammen mit dem Sg. 53 zu entscheiden; lt. Stellungnahme WWA ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich, so dass der Satzungsbeschluss erst gefasst werden kann, wenn die Erlaubnis vorliegt.*

3. *Für die Errichtung der einzelnen Bauvorhaben im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Donau wird auf die Genehmigungspflicht nach § 78 Abs. 4 i. V. m. § 78 Abs. 5 WHG verwiesen. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung ist vor Errichtung bei der Unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen.*

4. *Rechtliche Beurteilung*

a) *Eine Festsetzung muss hinreichend bestimmt sein; der VGH München erläutert dazu, die Festsetzungen eines Bebauungsplans müssten als Rechtsnorm im materiellen Sinn den aus dem Rechtsstaatsgebot (Art. 20 III GG) abzuleitenden Geboten der Bestimmtheit und Normenklarheit entsprechen; ein Verstoß gegen das Gebot der Normenklarheit führe zur Unwirksamkeit der betreffenden Festsetzung; für Werbeanlagen bedeutet das z. B. dass konkret festgesetzt wird, wie groß die Werbeanlage sein darf, wo sie zu lässig ist, ob sie selber leuchten oder ob sie beleuchtet werden darf, ob sie über die Außenwand hinausschauen darf oder nicht usw.; aus der bisherigen Festsetzung Ziff. 6 kann weder der Planer entnehmen, wie und wo er eine Werbeanlage planen kann, noch können Gemeinde und Landratsamt prüfen und beurteilen, ob eine Werbeanlage diese „Festsetzung“ erfüllt; was wäre z.B. wenn eine Außenwand des Hochregallagers mit 75 m Länge und 36 m Höhe (2.700 m²) vollständig mit dem leuchtenden Firmenlogo der Fa. Troiber versehen würde?*

b) *Der Umweltschutzingenieur hat sehr wohl eine Lärmkontingentierung für den gesamten Geltungsbereich des GE empfohlen, wie bei einem GE üblich.*

c) *Wo ist im Plan die beschlossene „Vermaßung der Knödellinie in Nord-Südrichtung zur Bestandsbebauung“?*

d) *Zur besseren räumlichen Zuordnungsfähigkeit, sollte die neue Knödellinie nach Osten und Süden zur Grundstücksgrenze vermasst werden.*

- e) *Ohne spezifische Festsetzungen zur Außenwandgestaltung hat die Gemeinde beim nachfolgenden Bauantrag dann aber auch keinerlei Eingriffsmöglichkeiten mehr.*
- f) *Bei einer GRZ von 0,8 sind 20% der Grundstücke des GE als Grünfläche anzulegen, welchen Zweck verfolgt somit Die Festsetzung 11.1? Erbringen die derzeit vorhandenen Grünflächen die bei einer GRZ von 0,8 erforderlichen 20% oder sind hierfür noch zusätzliche Maßnahmen erforderlich?*
- g) *Hinweisen wollen wir auf die erforderlichen Abstandsflächen bei der geplanten Zaunhöhe von 2,20 m.*
- h) *Der Hinweis, dass das Dbl. 4 den bisherigen Bebauungsplan samt Dbl. 1-3 ersetzt sollte noch besser kenntlich gemacht werden.*

Zu 2. Die Frage, ob eine erlaubnispflichtige Niederschlagswasserentsorgung erfolgt oder nicht, ist umfassend im Zuge der Stellungnahme WWA abgehandelt und tangiert die Beschlussfassung im vorliegenden Verfahren nicht.

Zu 3. Der Hinweis auf die Genehmigungspflicht nach § 78 Abs. 4 i. V. m. § 78 Abs. 5 WHG und eine erforderliche Beantragung einer Ausnahmegenehmigung für die Errichtung von Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet ist bereits aufgenommen als unter 7.5 der Festsetzungen und in der Begründung in Kapitel 4 erläutert. Er wird auch an Firma Troiber zur Beachtung und Umsetzung weitergegeben.

Zu 4. Rechtliche Beurteilung:

Zu a) Hierzu werden die bisherigen Ausführungen unter 6 ergänzt:
Die Lichtwirkung von Leuchtreklamen ist im Einvernehmen mit der Marktgemeinde abzustimmen.

Zu b) Zum Verfahren nach § 4(1) BauGB lag dem Markt Hofkirchen nur eine Äußerung des Umweltingenieurs zu FNP/LP- Deckblatt 26 und zu D71 Hofkirchen Ost vor. Mit Schreiben v. 25.08.2025 liegt nun die Äußerung des Umweltingenieurs zum BBP/GOP „GE Betrieb Troiber Deckblatt 4“ vor. Hier werden keine Bedenken gegen die Planung geäußert und dies entsprechend erläutert. Als Schlusssatz ist hier dann formuliert: „Aus Sicht des technischen Umweltschutzes erscheint es sinnvoll, den insgesamt vom GE Troiber ausgehenden Lärm durch eine Kontingentierung zu regeln.“ Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an Fa. Troiber weitergegeben.

Zu c) Die Vermassung findet sich innerhalb der Knödelinie von der südlichen Bestandsgebäudekante nahe der östlichen Grundstücksgrenze. Sie ist mit 75,3 m angegeben.

Zu d) Zur östlichen Grundstücksgrenze ist ebenfalls die Bemassung angegeben und zwar mit 6,5 m. Hier verläuft die Knödelinie parallel zur Grundstücksgrenze zu Flurnr. 434. Die Ausdehnung nach Süden ist durch die Angabe von 75,3 m von der Bestandsbebauung eindeutig festgelegt. Eine Vermassung zu den unterschiedlichen Grenzen im Süden ist aufgrund der nicht parallelen Ausrichtung und der verschiedenen Grenzpunkte eher verwirrend. Die Umgrenzung des Bereichs für das Hochregallager mit max. Höhe von 32 m ist insgesamt parallel aufgerichtet zum anschließenden Bestand mit einem Abstand von 75,3 m nach Süden von der Gebäudekante und 6,5 m parallel zur Grundstücksgrenze zu Flurnr. 434 und einer Ost-West-Ausdehnung mit 67 m, die noch ergänzt wird im Plan, ausreichend abgegrenzt und damit auch zuordenbar.

- Zu e) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hierzu wird auf die Behandlung der Äußerung im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen. Zur inhaltlichen Klarstellung der bisherigen Festsetzungen unter 4. bzw. 4.1 wird noch folgende Ergänzung aufgenommen.
 „Ergänzung bezüglich Hochregallager: Skelettbauweise; Außenwände mit nicht spiegelnden, beschichteten Materialien/Blechen; Gestaltung mit hellen bis grauen Farbtönen; soweit realisierbar sollten die Möglichkeiten der Wandbegrünung zur besseren Einfügung und im Hinblick auf Klima/Ökologie zumindest im unteren Bereich genutzt werden.“
- Zu f) Die Festsetzung 11.1 gibt an, dass mind. 10 % der Fläche als Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern (vorwiegend heimische Arten und stadtklima-resistenten Arten vgl. unter 10) zu bepflanzen sind mit Schwerpunkt auf Randbegrünung und Stellplatzbegrünung (unter 11.2 und 11.3)). Diese wurde in Vorabklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde belassen. Die GRZ gibt die max. Versiegelung bzw. Überbauung an hier mit 80 %. Die Differenz kann z.B. extensive Grünflächen, Rasen, Schotterrassen bilden oder durch Wand- bzw. Dachbegrünungen geschaffen werden usw..
- Zu g) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Zu h) Der Hinweis wird am Plan und bei der Begründung zu Deckblatt 4 jeweils kräftiger farbig in rot hervorgehoben.

Landratsamt Passau – Technischer Umweltschutz vom 25.08.2025

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

Es wird auf die vorherige Stellungnahme [Datum unbekannt, da nicht vorliegend] verwiesen:

„Von Seiten des technischen Umweltschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Im Wesentlichen wird eine bereits als GE ausgewiesene Fläche im Südosten des Geltungsbereiches lediglich einem anderen Bplan zugeordnet, sowie eine bisher dem Sportplatz zugeordnete Fläche jetzt dem GE. Die direkt angrenzende Sportanlage wird nicht als Immissionsort betrachtet. Der Abstand zu der bestehenden Wohnbebauung ist ausreichend groß um durch den hinzukommenden Stellplatz nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm rechnen zu müssen. Bei der Fläche des Parkplatzes ist auch nicht mit relevanten Auswirkungen am unmittelbar angrenzenden Betrieb auf Flurstück 1793/2 zu rechnen. Aus Sicht des technischen Umweltschutzes erscheint es sinnvoll, den insgesamt vom GE Troiber ausgehenden Lärm durch eine Kontingentierung zu regeln.“

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Passau – Sg 53 (Abwasser- und Oberflächenwasser) vom 17.07.2025

Aus dem Satzungsentwurf ist nicht ersichtlich, ob aus dem beplanten Gebiet eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung (Einleitung von Abwasser oder Niederschlagswasser in ein Gewässer oder Grundwasser) nach § 9 WHG verbunden ist bzw. wie die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung aus dem nunmehr beplanten Gebiet erfolgen soll. Hierzu sind genauere Angaben notwendig.

Bei der Stellungnahme zur Bebauungsplanänderung mit Dbl. 2 und 3 wurde die wasserrechtliche Behandlung der Niederschlagsentwässerung mittels Änderungsantrag zum bestehenden Wasserrechtsbescheid v. 02.12.2009, Az.: WA 4056 (Erlaubnisinhaber ist Fa. Troiber, Erlaubnisende 31.12.2029)) gefordert. Dies ist bisher nicht erfolgt. Sollte die Niederschlagswasserbeseitigung über diesen Regenwasserkanal erfolgen, ist ein Änderungsantrag unter Einbeziehung aller seit Bescheidserteilung hinzugekommen Flächen zu stellen. Eine wasser- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung ersetzt keine wasserrechtliche Erlaubnis. Erst nach Planvorlage kann dies dann wasserrechtlich behandelt werden bzw. ist u. E. die Erschließung gesichert.

Bezüglich Schmutzwasserentsorgung ist festzustellen, dass die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Abwasser aus der Kläranlage der Fa. Troiber in die Donau vom 30.11.2023, Az.: 53.0.07 641.25 Troiber, bis 31.12.2042 vorhanden ist.

Die Frage, ob eine erlaubnispflichtige Niederschlagswasserentsorgung erfolgt oder nicht, ist umfassend im Zuge der Stellungnahme WWA abgehandelt und tangiert die Beschlussfassung im vorliegenden Verfahren nicht.

Landratsamt Passau – Sq 53 Wasserrecht - Bodenschutz/Altlasten vom 22.07.2025

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 – Kreisbrandrat vom 01.04.2025 und 19.08.2025

Diese Stellungnahme vom 01.04.2025 behält weiterhin ihre Gültigkeit, darüber hinaus werden zum vorliegenden Planungsstand keine weiteren Anmerkungen bzw. Forderungen vorgebracht:

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen danach keine Bedenken, wenn zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung die DVGW - Arbeitsblätter W 331 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten), W 400 (Grundlagen der Löschwasserversorgung) und W 405 (Bereitstellung von Löschwasser) beachtet werden.

Die Anforderungen des Art. 5 Abs 1 und 2 BayBO sind zu gewährleisten. Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) sind nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Bayern (aktuelle Fassung) auszubilden, dauerhaft freizuhalten und nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 22.08.2025

Niederschlagswasserbeseitigung

Die im Bebauungsplan GE Hofkirchen BA II gekennzeichneten Flächen sind durch die bisherige Genehmigung nicht abgedeckt. Dies betrifft v. a. den westlichen Teil des Bebauungsplans. Die wasserrechtliche Genehmigung ist hierzu zu erweitern.

Niederschlagswasserableitung in Verbindung mit Hochwasserereignissen

Die Niederschlagswasserableitung inkl. Einleitung in die Donau des Gewerbegebietes BA II bei Fluß-km: 2256, 17 ist zu erläutern. In einem Schreiben vom 06.01.2013 wird das Landratsamt durch das WWA hingewiesen, dass sich die HW100-Wasserspiegellage an der Einleitstelle auf Höhe 307,10 m ü.NN (DHHN12) befindet. Um einen Rückstau ins Gewerbegebiet entgegenzuwirken ist ca. 50m westlich des Gewerbegebietes bei Geländekote 307,50 m ü.NN (DHHN12) ein Doppelsiel einzubauen. Zu schließen ist dieses Verschlussorgang durch die Marktgemeinde bei einem Wasserspiegel von 306,70 m ü.NN (DHHN12). Bei weiter ansteigenden Wasserspiegeln sind mobile Pumpen einzusetzen. Mit diesem o.g. Schreiben wird das Landratsamt Passau gebeten, diesen Sachstand der Gemeinde mitzuteilen.

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 Gebieterschließung 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. Im westlichen Teil des Bebauungsplans befindet sich - aufgrund der Erweiterung mit Deckblatt Nr. 4 - eine unbebaute Restfläche außerhalb der vorgenannten Genehmigung. Diese Restfläche liegt **komplett außerhalb des maßgeblichen Bereiches für das vorliegende Verfahren**. Bereits im Zuge der Deckblattänderung Nr. 4 wurden die Auswirkungen der Erweiterung auf die bestehende Oberflächenentwässerung und die Einleitstelle seitens des Ingenieurbüros Schönbuchner gewürdigt und allein aufgrund der Größenverhältnisse als völlig zu vernachlässigend eingestuft. Daher wurde ein zeit- und kostenintensives Tekturverfahren bis zu einer tatsächlichen Bebauung bzw. Inanspruchnahme dieser Flächen aufgeschoben. Zudem könnte aufgrund der untergeordneten Fläche ggf. auch eine isolierte Genehmigungsfreiheit nach der TREN OG oder TRENGW für den Erweiterungsbereich bestehen, die im Bedarfsfall geprüft werden kann. Das vorliegende Verfahren ist davon jedenfalls nicht tangiert.

Niederschlagswasserableitung in Verbindung mit Hochwasserereignissen

Zu dieser Thematik hat der Markt Hofkirchen dem Landratsamt Passau mit Schreiben vom 19.03.2014 mitgeteilt, dass die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf zur Kenntnis genommen und ausgewertet wurde. Wie das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf in seiner Stellungnahme vom 05.03.2014 bestätigt hat, obliegt die Sicherung der kommunalen Abwasseranlage gegen Hochwasser grundsätzlich der Verantwortung und Aufgabe der Gemeinde. Selbstverständlich haben sowohl das Landratsamt Passau wie auch das Wasserwirtschaftsamt hinreichend auf die technisch machbaren Lösungen (z. B. den Einbau eines Doppelsiels) hingewiesen und sich damit aus der Haftung für einen Rückstau in der Abwasseranlage des Marktes Hofkirchen im Hochwasserfall exkulpiert.

Es darf in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen werden, dass auch der Freistaat Bayern mögliche Schutzmaßnahmen gegen Hochwasser stets einzelfallbezogen abwägt und die alternierenden Lösungen jeweils einer Kosten-/ Nutzenanalyse unterstellt. Im Ergebnis wird ebenfalls nicht immer die maximal technisch machbare, sondern die unter Kostenaspekten vernünftige Variante aufgegriffen, bis hin zur Belassung des Ist-Zustands. Ebenso ist der Markt Hofkirchen verfahren und **zu der bereits ausführlich dargelegten, begründeten und angemessenen Lösung gelangt:**

Bauliche Anlagen im GE Hofkirchen:

Gemäß Festsetzung Nr. 7.4 des Bebauungsplans GE Hofkirchen BA II ist für bauliche Anlagen zur Gewährleistung der hochwasserfreien Lage (HW100) und Berücksichtigung eines Sicherheitsmaßes eine Geländekote von mindestens 307,30 m ü. NN durch Auffüllung einzuhalten. Damit ist die rechnerische Rückstaukote von 307,10 ü. NN in Anlagen innerhalb des GE Hofkirchen unbeachtlich. Zudem ist nach der gemeindlichen Entwässerungssatzung ohnehin von jedem Bauherrn ein Rückstau in die Gebäude, z. B. durch den Einbau einer Rückstauklappe, zu verhindern.

Verkehrsanlage und nähere Umgebung:

Aufgrund der geplanten Verrohrung bis hinter das flussseitige bzw. westliche Ende des natürlichen Höhenrückens westlich des Gewerbegebiets wirkt dieser als natürliche Einstaubarriere. Ein Ein- oder Rückstau und damit verbunden der Austritt von Oberflächenwasser aus dem Regenwasserkanal kann somit überhaupt nur bei den 3 - 4 unter 307,30 m ü. NN liegenden Straßeneinlaufschächten am Baubeginn der Verkehrsanlage erfolgen, also am Tiefpunkt bzw. dem Anschluss zu BA I mit einer Höhenlage von immer noch 306,80 m ü. NN. An dieser Stelle wird künftig im Falle eines HW 100 durch einfachste Maßnahmen der Rückstau verhindert, wie z. B. durch Abdichten der 3 - 4 unter 307,30 m ü. NN liegenden Straßeneinlaufschächte. Somit kann auch dahinstehen, ob angesichts des im rückwärtigen Raum (GE Hofkirchen BA I) bereits anstehenden Einstaus die zu erwartende Rückstaumenge überhaupt nennenswerte Verschlechterungen der Situation im K-Fall erwarten ließe.

Das Bauende der Verkehrsanlage (Anschluss Betrieb Troiber) liegt auf einer Höhenkote von 307,62 m ü. NN, hier ist ein Einstau nicht möglich.

Zusammenfassung:

Im Ergebnis ist der geforderte Einbau eines Doppelsiels nicht erforderlich, um Schäden an den baulichen Anlagen im GE Hofkirchen BA II einerseits oder der Verkehrsanlage und näheren Umgebung andererseits abzuwenden. Auch würde diese Maßnahme aus o. g. Gründen hinsichtlich des zu veranschlagenden Aufwands in keiner Relation zu dem resultierenden Nutzen stehen, der lediglich darin bestünde, dass im K-Fall maximal 4 Straßeneinlaufschächte weniger abgedichtet werden müssten.

Staatliches Bauamt Passau vom 14.04.2025 und 29.07.2025

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. Integration 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 Digitalisierung, Breitband und Vermessung Vilshofen vom 16.07.2025

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 Bauherren weitergegeben.

Bayernwerk Netz GmbH Vilshofen vom 31.03.2025 und 11.08.2025

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen (Bayernwerk Netz GmbH) nicht beeinträchtigt werden. Im Einzelnen wurden alle Stellungnahmen bereits abgegeben.

In dem von Ihnen 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 (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 zu Kabelplanungen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

WIGES Wasserbauliche Infrastrukturgesellschaft vom 02.04.2025 und 11.08.2025

Die Änderung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan „GE Betrieb Troiber“ (Deckblatt 4) zur Ermöglichung der Errichtung eines Hochregallagers berührt die Belange des Wasserstraßenausbaus und der Verbesserung des Hochwasserschutzes nicht.

Das Gewerbegebiet liegt allerdings im Überschwemmungsgebiet, so dass eine Beteiligung des Wasserwirtschaftsamts Deggendorf angeregt wird, sofern noch nicht erfolgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Planfeststellungsverfahren für den Teilabschnitt 2 des Donauausbaus zwischen Deggendorf und Vilshofen die landschaftspflegerische Maßnahme mit der Bezeichnung 49 AFFH beantragt wurde. Vorgesehen ist die Anlage von artenreichem Extensivgrünland (LRT 6510) für den Phengaris nausithous (s. Beilage 91 a, Anhang 1 der Planfeststellungsunterlagen). Es handelt sich um eine Kohärenzmaßnahme gemäß § 34 Abs. 5 BNatSchG sowie eine Maßnahme zur Sicherung des günstigen Erhaltungszustands gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG. Diese Maßnahme liegt unmittelbarer Nachbarschaft zu der bereits mit Deckblatt 2 festgesetzten Ausgleichsfläche Nr. 2 des Bebauungsplans „GE Betrieb Troiber“.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Wasserwirtschaftsamt wurde beteiligt.

Beschluss: 12 : 0

(MM Troiber ist nicht stimmberechtigt.)

b) Satzungsbeschluss

Der vom Planungsbüro Inge Haberl – Wallersdorf ausgearbeitete Satzungsentwurf mit Begründung in der Fassung vom 16.09.2025 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Beschluss: 12 : 0

(MM Troiber ist nicht stimmberechtigt.)

Sämtliche 17 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Hiervon waren 13 und ab TOP 3 öffentlicher Teil 14 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt; die Beschlussfähigkeit war gegeben.

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt.

Hofkirchen, den 17.09.2025



Markt Hofkirchen

Bauer