



10. Einbeziehungssatzung Lärchenweg in Garham

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 17.09.2025 bis 20.10.2025 durchgeführt und am 10.09.2025 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 17.09.2025 bis 20.10.2025 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 30.09.2025
- Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde – formlose Zustimmung
- Landratsamt Passau – Sg 53 Wasserschutzgebiete – formlose Zustimmung
- Landratsamt Passau – Sg 53 (Überschwemmungsgebiete) – formlose Zustimmung
- Landratsamt Passau – Kreisbrandrat vom 25.09.2025
- Landratsamt Passau – Kreisstraßenverwaltung
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Vilshofen vom 10.09.2025
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 15.09.2025
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- WBW Deggendorf vom 19.09.2025
- Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald vom 26.09.2025
- Bayernwerk Netz GmbH Vilshofen vom 09.10.2025
- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 24.09.2025
- Vodafone Deutschland GmbH
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Passau
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 20.10.2025
- IHK Niederbayern vom 07.10.2025
- Bayerischer Bauernverband
- Stadt Vilshofen vom 22.09.2025
- Markt Windorf vom 16.09.2025
- 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 29.09.2025

Der Markt Hofkirchen plant die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Garham Lärchenweg“, um eine bisherige Fläche für Landwirtschaft im Außenbereich (Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 176, Gemarkung Garham) in das Dorfgebiet (MD) einzubeziehen. Dadurch soll die kleinräumige Ergänzung der Bebauung ermöglicht werden, um den örtlichen Bedarf im Gemeindegebiet zu decken. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 27 erfolgt im Parallelverfahren.

Der Geltungsbereich der Satzung bindet direkt an den Ortsrandbereich Garham an und entspricht dem Ziel 3.3 des Landesentwicklungsprogrammes, wonach neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind.

Die Planunterlagen setzen sich ausführlich mit den Innenentwicklungspotenzialen im Marktgebiet auseinander. Aufgrund dessen und dem geringen Umfang der geplanten Bebauung, wird der Planung das Ziel 3.2 des LEP, wonach in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind, nicht entgegengehalten.

Zusammenfassend stehen die Erfordernisse der Raumordnung und Landesentwicklung dem Vorhaben nicht entgegen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Passau – Abteilung 7 Städtebau vom 25.09.2025

Mit der Einbeziehungssatzung „Garham Lärchenweg“ wird eine Einzelparzelle des bislang bauplanungsrechtlichen Außenbereichs entlang des Lärchenwegs in den Ortsbereich einbezogen.

Die Überplanung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da im Süden durch die Staatsstraße mit ihrer anbaufreien Zone eine klare Zäsur gegeben ist. Eine negative Fernwirkung entsteht dadurch nicht.

Aufgrund der topographischen Situation wird beabsichtigt, die Zufahrt zur Parzelle über den Bereich des alten Feuerwehrhauses zu führen.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Passau – Sachgebiet 61 vom 13.10.2025

Rechtliche Beurteilung

- a) *In § 1 ist das Datum des Lageplans anzugeben.*
- b) *In Ziff. 10 sind im letzten Absatz die schutzbedürftigen Räume konkret anzugeben, auch wenn sie später noch einmal genannt werden.*
- c) *In Ziff. 10 werden Schallschutzmaßnahmen für die Frei- und Außenwohnbereiche gefordert; aus gestalterischen Gründen sollten hierzu Festsetzungen aufgenommen werden, da es sich immerhin um eine sehr gut einsehbare Fläche am Ortsrand handelt.*
- d) *Warum wurden nicht alle vom Gutachter vorgeschlagenen Auflagen übernommen?*
- e) *Ein Nord-Süd-Schnitt wäre hilfreich, um die Notwendigkeit von Stützmauern u. dgl. prüfen zu können; es ist von einer „leichten Hanglage“ zu lesen.*
- f) *Die technische Umsetzbarkeit der geplanten Versickerung ist als notwendiger Teil der erforderlichen Erschließung im Satzungsverfahren nachzuweisen.*

- g) *Der Gemeinde sollte bewusst sein, dass das Schallschutzgutachten zu dem Ergebnis kommt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 – welche bei Bauleitplanverfahren für neue Bauflächen grundsätzlich erst einmal maßgeblich sind und sich an Gemeinden, Planer und Architekten richten, um eine Lärminderung bei der Erstellung von Bauleitplänen zu ermöglichen – während der Nachtzeit auf der gesamten Fläche und während der Tagzeit noch immer auf einem Großteil der Fläche überschritten werden; die Gemeinde kann eine solche Überschreitung im Wege der Abwägung zulassen, je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 aber überschritten werden, desto gewichtiger müssen die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern.*
- h) *Auf die Einsehbarkeit der verwendeten technischen Regelwerke (insbesondere DIN-Vorschriften) im Rathaus ist auch in allen Bekanntmachungen hinzuweisen.*

Zu a) Das Datum des Lageplans wird angegeben.

Zu b) Diese werden entsprechend angegeben.

Zu c) Die Errichtung von Schallschutzmaßnahmen (z. B. durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere gleichwertige bauliche Lärmschutzmaßnahmen) für die Frei- und Außenwohnbereiche sind gem. dem schalltechnischen Bericht vom 14.07.2025 des Büros Geoplan lediglich empfohlen. Da zudem noch keine konkrete Planung eines Bauvorhabens von Seiten der zukünftigen Bauherren vorliegt, sieht der Markt Hofkirchen im Rahmen der Satzung von gestalterischen Festsetzungen ab. Bei der Prüfung eines künftigen Bauantrags nimmt das Landratsamt Passau ohnehin aus städtebaulicher Sicht zu dem Bauvorhaben Stellung, unter anderem dazu ob sich das geplante Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt. Das zukünftige Bauvorhaben muss außerdem gem. Art. 8 Satz 1 und 2 BayBO nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander so gestaltet sein, dass es das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten darf.

Zu d) Die Auflagen werden komplett entsprechend des Gutachtens übernommen. Im Zuge der Übertragung ist zunächst eine Passage übersehen worden.

Zu e) Es wird hierzu ein Geländeschnitt angefügt auf der Basis des Geländeprofiles laut Geodaten online. Aus den Höhendaten (und auch der Höhenlinienkarte) lässt sich erkennen, dass das Gelände hier nur flach geneigt ist. Der Höhenunterschied im Anschluss an Bestandsbebauung bis zum Ende des Satzungsgebiets beträgt ca. 1,5 m. Der unterhalb liegende, als Obstwiese genutzt Bereich ist stärker geneigt. Diese kann eine grobe Orientierung geben. Die Bebauung ist in Lage und Dimension lediglich innerhalb des Satzungsgebiets fixiert. Die Ausrichtung der Bebauung bzw. die Gebäude -und Freiflächenplanung wird sich hier stark nach den Vorgaben des Schallschutzes ausrichten.

In der Satzung ist bereits unter 7 festgesetzt, dass bei einer Geländeneigung in der Falllinie auf Haustiefe von mehr als 1,5 m das Gebäude als „Hanghaus“ auszubilden ist. Zudem ist dort festgesetzt, dass Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis max. 1,0 m zulässig sind.

- Zu f) Es wurde hierzu am 16.03.2026 ein Sickertest durchgeführt. Dazu wurde Ingenieurbüro Geoplan GmbH in Osterhofen einbezogen zur Bestimmung der Sickerfähigkeit und zur Erstellung eines Konzeptes zur geregelten Beseitigung von anfallendem Dach- und Hofflächenwasser. Gemäß DWA-A 138-1 sind Versickerungen in Lockergesteinen mit Durchlässigkeitsbeiwerten im Bereich von $k_i = 1 \cdot 10^{-3}$ m/s bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s möglich. Der für die Bemessung von Versickerungsanlagen (wie z.B. Sickermulden, Rigolen oder Sickerschächte) maßgebliche k_i -Wert für die teils schluffigen Zersatzsande liegt im unteren Bereich dieser Spanne und weist somit auf mäßige Versickerungsbedingungen in den Zersatzsanden hin. Eine gezielte Versickerung ist demzufolge potenziell möglich. Aufgrund der mäßigen Versickerungsbedingungen hat das Büro Geoplan ein Konzept zur geregelten Niederschlagswasserbeseitigung ausgearbeitet, mit dessen Umsetzung eine quantitativ und qualitativ ausreichende Versickerung gesichert ist. Durch die vorgesehenen Maßnahmen ist im Fall von Starkregen und Sturzfluten von keinen negativen Auswirkungen auf Dritte auszugehen. Das Ergebnis wird in der Satzung ergänzt. Der komplette Bericht des Ingenieurbüros Geoplan wird den Unterlagen zur Einbeziehungssatzung als Anlage 4 beigefügt.
- Zu g) Der Hinweis auf die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und dass die Gemeinde deshalb die baulichen und technischen Möglichkeiten zum Schallschutz auszuschöpfen hat wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:
Für die geplante Bebauung wurde die südlich vorbeiführende Staatsstraße St 2119 schalltechnisch mittels Schallschutzgutachten (Schalltechnischer Bericht Nr. S2506064 vom 14.07.2025) betrachtet. Der schalltechnische Bericht zeigt auf, dass zwar eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 vorliegt, aber dass diese Problematik mit passiven Schallschutzmaßnahmen von Seiten des Bauherrn gelöst werden kann. Im Gutachten wurden Vorschläge für textliche Festsetzungen erarbeitet (unter anderem Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer auf der nördlichen Fassaden-seite), mit deren Einhaltung ein ausreichender Lärmschutz für die zukünftigen Bewohner gesichert ist. Diese Festsetzungen wurden in die Satzung mitaufgenommen. Abgesehen davon ist die Einhaltung der Orientierungswerte lediglich wünschenswert und die Orientierungswerte sind weder Immissionsricht- noch -grenzwerte für die Zumutbarkeit von Schallbelastungen im Einzelfall, denn sie dienen nicht als Beurteilungsgrundlage für die Zulassung von Vorhaben, sondern ausschließlich als Orientierungshilfe für die städtebauliche Planung (vgl. Fickert/Fieseler/ Schimpfermann/Stühler, 14. Aufl. 2023, BauNVO § 1 Rn. 138). Die genannte Quelle liegt wie die vorher genannten Regelwerke (insbes. Din- Normen) am Markt Hofkirchen zur Einsichtnahme vor.
- Zu h) Im vorliegenden Verfahren wird in der Bekanntmachung auf die Einsehbarkeit der verwendeten technischen Regelwerke (insbesondere DIN-Vorschriften) im Rathaus hingewiesen. Der Verweis darauf ist auch im schalltechnischen Bericht angegeben bzw. im Satzungstext mit übernommen.

Landratsamt Passau – Technischer Umweltschutz vom 02.10.2025

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

Durch die Satzung entsteht ein neues Mischgebiet den Ausführungen des Gutachtens der Firma Geoplan wird zugestimmt, die vorgeschlagenen Festsetzungen wurden übernommen, sodass aus Sicht des technischen Umweltschutzes keine Bedenken bestehen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Passau – Sq 53 (Abwasser- und Oberflächenwasser) vom 15.09.2025

Die gesicherte Erschließung hinsichtlich Abwasserbeseitigung ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

Lt. Ziff. 3 der Begründung erfolgt die Niederschlagsentwässerung durch Versickerung und die Schmutzwasserbeseitigung muss durch Sondervereinbarung geregelt werden. Inwieweit diese Versickerungen wasserrechtlich von Belang (sprich erlaubnispflichtig) sind, bemisst sich nach § 46 WHG i. V. m. Art. 29 BayWG sowie den hierzu erlassenen Verordnungen (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) und Technischen Regeln (TRENGW) und muß für jede einzelne Versickerung getrennt betrachtet werden.

Generell erlaubnispflichtig sind Versickerungen, die in einem Wasserschutzgebiet liegen. Sollte eine Niederschlagswasserversickerung erlaubnispflichtig sein, ist die Niederschlagswasserbeseitigung erst nach Durchführung des evtl. Wasserrechtsverfahrens gesichert.

Es wird deshalb angeraten, die Erteilung einer evtl. notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis rechtzeitig beim Bauantrag mit zu beantragen. Bitte kalkulieren Sie den Zeitaufwand sowohl der Planung als auch des Wasserrechtsverfahrens ein.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Bauwerber weitergegeben

Landratsamt Passau – Sq 53 Wasserrecht - Bodenschutz/Altlasten vom 15.09.2025

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.

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 10.10.2025

Abwasserbeseitigung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 BauGB der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Das betreffende Grundstück ist nach Angabe in der Satzung bislang nicht erschlossen. Eine abschließende Stellungnahme ist daher erst nach Vorlage eines prüfbaren Bauentwurfs möglich, mit dem die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung aufgezeigt und nachgewiesen wird.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, nachzuweisen.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dieses Benutzungsrecht dem Grundstückseigentümer nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

Hier wird Bezug genommen auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wurde hierzu am 16.03.2026 ein Sickertest durchgeführt. Dazu wurde Ingenieurbüro Geoplan GmbH in Osterhofen einbezogen zur Bestimmung der Sickerfähigkeit und zur Erstellung eines Konzeptes zur geregelten Beseitigung von anfallendem Dach- und Hofflächenwasser mit folgendem Ergebnis: Gemäß DWA-A 138-1 sind Versickerungen in Lockergesteinen mit Durchlässigkeitsbeiwerten im Bereich von $k_i = 1 \cdot 10^{-3}$ m/s bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s möglich. Der für die Bemessung von Versickerungsanlagen (wie z.B. Sickermulden, Rigolen oder Sickerschächte) maßgebliche k_i -Wert für die teils schluffigen Zersatzsande liegt im unteren Bereich dieser Spanne und weist somit auf mäßige Versickerungsbedingungen in den Zersatzsanden hin.

Eine gezielte Versickerung ist demzufolge potenziell möglich. Aufgrund der mäßigen Versickerungsbedingungen hat das Büro Geoplan ein Konzept zur geregelten Niederschlagswasserbeseitigung ausgearbeitet, mit dessen Umsetzung eine quantitativ und qualitativ ausreichende Versickerung gesichert ist. Durch die vorgesehenen Maßnahmen ist im Fall von Starkregen und Sturzfluten von keinen negativen Auswirkungen auf Dritte auszugehen. Das Ergebnis wird in der Satzung ergänzt. Der komplette Bericht des Ingenieurbüros Geoplan wird den Unterlagen zur Einbeziehungssatzung als Anlage 4 beigelegt.

Staatliches Bauamt Passau vom 16.09.2025

Das Gebiet der Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie der Einbeziehungssatzung kommt in einem Abstand von > 40 m zur St 2119 zu liegen. Die Erschließung erfolgt rückwärtig über das gemeindliche Straßennetz. Die Errichtung einer direkten Zufahrt zur St 2119 wird nicht gestattet.

An den Baulastträger der Staatsstraße können keine Ansprüche bezüglich Lärmschutzmaßnahmen gestellt werden. Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber außerhalb Straßengrund auf eigene Kosten durchzuführen.

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 27 sowie der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Garham Lärchenweg“ bestehen von Seiten des Staatlichen Bauamtes im Weiteren keine Bedenken.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, bei den Hinweisen unter § 5 der Satzung unter 3. ergänzt und an die Bauwerber weitergegeben.

Bayernwerk Netz GmbH Vilshofen vom 31.03.2025

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 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 und zur Beachtung an die Bauwerber weiter gegeben.

Beschluss: 12 : 0

b) Billigungsbeschluss

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und billigt den vom Planungsbüro Inge Haberl – Wallersdorf ausgearbeiteten Satzungsentwurf mit Begründung in der Fassung vom 26.05.2026 mit den nun beschlossenen Änderungen.

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.**



Hofkirchen, den 28.05.2026

Markt Hofkirchen

Bauer