



9. Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 27 (i. S. 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 – Abteilung 7 Städtebau vom September 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 Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 27, 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 Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Garham Lärchenweg" 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 – Sachgebiet 61 vom 13.10.2025

Rechtliche Beurteilung

- Das bekannte Urteil des OVG Koblenz im Hinterkopf, ist auch in diesem Fall der Planungswille der Gemeinde, hier für ein Einzelvorhaben Bauland auszuweisen, plausibel städtebaulich zu erklären und damit zu belegen, dass es sich gerade um keine unzulässige Gefälligkeitsplanung handelt; dieser Punkt könnte z. B. damit abgearbeitet werden, dass in der nun gewählten Tiefe auch die Flächen östlich bis zur nächsten „MD-Nase“ als Bauland ausgewiesen werden; dabei gilt es aber den Schallschutz und ganz besonders die Bedarfsfrage i. S. v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu berücksichtigen.*
- Wenn die Gemeinde schon neue Bauflächen in bisherigen „Immissionsschutzflächen“ darstellt, wäre es nur konsequent, die alte Darstellung auch aufzugeben.*
- Handelt es sich bei der neuen Fläche um MD oder MI und ist diese Art der baulichen Nutzung noch zutreffend?*
- Die Planungshoheit obliegt der Gemeinde; 27 Deckblätter in 8 Jahren sind aber schon eine im Vergleich außergewöhnlich hohe Zahl an Änderungen; hat sich der Planungswille der Gemeinde in diesen 8 Jahren so stark gewandelt? Ein Flächennutzungsplan soll grundsätzlich die künftige Planung der Gemeinde für die nächsten 15 - 20 Jahre aufzeigen und vorgeben.*

Zu a) Der konkrete Bedarf ergibt sich aus dem vorliegenden Antrag. Durch die Angliederung an den Bestand ist der zusätzliche Flächenbedarf hier in Relation jedoch gering und die Erschließung über die bereits bestehende Fahrt am Bestandsgrundstück gut realisierbar. Die Erweiterung ist – wie seitens der Abteilung 7 Städtebau, Landratsamt Passau erläutert – aus städtebaulicher

Sicht vertretbar, zumal im Süden durch die Staatsstraße mit der anbaufreien Zone sowie der vorhandenen rahmenden Eingrünung durch die bestehende Obstwiese 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 ehemaligen Feuerwehrhauses zu führen und die obere nur leicht geneigte Hanglage mit einzubeziehen. Der steilere Teil des Hangs mit dem Obstbaumbestand bleibt zur landschaftlichen Einbindung erhalten. Zudem ist der Bereich auch noch durch die Bestandshecke am Lärchenweg im Westen und den Gehölzbestand auf der Nachbarfläche eingegrünt bzw. optisch abgerundet.

Dagegen wird die angeregte Fortführung bis zur nächsten MD-Nase aktuell nicht als zielführend erachtet. Für die hinterliegenden Grundstücke fehlt es an einer ausreichenden Erschließung. Eine Konzeption hierfür, die u. a. wasserrechtliche Belange aufgreift, ist im Hinblick auf die vorhandenen aber nicht unmittelbar bebaubaren Flächen (siehe Erläuterung zur Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotentialen) auch nicht absehbar. Insofern soll in diesem Bereich der Ortschaft Garham vorerst keine zusätzliche Ausweitung bebaubarer Flächen erfolgen, zumal der Schwerpunkt einer wohnbaulichen Entwicklung im Anschluss an die bestehenden Wohnbaugebiete (WA Garhamer Feld, WA Gsteinach usw.) liegt.

- Zu b) Die Darstellung der Immissionsschutzfläche wurde im Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Änderungsbereich belassen bzw. übernommen, zumal der als Immissionsschutzfläche markierte Bereich auch im Bestand in der seit 2017 rechtswirksamen Fassung in der Lage im Bereich von Garham (etwas weiter östlich) bei Satzungsgebiet Schmiedgasse die dortige MD-Fläche überlagert. Es wurde die Kennzeichnung hier insofern analog fortgeführt wie bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans angewendet.
- Zu c) Es handelt sich hier lediglich um eine kleinflächige Ausweitung bzw. Ergänzung des bisher im Bereich Garham westlich des Lärchenwegs beginnend und nach Norden hin den Altort umfassenden, ausgewiesenen MD-Gebiets. Vom Lärchenweg sind weiter nach Osten hin MI- Flächen ausgewiesen. Eine „Knödelline“ ist hier nicht eingetragen als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, da diese hier durch die zwischenliegende Straße gegeben ist. Die Zuordnung/ Einstufung als Dorfgebiet ist hier noch zutreffend, zumal sich unweit des Änderungsbereichs (auf Flurnr. 32 Gemarkung Garham) noch ein aktiver Landwirtschaftsbetrieb befindet. Dieser hat auch eine Ausfahrt Richtung Lärchenweg (Flurnr. 178/6 Gemarkung Garham).
- Zu d) Der Markt Hofkirchen führte auch für kleinere Veränderungen/Anpassungen bereits entsprechende Änderungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans per Deckblatt durch, was in anderen Kommunen nicht für jede kleinflächige Abweichung im Zuge einer Bebauungsplanänderung oder einer Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung durchgeführt wird, zumal der Flächennutzungsplan ja auch nicht „parzellenscharf“ ist. Beispiele für kleinflächige Anpassungen des FNP/LP sind im Gemeindegebiet aufgrund von Bebauungsplanänderungen z.B. in Verbindung mit GE Betrieb Troiber, bei Änderungen in Randbereichen des Bebauungsplans Hofkirchen-Ost usw.

Im Gegensatz zu einem qualifizierten Bebauungsplan, der aus dem FNP entwickelt werden muss (§ 8 Abs. 2 BauGB), gilt dies für die Einbeziehung nicht in gleicher Weise. Sie kann auch Flächen einbeziehen, die im FNP als Flächen für die Landwirtschaft oder Wald dargestellt sind. Die Anpassung des FNP erfolgt zu Ortsabrundungssatzungen bei anderen Kommunen auch oft redaktionell, sobald eine größere Anzahl solcher Satzungen vorliegt (oder die Darstellung im FNP der tatsächlichen Entwicklung widerspricht). Im Gebiet des Marktes Hofkirchen sind hier einige „Ortsabrundungssatzungen“ zu nennen. Zum einen handelt es sich dabei oft um kleinflächige randliche Anpassungen wie bei OAS Leithen II, Henhart, oder neu aufgenommene Ortsteile, die bei der Flächennutzungsplanaufstellung noch als Flächen für die Landwirtschaft aufgenommen sind und nun städtebaulich neu

bewertet wurden und somit als Dorfgebiet aufgenommen werden konnten, so dass hier auch für die dortige Bevölkerung gewisse bauliche Entwicklungen möglich wurden wie z.B. Oberneustift, Neuderting. Hierzu wurden auch jeweils zu den verschiedenen Satzungen direkt die Deckblätter zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan gemacht. Schon aus diesem Grund sind das mehrere Deckblätter im Bereich des Marktes Hofkirchen.

Neu hinzugekommen ist in dem Zeitraum auch die Entwicklung von Sondergebieten zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energie, was ja auch ein staatliches Ziel ist, wobei Solarpark Anger, Garham Oberriegl, Garham Nord, Oberlangrain, Eben, Hufnagl zu nennen sind, die sich ebenfalls in entsprechend großer Zahl von Deckblättern niederschlägt und was zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans so noch nicht absehbar war. Zudem waren im Bereich des GE Garham aufgrund der Entwicklung Erweiterungsflächen notwendig bzw. wurde zusätzlich ein GE Boher entwickelt. Es hat sich viel getan/ weiterentwickelt im Gemeindegebiet sowohl bezüglich der Gewerbegebietsflächen, der neu hinzugekommenen Sondergebiete zur Nutzung erneuerbarer Energie. Darüber hinaus sollte, wo möglich in den kleineren Ortsteilen und in den Randbereichen zu Bestandsbebauungen, Ergänzungen ermöglicht werden, sofern dies städtebaulich bzw. landschaftsplanerisch, naturschutzfachlich o.ä. vertretbar ist, um den Nachkommen der örtlichen Familien auch die Möglichkeit zu geben im Ort und der Gemeinde zu bleiben.

Landratsamt Passau – Technischer Umweltschutz vom 02.10.2025

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

Durch die parallel laufende 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

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. Eine gezielte Versickerung ist demzufolge potenziell möglich. Der Bericht des Ingenieurbüros Geoplan mit der ausführlichen Beschreibung wird den Unterlagen zur Einbeziehungssatzung als Anlage 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 und an die Bauwerber weiter gegeben.

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 an die Bauwerber weitergegeben.

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