

Bekanntmachung

der Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung der „Einbeziehungssatzung Zaundorf West II“

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 28.07.2026 den Entwurf der „**Einbeziehungssatzung Zaundorf West II**“ in der aufgrund des Genehmigungsbescheids vom 19.05.2026 AZ. 62.0.04/FP und in einer mit dem Landratsamt Passau abgestimmten Art und Weise reduzierten Fassung gebilligt (im Parallelverfahren zur Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplans mit Dbl. Nr. 25).

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

Der vom Planungsbüro Inge Haberl, Wallersdorf, ausgearbeitete Entwurf zur Aufstellung der „**Einbeziehungssatzung Zaundorf West II**“ (Lageplan als Anlage) samt Begründung wird im Internet unter

<https://www.hofkirchen.de/index.php/buergerinfo/bauamt.html>

vom 12.08.2026 bis einschließlich 14.09.2026

veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Unterlagen samt den maßgeblichen DIN-Normen barrierefrei zugänglich im Rathaus Hofkirchen (Zimmer 03), Rathausstraße 1, 94544 Hofkirchen, montags bis freitags von 8 Uhr bis 12 Uhr und donnerstags von 13 Uhr bis 17 Uhr oder zusätzlich nach Terminvereinbarung öffentlich ausgelegt. Auf Wunsch wird die Planung erläutert.

Stellungnahmen sollen während dieser Frist elektronisch an bauamt@hofkirchen.de und bei Bedarf in Textform an Markt Hofkirchen, Rathausstraße 1, 94544 Hofkirchen oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Aufstellung der „**Einbeziehungssatzung Zaundorf West II**“ unberücksichtigt bleiben, wenn der Markt Hofkirchen den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der „**Einbeziehungssatzung Zaundorf West II**“ nicht von Bedeutung ist. Es wird darauf hingewiesen, dass lediglich in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist. Das Deckblatt wurde aufgrund des Genehmigungsbescheids vom 19.05.2026 AZ. 62.0.04/FP gemäß § 6 BauGB mit der Maßgabe genehmigt, die MDW- Fläche im Westen zurückzunehmen und für die reduzierte Fassung des Deckblatts ein Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Die Einbeziehungssatzung ist dazu ebenfalls zu reduzieren und dazu ein Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Aufgrund der parallel laufenden Verfahren zur vorbereitenden und konkretisierenden Bauleitplanung liegen die Unterlagen und Stellungnahmen zu beiden Verfahren Aufstellung der „Einbeziehungssatzung Zaundorf West II“ und „Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Hofkirchen durch Deckblatt Nr. 25“ vor.

[1] Begründung und Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Markt Hofkirchen durch Deckblatt 25, Stand 28.07.2026

mit Aussagen zu Schutzgütern Mensch, Tiere/ Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter, Betrachtung der Bauphase, Betrieb und evtl. Emissionen, Abfälle o.ä., Wechselwirkungen/ Risiken, Kumulierung, Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Alternativenbeurteilung, Zusammenfassung und Quellenangaben

[2] Einbeziehungssatzung Zaundorf West II, Stand 28.07.2026

mit Aussagen in Teil Begründung zu Bestand, Zielsetzung, Begründung des Bedarfs und Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotentialen, Flächeninanspruchnahme, Erschließung, naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Zusammenfassung bez. Schutzgütern

[3] eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB bzw. § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB bzw. § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB zu den beiden Bauleitplanungsverfahren

u.a. Stellungnahmen mit Hinweisen im Hinblick auf Schutzgüter

Schutzgut	Art der vorh. Informationen
Mensch	Informationen zu Ausgangszustand/ Veränderung [1], [2] und [3] LRA Passau Techn. Umweltschutz
Tiere/ Pflanzen/ Artenschutz	Informationen zu Bestand Vegetation und Fauna, Maßnahmen der Eingriffsminimierung und zum Ausgleich in [1], [2],
Fläche	Informationen zu Flächenbedarf Baugebiet und Ausgleichsflächen v.a. [1], [2] und [3] Stellungnahme LRA Passau Abteilung 7 Städtebau; LRA SG 61, Regierung v. Niederbayern und Regionaler Planungsverband
Boden	Informationen zu Bestand, Überbauung/ Versiegelung v.a. [1], [2] und [3] Stellungnahme LRA Passau SG 53 Altlasten u. Überschwemmungsgebiete bez. Boden u. keine Altlasten
Wasser	Informationen zur Versiegelung, Oberflächenwasser, Gewässer u. Schutzgebiete v.a. [1], [2] und [3] Stellungnahme SG 53 Abteilung Wasserrecht/ Wasserschutzgebiete LRA Passau bez. nicht betroffenem Wasserschutzgebiet; Wasserwirtschaftsamt zu Wasserhaushalt/Niederschlagswasserbeseitigung
Luft/Klima	Informationen zu Ausgangszustand u. Maßnahmen der Eingriffsminimierung [1], [2]
Landschaftsbild	Informationen zu Ausgangssituation, Landschaftsbild, Maßnahmen der Eingriffsminimierung und zum Ausgleich [1], [2]



Kultur- und Sachgüter	Keine ausgewiesenen Kultur- oder Bodendenkmäler v.a. [1], [2] und [3] Stellungnahme Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
-----------------------	--

Folgende wesentliche umweltbezogenen Stellungnahmen werden mit veröffentlicht:

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben im Zuge der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB umweltbezogene Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen abgegeben:

- Regierung von Niederbayern vom 11.08.2025 und 25.02.2026
- Regionaler Planungsverband Donau-Wald vom 18.08.2025 und 02.03.2026
- Landratsamt Passau Abteilung 7 Städtebau vom 29.07.2025 und 23.02.2026
- Landratsamt Passau SG 61 vom 25.08.2025 und 06.03.2026
- Landratsamt Passau Technischer Umweltschutz vom 23.06.2025 (keine Einwände) und 10.02.2026
- Landratsamt Passau Wasserrecht vom 02.07.2025 (keine Einwände)
- Landratsamt Passau Wasserrecht- Bodenschutz/Altlasten vom 28.01.2026
- Landratsamt Passau – SG 53 Wasserschutzgebiete vom 04.08.2025
- Landratsamt Passau – Kreisbrandrat vom 12.06.2025 und 24.02.2026
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 05.08.2025 und 22.01.2026
- Staatl. Bauamt Passau vom 11.07.2025 und 27.01.2026
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 30.07.2025
- IHK Niederbayern vom 25.07.2025 und 24.02.2026 (keine Einwände)
- ZAW Donau-Wald vom 15.07.2025 und 23.01.2026
- Bayernwerk Netz GmbH Vilshofen vom 07.08.2025 und 05.02.2026 (keine Einwände)
- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 16.07.2025 (keine Einwände)

Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist zusätzlich im Internet unter <https://www.hofkirchen.de/index.php/buergerinfo/bauamt.html> eingestellt.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Hofkirchen, den 05.08.2026

Für die Richtigkeit:
Hofkirchen, den

Josef Kufner, 1. Bürgermeister

angeschlagen am	05.08.2026	in Hofkirchen/Zaundorf/Garham
abgenommen am	15.09.2026	☐ ☐ ☐

Anlage zur Bekanntmachung

Einbeziehungssatzung Zaundorf West II Karte zur Satzung M 1:1000

