



2. Aufstellung der Einbeziehungssatzung Zaundorf West II

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. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 28.01.2026 bis 02.03.2026 durchgeführt und am 21.01.2026 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 28.01.2026 bis 02.03.2026 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 02.03.2026
- Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Passau – Sg 53 (Wasserschutzgebiete)
- Landratsamt Passau – Sg 53 (Überschwemmungsgebiete)
- Landratsamt Passau – Kreisstraßenverwaltung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 29.01.2026
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Vilshofen vom 23.01.2026
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- WBW Deggendorf vom 25.02.2026
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Vodafone Deutschland GmbH vom 02.03.2026
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Passau
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 24.07.2025 und 26.02.2026
- Bayerischer Bauernverband
- Stadt Vilshofen vom 29.01.2026
- Markt Windorf
- 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 11.08.2025 und 25.02.2026

Der Markt Hofkirchen beabsichtigt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes (DB 25) und der parallel dazu im Verfahren befindlichen Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Zaundorf West II“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Wohnbauentwicklung an einem Nebenort der Gemeinde zu schaffen. Hierzu wurde von der höheren Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 11.08.2025 Stellung genommen und einige Aspekte in die Planung eingebracht.

Der Markt hat sich im Rahmen der Abwägung auch mit unserer Stellungnahme beschäftigt und die Planung auf der Basis der formulierten Anforderungen nachqualifiziert. Die nun erfolgte Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotenzialen legt nachvollziehbar dar, dass die Ausnahme von LEP 3.2 einschlägig ist. Die anderen geäußerten Bedenken wurden sachgerecht abgewogen.

Aufgrund der geänderten Begründung können die ehemals geäußerten Bedenken (insb. zu LEP 3.2) zurückgestellt werden. Ein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung ist nicht gegeben.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Passau – Abteilung 7 Städtebau vom 23.02.2026

Die in der städtebaulichen Stellungnahme vom 29.07.2025 vorgebrachten Bedenken wurden vollständig geprüft und sachgerecht berücksichtigt.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die Bauleitplanung keine weiteren Einwände.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Passau – Sachgebiet 61 vom 06.03.2026

Rechtliche Beurteilung

- a) *Im Rahmen der gebotenen Prüfung des § 1 Abs. 3 Satz 1 und § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sind insbesondere auch die noch unbebauten Grundstücke in den beiden bestehenden Ortsabrundungssatzungen zu berücksichtigen.*
- b) *Der Geltungsbereich ist dem bei der Flächennutzungsplan-Änderung geforderten anzupassen.*
- c) *Die Abwägung unserer Ziff. 3i wird hingenommen; dass sich die Gemeinde damit möglicher Weise künftige bauliche Entwicklungen in Zaundorf oder andernorts verbaut, nimmt sie bewusst in Kauf*

Zu a) Auf die noch unbebauten Grundstücke im Bereich der Einbeziehungssatzung „Zaundorf West“ und des Bebauungsplans „WA Zaundorf-Ost Siedlung Stanek“ wurde in der Begründung zum Flächennutzungsplandeckblatt 25 eingegangen. In der Begründung zur Einbeziehungssatzung wurde darauf verwiesen. Die Begründung zur Einbeziehungssatzung wird nunmehr bezüglich der noch unbebauten Grundstücke beider Satzungsgebiete ergänzt.

Zu b) Der Geltungsbereich wird entsprechend dem Tenor des Bescheides zur Genehmigung des Flächennutzungsplandeckblattes 25 (Zaundorf) vom 19.05.2026 und in fachlicher Abklärung mit der zuständigen Fachstelle am Landratsamt Passau reduziert.

Zu c) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Durch die Satzung ändern sich die Immissionsorte im Geltungsbereich hinsichtlich ihres Schutzanspruches vom Außenbereich zu Immissionsorten die in einem dörflichen Wohngebiet liegen. Durch das Vorhaben entstehen vorerst keine neuen Immissionsorte. Im Rahmen der folgenden Bauantragsverfahren ist jedoch auf die Belange des technischen Umweltschutzes einzugehen, um sicherzustellen, dass durch die dann eventuell entstehenden heranrückenden Immissionsorte keine Anlagen wie z.B. das Feuerwehrgerätehaus in ihrem genehmigten Betrieb eingeschränkt werden.

Zusätzlich ist in der Satzung der Schutzanspruch des Gebietes festzulegen, so sieht die TA Lärm keine Immissionsrichtwerte für ein dörfliches Wohngebiet vor, es wird empfohlen Immissionsrichtwerte des Referentenentwurf für die Überarbeitung der TA Lärm in dörflichen Wohngebieten tags 57 dB(A) und nachts 42 dB(A) festzulegen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Passau – Sq 53 Wasserrecht - Bodenschutz/Altlasten vom 28.01.2026

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.

Auf Seite vier des Satzungsentwurfs wurde die Fl.-Nr. 950 noch nicht in die Fl.-Nr. 850 Gmkg. Hilgartsberg korrigiert.

Es wird um Anpassung gebeten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Flurnummern wurden geprüft.

Landratsamt Passau – Sq 53 Wasserrecht vom 26.01.2026

Bauplanungsverfahren/Vollzug der Wassergesetze;

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öff. Belange bezüglich der OAS Zaundorf-West II

Eine Stellungnahme ist aus wasserrechtlicher Sicht bei ABS oder OAS nicht angezeigt, da durch die Satzungen selbst kein Baurecht geschaffen wird und keine Gewässerbenutzungen damit verbunden sind. Die Prüfung auf das Vorliegen der ordnungsgemäßen Erschließung hinsichtlich Abwasser und Niederschlagswasser erfolgt hier dann eh (hoffentlich) bei den einzelnen Baugenehmigungsverfahren.

Lt. Ziff. 13. 3 der Begründung erfolgt die Niederschlagsentwässerung durch Versickerung.

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.

Landratsamt Passau – Kreisbrandrat vom 12.06.2025 und 24.02.2026

Zu den textlichen Festsetzungen werden folgende Anmerkungen vorgebracht:

Löschwasserversorgung

Kann der Grundschutz durch das Hydrantennetz nicht gewährleistet werden, ist der aufgeführte Löschwasserteich heranzuziehen. Dieser kann zur Sicherstellung des Grundschutzes jedoch nur gewertet werden, wenn die Anforderungen an einen Löschteich nach DIN 14230 erfüllt sind. Das heißt:

Die erforderliche Menge an Löschwasser (mindestens 100 m³) muss ganzjährig vorgehalten werden.

Von der öffentlichen Verkehrsfläche muss eine befestigte Zufahrt sowie eine geeignete (frostsichere, ganzjährig nutzbare) Saugstelle vorhanden sein, die Mindestwassertiefe von 2,00m ist zu gewährleisten

Der Löschteich ist nach den gesetzlichen Vorschriften zu sichern, d. h. Einfriedung mindestens 1,25 m hoch, Sicherheitsstreifen 1,0 m breit sowie ein Zugangstor mit Dreikantverschluss nach DIN 3223.

Kennzeichnung nach DIN 4066.

Verschmutzung / Verschlammung: Es darf kein Schmutzwasser in den Teich eingeleitet werden; wird Regenwasser zur Nachfüllung genutzt, ist dieses über einen Sandfang zu leiten.

Sind die oben aufgeführten Punkte gewährleistet, kann der „Löschwasserteich“ gewertet werden. Die Anforderungen an die Löschwasserversorgung sind Pflichtaufgabe der jeweiligen Gemeinde und somit dauerhaft zu gewährleisten.

Aufgrund der bekanntlich regelmäßig auftretenden Probleme mit Teichen wird aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes jedoch ein Löschwasserbehälter nach DIN 14230 an geeigneter Stelle als sinnvoller erachtet und ausdrücklich empfohlen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nach der Löschwasserbestandsaufnahme aus dem Jahr 2017 geht der Markt Hofkirchen unverändert davon aus, dass die Löschwasserversorgung in Verbindung mit dem bestehenden 300 cbm Löschweiher gesichert ist. Der Druck der Hydranten liegt knapp unter den Anforderungen von 48 m³/h. Wäre dies nicht der Fall würde zusätzlich zu den Hydranten ohnehin kein Löschweiher benötigt. An diesen Bedingungen hat sich bis heute nichts geändert (kein zusätzliches Gewerbe o. Ä.) und der Löschweiher ist nach wie vor vorhanden, weshalb hier im Hause weiterhin von einer funktionalen Löschwasserversorgung ausgegangen wird.

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 05.08.2025 und 22.01.2026

Mit der geplanten Versickerung besteht Einverständnis.

Es wird an erneut die bisher nicht genehmigte Einleitung von Niederschlagswasser im OT Zaundorf (am östlichen Ende der Fl.Nr. 943, Gmkg. Hilgartsberg) erinnert. Es ist ein entsprechender wasserrechtlicher Antrag beim Landratsamt Passau zu stellen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Hinweis auf eine angebliche Einleitung:

Das Landratsamt Passau, SG 53-08 Wasserrecht, hat am 14.05.2012 anhand der Stellungnahmen, der Ortstermine und des Erläuterungsberichts festgestellt, dass es sich bei dem Graben nicht um ein Gewässer im Sinne des 2 WHG i. V. m. Art. 1 BayWG handelt und somit ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren nicht erforderlich sei (Datei: 20120514_Best_LRA_kein_Wasserrecht_erforderlich.pdf).

Dennoch verharren das Landratsamt Passau und das WWA nunmehr auf gegenteiligen Positionen. Daher wird der Markt Hofkirchen den Vorgang an einen Rechtsbeistand weitergeben und die Einleitung eines Amtshaftungsverfahrens prüfen lassen.

Nach Abschluss des Amtshaftungsverfahrens sind Möglichkeiten und Kosten einer wasserrechtlichen Einleitungsgenehmigung zu prüfen und gemäß dem Urteil oder Güteverfahren abzugleichen. Hier stehen jedoch rechtliche und faktische Unmöglichkeiten entgegen, weil der jeweils Verpflichtete mögliche Rückhaltungen auf Fremdgrund zu errichten hätte. Bis zum Abschluss des Amtshaftungsverfahrens wird vorgeschlagen, die seit nunmehr 13 Jahren anhängige Diskrepanz aufzuschieben.

Staatliches Bauamt Passau vom 11.07.2025 und 27.01.2026

Das Gebiet der Änderung des o.g. Flächennutzungs-/ Landschaftsplanes sowie Aufstellung der Einbeziehungssatzung liegt an keiner vom Staatlichen Bauamt verwalteten Bundes- und Staatsstraße.

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 25 und Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Zaundorf West II“ bestehen von Seiten des Staatlichen Bauamtes daher keine Bedenken.

Vorsorglich wird noch darauf hingewiesen, dass an den Baulastträger der Staatsstraße keine Ansprüche bezüglich Lärmschutzmaßnahmen gestellt werden können.

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

IHK Niederbayern vom 25.07.2025 und 24.02.2026

Die geplante Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch das Deckblatt Nr. 25 sowie die parallele Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Zaundorf West II“ dienen der maßvollen Erweiterung des Ortsteils Zaundorf im Westen. Aus gesamtwirtschaftlicher Sicht ist dieses Vorhaben grundsätzlich positiv zu bewerten.

Die vorgesehene Entwicklung erfolgt in räumlicher Anbindung an die bestehende Bebauung und stellt somit keine Zersiedelung dar. Dadurch sind derzeit keine nachteiligen Auswirkungen für die Wirtschaft zu erwarten.

Potenzielle Zielkonflikte mit anderen Nutzungen sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar. Die Bereitstellung von Wohnraum kommt dem Bedarf vor Ort entgegen.

Uns liegen derzeit keine weiteren Informationen vor, die gegen die Planungen sprechen. Von Seiten unserer Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Weitere Informationen, die gegen die übrigen Planungen sprechen, liegen uns aktuell nicht vor.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald vom 15.07.2025 und 23.01.2026

Die Abfallentsorgung erfolgt über die bestehende, öffentliche Ortsdurchfahrtsstraße (Fl.Nr. 930/2).

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bayernwerk Netz GmbH Vilshofen vom 07.08.2025 und 05.02.2026

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

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden.

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

Beschluss: 16 : 0

b) Landratsamt Passau – Sachgebiet 62.0.04, Bauleitplanung Bescheid zur Genehmigung des Flächennutzungsplandeckblattes 25 (Zaundorf) vom 19.05.2026

Der Gemeinderat des Marktes Hofkirchen wird über den Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Passau zum Flächennutzungsplan – Deckblatt 25 (Zaundorf) vom 19.05.2026 Gz. 62.0.04/FP informiert. Das Deckblatt 25 wird dort mit der Maßgabe genehmigt, dass die im Westen dargestellte „MDW“- Fläche auf Flurnr. 940 Gemarkung Hilgartsberg reduziert und für die reduzierte Fassung des Deckblatts ein Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt wird. Die Einbeziehungssatzung „Zaundorf West II“ ist dazu ebenfalls entsprechend zu reduzieren, dafür ein Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen und nach Inkrafttreten des Flächennutzungsplandeckblatts bekannt zu machen.

Hierzu fanden bezüglich der konkreten Umsetzung der Reduzierung (sowohl bezüglich des Flächennutzungsplandeckblatts als auch des Satzungsgebiets) bzw. des Verfahrens Abstimmungsgespräche mit dem Bearbeiter der Genehmigung am Landratsamt Passau statt.

c) Billigungsbeschluss

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und billigt erneut den vom Planungsbüro Inge Haberl – Wallersdorf ausgearbeiteten Satzungsentwurf mit Begründung in der reduzierten Fassung vom 28.07.2026 mit den nun beschlossenen Änderungen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Verfahrensunterlagen mit geändertem Planumgriff und angepassten Unterlagen gemäß § 4 a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut auszulegen.

Beschluss: 16 : 0

**Sämtliche 17 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.
Hiervon waren 16 anwesend und stimmberechtigt; die Beschlussfähigkeit war gegeben.
Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt.**

Hofkirchen, den 30.07.2026



Markt Hofkirchen

Bauer