



MARKT HOFKIRCHEN, Landkreis Passau

„EINBEZIEHUNGSSATZUNG ZAUNDORF WEST II“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

VEREINFACHTES VERFAHREN

FASSUNG VOM 28.07.2026

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat des Marktes Hofkirchen hat in der Sitzung vom 15.10.2024 gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Abs. 6 und § 13 BauGB die Aufstellung der Satzung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 23.06.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2025 bis 11.08.2025 im Internet veröffentlicht und im Rathaus, Zimmer 03, Anschrift: Rathausstraße 1, 94544 Hofkirchen, während der üblichen Dienststunden barrierefrei zugänglich öffentlich ausgelegt.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 23.06.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2025 bis 11.08.2025 beteiligt.

4. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf zur Satzung in der Fassung vom 09.12.2025 wurde mit Begründung gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2026 bis 02.03.2026 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 21.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 09.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2026 bis 02.03.2026 beteiligt.

6. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf zur Satzung in der Fassung vom 28.07.2026 wurde mit Begründung gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

7. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 28.07.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

8. Satzungsbeschluss

Der Markt Hofkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom2026 die Einbeziehungssatzung Zaundorf West II gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hofkirchen, den

(Siegel)

Josef Kufner
Erster Bürgermeister

9. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Hofkirchen, den

(Siegel)

Josef Kufner
Erster Bürgermeister

10. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde amgemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hofkirchen, den

(Siegel)

Josef Kufner
Erster Bürgermeister

PRÄAMBEL

Der Markt Hofkirchen erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) folgende

SATZUNG:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die Grundstücke Flurnummern 940 (Teilfläche), 939, 935 bzw. neu 935/1 und eine Teilfläche von Flurnr. 850 jeweils Gemarkung Hilgartsberg. Die Flächen werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen um eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten. Zusätzlich ist für die Realisierung des erforderlichen Ausgleichs eine Teilfläche von Flurnummer 963 Gemarkung Hilgartsberg aufgenommen.

Die konkrete Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (M1:1000) Stand 28.07.2026. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Rechtswirkungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nach § 1 richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB und nach den textlichen und planlichen Festsetzungen dieser Satzung.

§ 3 Bestimmungen über die Zulässigkeit/ Festsetzungen

I. Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
MDW dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich gemäß BauNVO und nach der Eigenart der näheren Umgebung.
Anzahl der Vollgeschosse: maximal 2

3. **Bauweise:**
Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig.

Bei einer Geländeneigung in der Falllinie auf Haustiefe von mehr als 1,5 m ist das Gebäude als „Hanghaus“ mit sichtbarem Untergeschoss und Erdgeschoss auszubilden.

Die Bebauung ist dem Geländeverlauf möglichst gut anzupassen, um größere Erdbewegungen zu vermeiden. Oberboden ist ordnungsgemäß zu lagern und an geeigneter Stelle wiedereinzubauen.

4. **Zulässige Wohneinheiten:**
maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude

5. **Dachformen und Dachgestaltung:**
Zugelassene Dachformen: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Neigung 25° – 38°
Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen

6. sonst. Festsetzungen zur Bebauung:

Vor Garagen müssen mind. 5 m lange Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken selbst geschaffen werden. Die einzuhaltenden Abstandsflächen richten sich nach den Vorschriften der Bay. Bauordnung (BayBO).

7. Geländegestaltung/ Schutz vor wild abfließendem Wasser:

Die Bebauung ist dem Geländeverlauf möglichst gut anzupassen, um größere Erdbewegungen zu vermeiden. Oberboden ist ordnungsgemäß zu lagern und an geeigneter Stelle wiedereinzubauen. Auffüllungen bzw. Abgrabungen dürfen jeweils 1,0 m vom natürlichen Gelände nicht überschreiten. Zum Schutz der Bebauung vor wild abfließendem Wasser aus der nördlich anschließenden Hanglage sind auf den Grundstücken Maßnahmen zu ergreifen (Mulde/ Wall). Insbesondere im Nordwesten des Geltungsbereichs ist der best. kleine Graben südlich der Buchenhecke zu ergänzen z.B. durch einen Wall, so dass das Hangwasser insgesamt über die bestehende Mulde außerhalb des Satzungsgebiets abfließen kann.

8. Oberflächenbefestigung:

Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten: die Oberflächenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Für die Zufahrten und erforderliche Stellplätze sind nur durchlässige Beläge zulässig wie Pflaster (mit und ohne Rasenfuge), Rasengittersteine oder wassergebundene Decken o.ä.

9. Einfriedungen/ Zäune sind nur in einer Ausbildung ohne (sichtbaren) Sockel zugelassen. Zaunhöhe max. 1,10 über natürlichem Gelände.

10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 bzw. Nr.25 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Gehölzerhaltungen und Pflanzgebote (nach § 178 BauGB)

Die prägende Buchenhecke am nördlichen Rand von Flurnummer 940 und die ältere Eiche auf Flurnr. 939 jeweils Gemarkung Hilgartsberg sind in ihrem Bestand zu erhalten und bei Bauarbeiten in räumlicher Nähe durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Bauzaun) zu schützen.

Erforderliche bzw. geplante Gehölzentfernungen sind nur im Winterhalbjahr im Zeitraum von 1. Oktober bis einschließlich 28. Februar vorzunehmen (§ 39 BNatSchG). Für die Entfernung des Apfelbaums mit Höhlen/ Spalten ist an geeigneter Stelle eine Ersatzpflanzung eines Obstbaumhochstammes vorzunehmen und je 2 Vogel- und Fledermauskästen an bleibenden Bäumen im Gebiet und räumlichen Umfeld in Abstimmung mit den Eigentümern anzubringen.

Zur Ortsrandeingrünung ist im Westen des Gebiets eine private Grünfläche mit Pflanzung von 3 Obstbaumhochstämmen (möglichst alte, robuste Sorten) festgesetzt.

Auf den neuen möglichen Bauflächen sind spätestens 1 Jahr nach dem Zeitpunkt der anzuzeigenden Nutzungsaufnahme der Gebäude an geeigneter Stelle je 500 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mind. 1 Baum und 5 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. In den privaten Gärten sind heimische Gehölze (Bäume und Sträucher), Obstbäume (Hoch- oder Halbstämme) und dörfliche/ eingebürgerte Ziersträucher (wie Flieder, Jasmin, Weigelia usw.) zu verwenden. Eine Liste geeigneter Arten ist als Anlage A 1 angefügt.

Die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AGBGB sind dabei einzuhalten.

Es sind grundsätzlich keine Nadelgehölze zugelassen (Ausnahme: einzelne Eiben in Gartenflächen). An den Rändern nach Außen zur freien Landschaft hin sind keine Schnitthecken (formal geschnitten) zugelassen.

Die grünordnerischen Maßnahmen und Anforderungen sind in den Bauvorlagen in nachvollziehbarer Weise planlich darzustellen und ggf. textlich zu erläutern.

Die Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen/ Bepflanzung soll möglichst zeitnah zusammen mit der Bebauung des Plangebiets jeweils bis spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der Nutzung (welche anzuzeigen ist) umzusetzen.

11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Erschließung und Versiegelung sind durch den Eingriffsverursacher auszugleichen. Die Beurteilung/ Bilanzierung ist im Rahmen der Eingriffsregelung entsprechend dem Leitfaden "Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" [2021] in Vorabklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen worden vgl. weitere Ausführungen in der Begründung. Zur geplanten baulichen Ergänzung auf Flurnr. 939 und Flurnr. 940 ist eine Ablöse aus dem Ökokonto Daxlarn der Sparkasse Passau eingeplant. Für die Ergänzung im Bereich Flurnr. 935 mit 935/1 und Teilfläche von Flurnr. 850 jeweils Gemarkung Hilgartsberg ist der Ausgleich in räumlicher Nähe auf einer Teilfläche von Flurnr. 963 Gemarkung Hilgartsberg als Geltungsbereich 2 aufgenommen.

11.1 Festgesetzte Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich 2 der Satzung

Für die Teilbereiche der Erweiterung auf Flurnummern 935, 935/1 und Teilfläche von Flurnr. 850 jeweils Gemarkung Hilgartsberg wird der erforderliche Ausgleichsfläche als extensiver Wiese mit 9 Obstbaumhochstämmen mit einer Fläche von 1101 m² auf der Teilfläche von Flurnr. 963 Gemarkung Hilgartsberg festgesetzt.

Die bisherige Grünlandfläche ist mit Regiosaatgut Region 19 Bayerischer u. Oberpfälzer Wald Typ Frischwiese zu impfen nach vorheriger tiefer Mahd und anfangs 2- bis 3- malig jährlich zu mähen (erste Mahd ab Mitte Juni und 2. Mahd ca. 6 bis 8 Wochen später entsprechend Aufwuchsmenge). Das Mähgut ist abzufahren, eine Mulchung ist nicht erlaubt. Eine Düngung und ein Pflanzenschutzmitteleinsatz ist unzulässig. Es sind Obstbaumhochstämmen -möglichst alte, robuste Sorten Pflanzgröße mind. Hochstämmen StU 8- 10 cm zu pflanzen. Sie sind vor Verbiss o.ä. zu schützen und bestandsgemäß zu pflegen. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzabstände gemäß AGBGB sind einzuhalten. Die Abgrenzung der Fläche ist zu kennzeichnen z. B. durch Eichenpfosten.

Die Ausgleichsfläche ist als eine Maßnahme bis spätestens 1 Jahr nach dem Zeitpunkt der anzuzeigenden Nutzungsaufnahme zur ersten Baumaßnahme auf Flurnr. 935 bzw. 935/1 Gemarkung Hilgartsberg umzusetzen.

Die Ausgleichsfläche ist über die Gemeinde dem Landesamt für Umwelt zu melden, ein Abdruck der Meldung ist der Unteren Naturschutzbehörde zuzuleiten. Die Umsetzung der Ausgleichsfläche ist der Unteren Naturschutzbehörde Passau anzuzeigen.

11.2 Festgesetzte Kompensation für Teilflächen über Ablöse aus dem Ökokonto „Daxlarn“ der Sparkasse Passau

Für die Teilbereiche der Erweiterung auf Flurnummern 939 und 940 jeweils Gemarkung Hilgartsberg, in denen der Ausgleich durch Ablöse vom Ökokonto „Daxlarn“ der Sparkasse Passau festgelegt ist, ist der Nachweis der Ablöse durch die Bauwerber/ Nutznießer vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Für die bauliche Entwicklung auf Flurnr. 939 Gemarkung Hilgartsberg sind 3302 Wertpunkte bzw. für die Teilfläche auf Flurnummer 940 Gemarkung Hilgartsberg sind 2239 Wertpunkte abzulösen. Vgl. dazu Erläuterungen und Berechnung in der Begründung.

§ 4 Hinweise

12. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Erschließung: Der Geltungsbereich wird über die öffentlichen Straßenverkehrsfläche Ortsstraße *Zaundorf* Flurnummer 930/2 Gemarkung Hilgartsberg erschlossen. Darüber hinaus sind private Erschließungen für die Zufahrten erforderlich. Für die private Erschließung zur hinterliegend geplanten Bebauung auf Flurnr. 935/1 und 935 Gemarkung Hilgartsberg ist eine notarielle Regelung durch Fahrrecht/ Leitungsrecht usw. vor Bebauung erforderlich.

13. **Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung, Abfallentsorgung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterird. Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

13.1 Wasserversorgung/ Brandschutz

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der zentralen Wasserversorgungsanlage mit Anschluss an Wasserversorgung Bayer. Wald. Neubauvorhaben sind an diese anzuschließen. Die neuen Baulandflächen auf Flurnr. 939, Gem. Hilgartsberg liegen direkt an der öffentlichen Versorgungsleitung an und können mit 2 zusätzlichen Hausanschlüssen erschlossen werden. Die neuen Baulandflächen auf Flurnummern 935 und 940, jew. Gem. Hilgartsberg sind nicht unmittelbar durch eine öffentliche Versorgungsleitung erschlossen. Dort ist die Wasserversorgung im Rahmen einer Sondervereinbarung, die jeweils noch vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen wäre, möglich. Nach Abschluss der Sondervereinbarung kann der jeweilige Grundstückseigentümer bzw. Anschlussnehmer auf eigene Kosten eine private Hausanschlussleitung bis zur Übergabestelle (Lage nach jeweiliger Festlegung bzw. Abstimmung auf Flurnr. 930/2, Gem. Hilgartsberg) herstellen und unterhalten und ist damit erschlossen.

Für den Brandschutz ist die Löschwasserentnahmemöglichkeit aus dem Versorgungsnetz der Wasserversorgung in räumlicher Nähe über 1 Oberflurhydranten und 1 Unterflurhydranten und den vorhandenen Löschweiher gegeben.

13.2 Energieversorgung, Telekommunikation

Die Strom- und Telekommunikationsversorgung kann durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen gesichert werden. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Planungsbereiches im Bereich von Kabel- und Leitungstrassen sind die zuständigen Stellen der Bayernwerk AG bzw. der Telekom zu verständigen. 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.

13.3 Abwasserbeseitigung/ Umgang mit Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage des Marktes Hofkirchen. Die Baugrundstücke bzw. Neubauvorhaben sind an die zentrale Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Die neuen Baulandflächen auf Flurnr. 939, Gem. Hilgartsberg liegen direkt an der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation an und sind mit 2 bereits vorhandenen Hausanschlüssen erschlossen. Die neuen Baulandflächen auf Flurnummern. 935, 935/1 und 940, jew. Gem. Hilgartsberg sind nicht unmittelbar durch einen Kanal bzw. eine öffentliche Entwässerungsleitung erschlossen. Dort ist die Schmutzwasserbeseitigung im Rahmen einer Sondervereinbarung, die jeweils noch vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen wäre, möglich. Nach Abschluss der Sondervereinbarung kann der jeweilige Grundstückseigentümer bzw. Anschlussnehmer auf eigene Kosten eine private Kanalleitung bis zur Übergabestelle (nach jeweiliger Festlegung bzw. Abstimmung im Schacht S501.1, S501.2 oder S502 auf Flurnr. 930/2, Gem. Hilgartsberg) herstellen und unterhalten und ist damit erschlossen.

Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig in den Garten- und Grünflächen zu versickern und /oder für die Nutzung zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zwischenzuspeichern. Entwässerungseinrichtungen sind möglichst naturnah auszubilden

(z.B. in offenen Rinnen, Mulden, Mulden-Rigolen-Systemen). Eine gesammelte Ableitung ist dort nicht gestattet.

Es wurde zur Beurteilung der Sickerfähigkeit am 29.10.2025 ein Sickertest durchgeführt, der durch Wagmann Ingenieure GmbH, Fürstzell dokumentiert ist (vgl. Anlage 3 zur Satzung). Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 - Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. soll der versickerungsrelevante kf-Wert in der Regel zwischen 1×10^{-3} m/s (sehr stark durchlässig) und 1×10^{-6} m/s (schwach durchlässig) liegen. Der aus dem Sickerversuch ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert beträgt $k_f = 5,46 \times 10^{-5}$ m/s. Dieser Wert liegt innerhalb des von der DWA-A 138 empfohlenen Bereichs für die Versickerung von Niederschlagswasser. Der Boden ist damit als mäßig bis gut durchlässig einzustufen und grundsätzlich für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG) bzw. Oberflächengewässer (TRENOG) sowie der DWA- Arbeitsblätter A117, A 118, A 138 und M 153 sind zu beachten.

13.4 Abfallentsorgung

Die Entsorgung des häuslichen Mülls und der Wertstoffe erfolgt über die ZAW Donau-Wald GmbH. Die Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) sind an der Ortsstraße Flurnummer 930/2 Gemarkung Hilgartsberg bereitzustellen.

14. Landwirtschaft und andere angrenzende Nutzungen

Im Geltungsbereich der Satzung und insbesondere im räumlichen Umfeld muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen gerechnet werden, wie Lärm, Staub, Geruch, Erschütterungen auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachtzeiten gerechnet werden und sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender und benachbarter land- und forstwirtschaftlicher Flächen muss auch weiterhin gewährleistet sein. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände bei Pflanzungen gem. Art. 47 und 48 AGBGB wird hingewiesen.

Hinweis seitens des Technischen Umweltschutzes am Landratsamt Passau:

Durch die Einbeziehungssatzung ändern sich die Immissionsorte im Geltungsbereich hinsichtlich ihres Schutzanspruches vom Außenbereich zu Immissionsorten, die in einem Dorfgebiet 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.

15. Artenschutzrechtliche Hinweise

Erforderliche Gehölzentfernungen sind im Winterhalbjahr im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar vorzunehmen (§ 39 BNatSchG). Im Jahr vor Entfernung des im Plan gekennzeichneten Obstbaums (Apfelbaum) mit Höhlungen/Spalten sind an den bleibenden Bäumen - z.B. der Eiche bzw. der Bäume im Umfeld in Abstimmung mit den Eigentümern – je 2 Fledermaus- und 2 Vogelkästen anzubringen.

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die planlichen Festsetzungen ergeben sich aus dem nachfolgenden Lageplan im Maßstab 1:1000, der Bestandteil dieser Satzung ist.

Planliche Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
Geltungsbereich 1 „Satzungsgebiet Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB“ und Geltungsbereich 2 „Ausgleichsfläche“



Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)



Baugrenze



Ca. gepl. private Erschließung für hinterliegend geplante Bebauung auf Flurnr. 935 Gemarkung Hilgartsberg
-Regelung durch Fahrrecht/ Leitungsrecht usw. vor Bebauung erforderlich-



Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft/ Ausgleichsflächen; vgl. auch textliche Festsetzungen 11.1

Ziel/ Gestaltung als extensive Obstwiese



mit Impfung durch Regiosaatgut Typ Frischwiese/ Obstwiese Region 19 - Bayerischer u. Oberpfälzer Wald und Pflegemahd 2-bis 3- mal jährlich mit Mähgutabfuhr in den ersten 3 Jahren, später reicht 1- 2 mal jährlich, erste Mahd ab 15. Juni; 2. Mahd je nach Aufwuchs ca. 6-8 Wochen später; eine Düngung und Spritzmitteleinsatz sind unzulässig



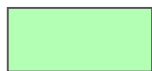
Pflanzgebot: Pflanzung von Obstbaumhochstämmen möglichst alte, robuste Sorten (inkl. Einzelbaumschutz) vgl. auch textliche Festsetzungen



Erhaltungsgebot Einzelbaum Eiche und Buchenhecke



Vorh. Habitatbaum - Entfernung geplant- hierfür sind je 2 Fledermaus- und Vogelkästen im räumlichen Umfeld anzubringen und ein neuer Obstbaum zu pflanzen (Vgl. textl. Festsetzung 15)



Festgesetzte private Grünflächen

Planliche Hinweise



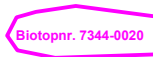
Bebauungsbeispiel/ Bebauungsvorschlag



Grenze des bisherigen Dorfgebiets - vor Erweiterung im Zuge der Einbeziehungssatzung



Nachrichtlich Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Zaundorf West



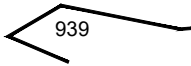
Kennzeichnung Biotop laut Biotopkartierung Flachland



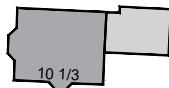
ca. Gehölzbestand in räumlichen Anschluss außerhalb Satzungsgebiet nachrichtlich

Hinweis: Gehölzbestände innerhalb des Satzungsgebiets sind nicht dargestellt, soweit hierzu keine spezifischen Festsetzungen (wie Erhaltungsgebot o.ä.) getroffen sind

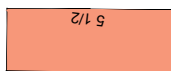
Darstellungen der digitalen Flurkarte



Grundstücksgrenzen und Flurnummern

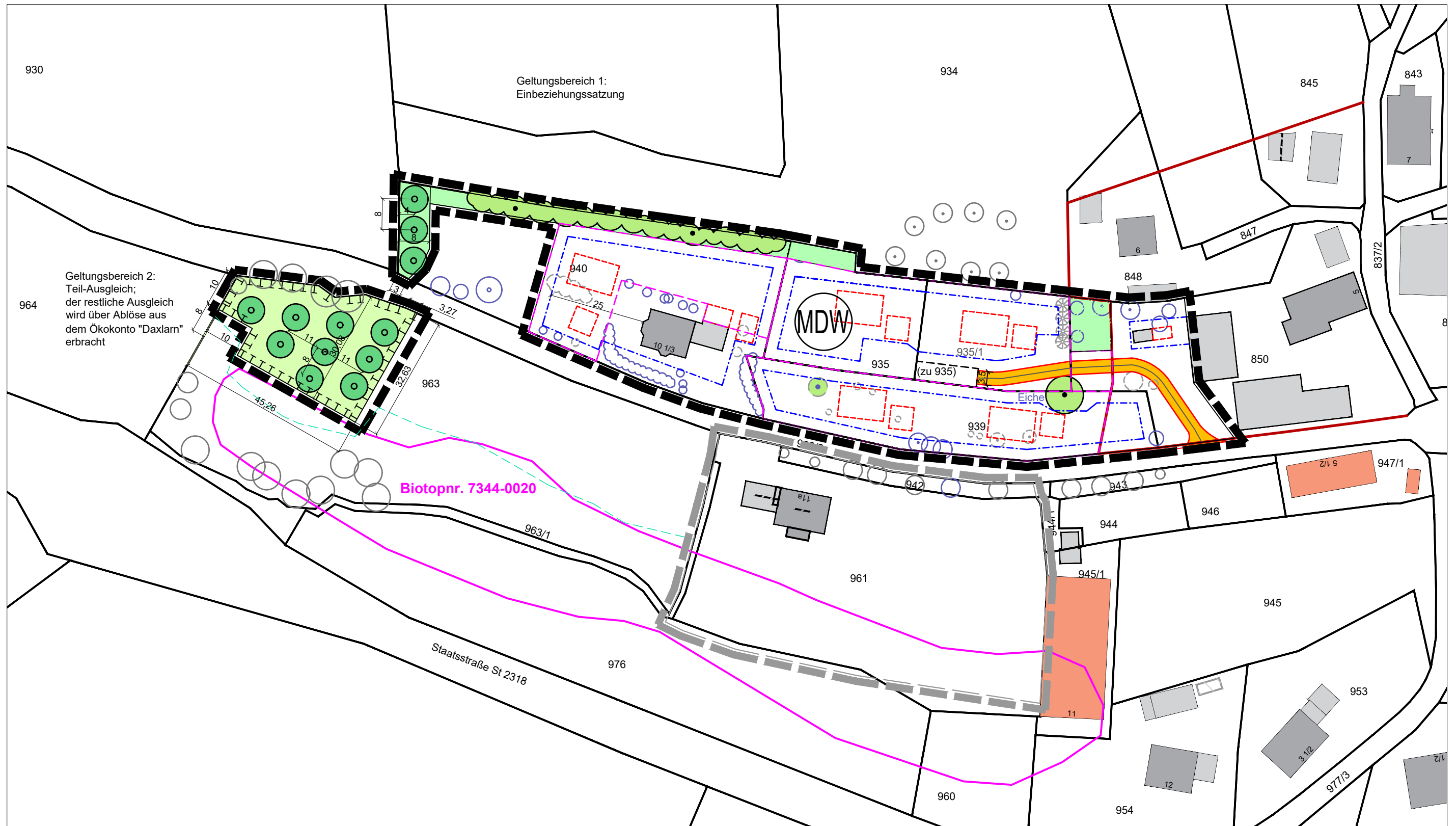


Gebäude Bestand



Öffentliche Gebäude Bestand

Karte zur Satzung M 1:1000



Datum: 23.06.2025/
09.12.2025/ 28.07.2026

Markt Hofkirchen, Landkreis Passau

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de

Begründung zur Einbeziehungssatzung Zaundorf West II

1. Anlass der Planung

Planungsanlass ist die geplante Ergänzung und Abrundung des Ortes Zaundorf im Westen in Verbindung mit dem Bestand und vorgesehener Errichtung von weiteren, neuen Wohnhäusern im Bereich der Flurnummern 940, 935, 935/1 und 939 jeweils Gemarkung Hilgartsberg, um den Kindern der ortsansässigen Familien, die Möglichkeit zu geben im Ort zu bleiben, zumal es sonst keine freien Bauplätze/ Baulücken gibt, die verfügbar sind.

Derzeit richtet sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 35 BauGB mit der Folge, dass außerlandwirtschaftliche Bebauungen nicht zulässig wären.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die mögliche Ergänzung der Bebauung zu schaffen und so den Nachkommen der Grundstückseigentümer, das Verbleiben im Ort zu ermöglichen, beabsichtigt die Gemeinde Hofkirchen für die im Lageplan dargestellte Fläche eine Einbeziehungssatzung zu erlassen im Parallelverfahren zu einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Hierzu wurde auch seitens der Grundstückseigentümer ein Antrag bei der Gemeinde gestellt.

Durch diese Satzung werden die genannten Flächen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Zaundorf zugeordnet.

2. Lage und Größe des Plangebiets

Die Einbeziehungssatzung „Zaundorf West II“ umfasst Flurnummern 940 (Teilfläche), 935, 935/1 (neu abgemarkt), 939 und Teilflächen von Flurnr. 850 jeweils Gemarkung Hilgartsberg. Der Geltungsbereich 1 „Satzungsgebiet“ umfasst nun knapp ca. 0,76 ha, wovon ca. 0,09 ha bereits vorher im Flächennutzungsplan schon als Dorfgebiet ausgewiesen waren. An den Rändern sind bleibende bzw. neue private Grünflächen im Geltungsbereich der Satzung mit festgesetzt. Aufgrund der Maßgabe im Genehmigungsbescheid vom 19.05.2026 zum Deckblatt 25 des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wurde auch das Satzungsgebiet im Westen von Flurnr. 940 Gemarkung Hilgartsberg in Abklärung mit dem Landratsamt Passau reduziert von vorher insgesamt ca. 0,84 ha auf nun ca. 0,76 ha.

Der dazu erforderliche Ausgleich wird hierzu zum einen in räumlicher Nähe festgesetzt. Dieser ist in der Karte zur Satzung als Geltungsbereich 2 Ausgleichsfläche dargestellt. Hierzu ist eine Teilfläche von Flurnr. 963 Gemarkung Hilgartsberg aufgenommen zur Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese mit ca. 0,11 ha. Der restliche Ausgleich ist durch Ablöse vom Ökokonto der Sparkasse Passau vorgesehen.

Im bisherigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen ist der Ortsteil Zaundorf bisher überwiegend als MD = Dorfgebiet bzw. teils auch als WA = Allgemeines Wohngebiet eingetragen. Der hier in der Einbeziehungssatzung überplante Bereich ist dort als Fläche für die Landwirtschaft bzw. rahmende Grünfläche aufgenommen bzw. im Bereich der Zufahrt am östlichen Rand bereits als Dorfgebiet. Dementsprechend ist über die landwirtschaftliche Privilegierung hinaus bisher keine ergänzende Bebauung möglich.

Bezüglich Planungsgrundlagen und weiterer Ausführungen wird auch auf die parallel erfolgende Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen durch Deckblatt 25 hingewiesen. Dort wird das Erweiterungsgebiet wie auch der Bestand des bisherigen Dorfgebiets (MD) nun als Dörfliches Wohngebiet (MDW) ausgewiesen aufgrund der mittlerweile untergeordneten landwirtschaftlichen Nutzung (Landwirtschaft ist nur noch im Nebenerwerb vorhanden). Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Diese Nutzungsmischung ist in Zaundorf gegeben.

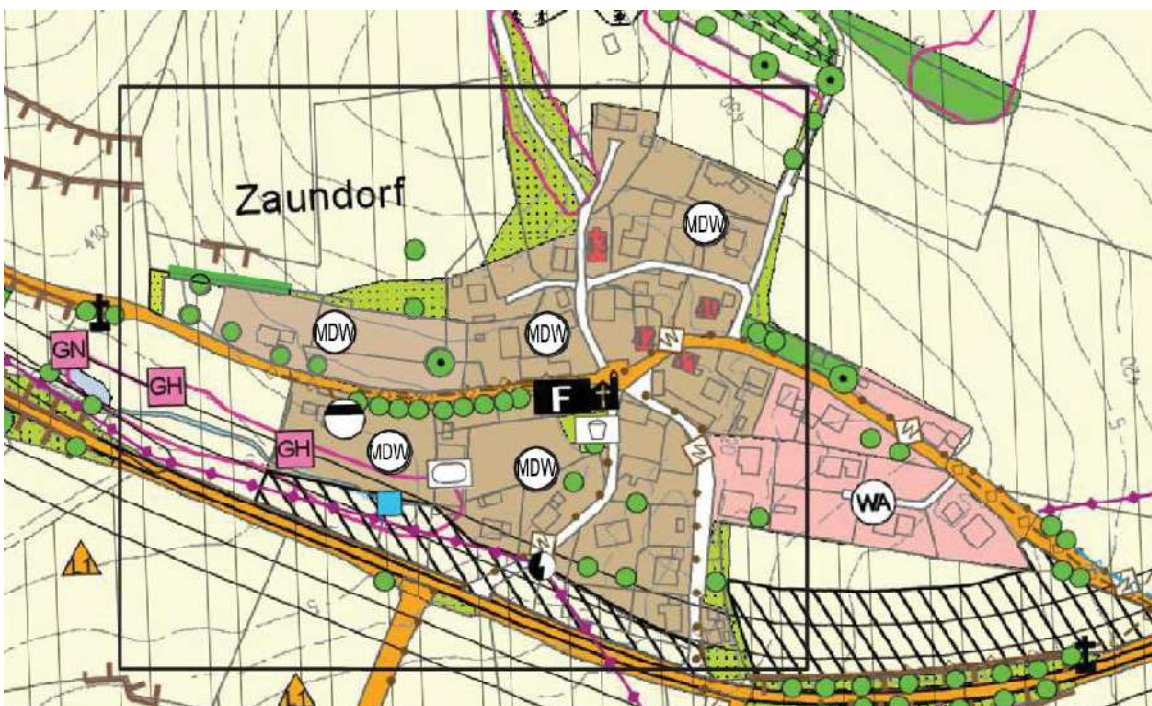
Der Bereich der Einbeziehungssatzung umfasst bisher als Wiese genutzte Bereiche, teils auch mit Lagerflächen für Holz, ansonsten bisherige Gartenflächen und ein bereits bestehendes Wohnanwesen im Westen.

3. Parallel erfolgende Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt 25 - Begründung des Bedarfs und Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotentialen

Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Zaundorf West II“ sollen zusätzliche Entwicklungsflächen einbezogen werden, um bauliche Ergänzungen für den örtlichen Bedarf (insbesondere für die Nachfahren von Ortsansässigen/Grundstückseigentümer) zu ermöglichen.

Hierzu sollen im Bereich zwischen der Bestandsbebauung in Zaundorf am westlichen Rand bei Flurnr. 850 und 940 (= Lückenschluss) und in geringem Maß darüber hinaus im Bereich der bisherigen Gartenflächen des randlichen Anwesens auf Flurnr. 940 ergänzende Bauflächen geschaffen werden. Die Ausdehnung orientiert sich am Bedarf/ an der geplanten ergänzenden Wohnbebauung und entspricht ca. der Ausdehnung vom Ortskern, die in östlicher Richtung bereits durch das bestehende Wohnbaugebiet gegeben ist.

Hierzu wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt 25 geändert. Aufgrund der Maßgabe im Genehmigungsbescheid vom 19.05.2026 zum Deckblatt 25 des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wurde dieser im Westen von Flurnr. 940 Gemarkung Hilgartsberg nun in Abklärung mit dem Landratsamt Passau reduziert, siehe dazu nachfolgende, unmaßstäbliche Karte.



Freie Potenziale der Innenentwicklung stehen hier in Zaundorf nicht zur Verfügung. Hier stehen Eigentümerinteressen entgegen, die die Flächen für eigene Entwicklungsmöglichkeiten vorhalten. Die noch freien Lücken sind nicht erwerbbar bzw. verfügbar für andere Bauwillige im Ort als die Eigentümer und deren Familien selbst, vgl. dazu auch weitere, ergänzende Ausführungen in der Begründung zu Deckblatt 25 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Speziell zu den beiden Satzungsgebieten im Bereich Zaundorf wird hier ergänzt: Die beiden noch freien Parzellen im „WA Zaundorf“ sind in Privatbesitz. Eine wurde erst vor ca. zwei Jahren vom örtlichen Zimmerer gekauft, um zumindest einem seiner 4 Söhne, die Möglichkeit zu geben, im Ort bauen und bleiben zu können, zumal beim Betrieb im Ortskern dazu kein Platz ist und auch bei der 2. Bauparzelle ist geplant, diese in den nächsten Jahren zu bebauen. Die noch freie Baufläche im Gebiet der Einbeziehungssatzung Zaundorf West ist in Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf. Die Eigentümer, denen auch das anschließende Wohnhaus im Gebiet der Einbeziehungssatzung

Zaundorf West auf dem Flurstück gehört, wollen sich die Fläche offenhalten im Hinblick auf eine spätere ergänzende bauliche Weiterentwicklung.

Bei den meisten Teilflächen bzw. möglichen Baulücken im bisherigen Dorfgebiet ist auch bereits eine spätere Nutzung/ Bebauung v.a. durch die Nachkommen der Eigentümer geplant, so dass diese Lücken im Laufe der nächsten Jahre wohl überwiegend geschlossen werden, was auch dem Ziel der Innenentwicklung entspricht. Der weitere Bedarf für die Nachkommen der Familien im westlichen Teil von Zaundorf kann damit nicht gedeckt werden.

Potentiale zu Ziel 3.2 des LEP: Innenentwicklung vor Außenentwicklung stehen hier im Bereich in Zaundorf somit nicht zur Verfügung, so dass entsprechend dem Ziel auch Ausnahmen zulässig sind. Durch die Erweiterung der Bauflächen im Westen soll den Nachkommen der dortigen Grundstückseigentümer/ingesessenen Familien ermöglicht werden, im Ort Zaundorf und in der Gemeinde zu bleiben. Hierzu liegen konkrete Bauabsichten vor.

Die geplante, erweiterte Ausdehnung in westlicher Richtung entspricht ca. der Ausdehnung vom Ortskern aus, die nach Osten hin schon durch das Wohnbaugebiet gegeben ist (siehe auch vorherige Karten über Luftbild und Flächennutzungs- und Landschaftsplan). Damit wird der Ort hier mit dem Baubestand auf Flurnr. 940 und der bisherigen Gartenfläche hier lediglich analog ausgedehnt vom Zentrum entwickelt wie schon im Osten von Zaundorf.

Über die Flurstücke Flurnummern 935 (jetzt neu: Flurnr. 935 und 935/1 nach Teilung und Übergabe an die beiden Kinder) und Flurnummer 939 jeweils Gemarkung Hilgartsberg wird ein Lückenschluss vom Bestand Zaundorf 5 zur bereits seit ca. 1978 bestehenden Bebauung (laut „Zeitreise“ im Bayernatlas) auf Flurnr. 940 Gemarkung Hilgartsberg Hausnr. 10 1/3 hergestellt.

Der restliche Teil des Flurstücks 940 wurde schon seit Jahren als Gartenfläche genutzt und bildet von der Ortsgestalt mit der Buchenhecke im Norden und den bestehenden Gartenflächen mit eingestreuten Gehölzen landschaftsoptisch den westlichen Rand des Ortes im Übergang zur freien Landschaft aus. Hier soll die Bebauung einerseits in Verbindung mit dem bisherigen Baubestand für die bisherigen Eigentümer ergänzt werden und vor allem für die beiden erwachsenen, bauwilligen Kinder, die Baumöglichkeit gegeben werden im Bereich der bisherigen Gartenflächen, um im Ort und bei der Familie und in der Ortsgemeinschaft zu bleiben. Die Fläche ist auch bereits landschaftlich gut eingebunden über die bereits bestehende Gartenbegrünung, die im Zuge der Planung noch am westlichen Rand ergänzt werden soll, um den Ortsrand/ die Ortseingangssituation zu ergänzen.

Neben der geplanten Erweiterung der bisherigen Bauflächen erfolgt im Rahmen der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt 25 auch die Anpassung des Gebietstyps/ der Art der baulichen Nutzung- von bisherigen Dorfgebiet (MD) nun insgesamt zum dörflichen Wohngebiet (MDW) - zumal die Landwirtschaft in Zaundorf nur noch eine untergeordnete Rolle (lediglich im Nebenerwerb) spielt.

4. Zielsetzung/ Festsetzung der Bauflächen

Im Bereich des Ortsteils Zaundorf besteht Bedarf an ergänzenden baulichen, nicht landwirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere um den Nachkommen die Möglichkeit zu geben im Ort zu bleiben. Hierzu wurde von den Grundstückseigentümern ein Antrag gestellt und es erfolgte eine Vorabklärung mit dem Landratsamt Passau Kreisbaumeister bezüglich einer möglichen baulichen Entwicklung, die hier als fachlich vertretbar eingestuft wurde. Nach diesen Vorabklärungen fasste dann der Gemeinderat von Hofkirchen am 15.10.2024 den Aufstellungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung „Zaundorf West II“ und zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt 25.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b

genannten Schutzgüter bestehen.

Diese Voraussetzungen sind bei der vorliegenden Satzung erfüllt.

Außerdem wird dazu im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan m. integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt 25 geändert. Das Gebiet soll entsprechend der Nutzung gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 5 und § 5a BauNVO als dörfliches Wohngebiet „MDW“ ausgewiesen werden im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt 25 im Parallelverfahren zur Aufstellung der Ortsabrundungssatzung. Da die Land- und Forstwirtschaft in Zaundorf eine untergeordnete Rolle spielt (kein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb mehr, nur noch Nebenerwerb) und Wohnen mittlerweile die überwiegende Nutzung darstellt gegenüber den auch vorhandenen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben (Gasthaus und Pension, Zimmerei, Holzhandel o.ä.) ist hier die Zuordnung zum MD nicht mehr zutreffend. Von der Nutzungsmischung und dem Ortscharakter ist das bisherige MD in Zaundorf inklusive der geplanten Erweiterung im Zuge der Einbeziehungssatzung Zaundorf West II als Dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5a BauNVO einzustufen, welches in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf Grundlage des Gesetzes zur Baulandmobilisierung (vom 14. Juni 2021) seit 23. Juni 2021 eingeführt wurde.

Die Festsetzungen zur Bebauung orientieren sich an der Bestandsbebauung bzw. der bereits zur Einbeziehungssatzung „Zaundorf West“ getroffenen Festsetzungen insbesondere bezüglich der Dachformen,-neigungen usw., um eine möglichst gute Einfügung ergänzender Bauvorhaben in das Gesamterscheinungsbild von Zaundorf zu erreichen. Baugrenzen wurden erst entsprechend der ursprünglichen Empfehlung des Kreisbaumeisters nicht festgesetzt, sondern nur die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude und zunächst die Anzahl der Wohngebäude je Bestandsgrundstück. Aufgrund der Äußerungen im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens wurden dann Baugrenzen festgesetzt im Satzungsgebiet.

Geplant sind Wohnhäuser für die jeweils 2 Kinder der Antragssteller (2 Wohnhäuser m. Garage ergänzend auf Flurnr. 940, wovon nun im reduzierten Geltungsbereich nur noch eines möglich ist, bzw. 2 Wohnhäuser m. Garage auf Flurnr. 939 und je 1 auf den neu aufgeteilten Flurnummern 935 und 935/1). Zudem ist beim bestehenden Wohnhaus mit Garage auf Flurnr. 940 eine bauliche Ergänzung durch Anbauten geplant. Beim Bestand auf Flurnr. 840 am östlichen Rand des Satzungsgebiets soll ggfs. eine Ergänzung oder auch Ersatz für das bestehende Hühnerhaus z.B. für die Errichtung eines Lagerraums ermöglicht werden.

Um den Grundsätzen der Abrundung und Einfügung in die Landschaft bzw. Eingriffsminimierung Rechnung zu tragen werden Erhaltungsgebote für Gehölzbestände und Pflanzgebote am neuen Ortsrand festgesetzt. Der Ausgleich wird teils Zaundorf in räumlicher Nähe zur ergänzend möglichen Bebauung im Satzungsgebiet (Geltungsbereich 1) als Geltungsbereich 2 eingeplant und ansonsten durch Ablöse aus dem Okokonto Daxlarn der Sparkasse Passau.

5. Erschließung/ Brandschutz

Der Ortsteil Zaundorf ist mit seinem bisherigen Baubestand bereits an das öffentliche Netz angebunden. Die Erschließung der ergänzend eingeplanten Bauflächen ist lediglich an die vorhandene Erschließung anzubinden.

Zaundorf wird straßenmäßig durch die vorhandenen Ortsstraßen/ öffentl. Wege erschlossen. Für die hinterliegenden Grundstücke/neuen möglichen Bauflächen auf Flurnummern 935 und 935/1 Gemarkung Hilgartsberg ist eine private Erschließungsstraße über Flurnr. 850 mit 935/1 zu Flurnr. 935 vorgesehen. Hierfür ist ein Fahrt- und Erschließungsrecht notariell zu regeln. Die Baugrenzen sind dort teils zurückgesetzt, um Flächen für Wendemöglichkeiten offen zu halten.

Wasserversorgung:

Die Voraussetzungen für die Anschlussnahme an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Wasserversorgung Bayer. Wald liegen vor. Die neuen Baulandflächen auf Flurnr. 939, Gem. Hilgartsberg liegen direkt an der öffentlichen Versorgungsleitung an und können mit 2 zusätzlichen Hausanschlüssen erschlossen werden. Die neuen Baulandflächen auf Flurnummern 935 und 940, jew. Gem. Hilgartsberg sind nicht unmittelbar durch eine öffentliche Versorgungsleitung erschlossen. Dort ist die Wasserversorgung im Rahmen einer Sondervereinbarung, die jeweils noch vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen wäre, möglich. Nach Abschluss der Sondervereinbarung kann

der jeweilige Grundstückseigentümer bzw. Anschlussnehmer auf eigene Kosten eine private Hausanschlussleitung bis zur Übergabestelle (Lage nach jeweiliger Festlegung bzw. Abstimmung auf Flurnr. 930/2, Gem. Hilgartsberg) herstellen und unterhalten und ist damit erschlossen.

Schmutzwasserbeseitigung:

Die neuen Baulandflächen auf Flurnr. 939, Gem. Hilgartsberg liegen direkt an der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation an und sind mit 2 bereits vorhandenen Hausanschlüssen erschlossen. Die neuen Baulandflächen auf Flurnummern. 935 und 940, jew. Gem. Hilgartsberg sind nicht unmittelbar durch einen Kanal bzw. eine öffentliche Entwässerungsleitung erschlossen. Dort ist die Schmutzwasserbeseitigung im Rahmen einer Sondervereinbarung, die jeweils noch vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen wäre, möglich. Nach Abschluss der Sondervereinbarung kann der jeweilige Grundstückseigentümer bzw. Anschlussnehmer auf eigene Kosten eine private Kanalleitung bis zur Übergabestelle (nach jeweiliger Festlegung bzw. Abstimmung im Schacht S501.1, S501.2 oder S502 auf Flurnr. 930/2, Gem. Hilgartsberg) herstellen und unterhalten und ist damit erschlossen.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig in den Garten- und Grünflächen zu versickern und /oder für die Nutzung zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zwischenspeichern. Entwässerungseinrichtungen sind möglichst naturnah auszubilden (z.B. in offenen Rinnen, Mulden, Mulden-Rigolen-Systemen). Eine gesammelte Ableitung ist dort nicht gestattet. Um den Anfall an Niederschlagswasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken werden neben der Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähige Beläge folgende Maßnahmen empfohlen wie:

möglichst breitflächige Versickerung in den Garten-/Grünflächen, naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen z.B. in offenen Rinnen, Mulden-Rigolensystemen oder auch Rückhaltung bzw. Pufferung und Sammlung auf den Grundstücken und Nutzung zur Gartenbewässerung/ als Brauchwasser (über Zisternensysteme).

Zur Beurteilung der Sickerfähigkeit wurde am 29.10.2025 ein Sickertest durchgeführt, der durch Wagmann Ingenieure GmbH, Fürstenzell dokumentiert ist. Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 - Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. soll der versickerungsrelevante kf-Wert in der Regel zwischen 1×10^{-3} m/s (sehr stark durchlässig) und 1×10^{-6} m/s (schwach durchlässig) liegen. Der aus dem Sickerversuch ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert beträgt $k_f = 5,46 \times 10^{-5}$ m/s. Dieser Wert liegt innerhalb des von der DWA-A 138 empfohlenen Bereichs für die Versickerung von Niederschlagswasser. Der Boden ist damit als mäßig bis gut durchlässig einzustufen und grundsätzlich für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Die Dokumentation zum Sickerversuch wird den Unterlagen zur Einbeziehungssatzung angefügt. Es sind dazu geeignete, ausreichende Maßnahmen zur Versickerung z.B. über Mulde-Rigolen-Systeme gfs. in Verbindung mit Maßnahmen zur Rückhaltung/ Pufferung (und Regenwassernutzung) über Zisternen usw. bei der Bauplanung einzuplanen. Es wird empfohlen, Regenwasser zu nutzen (z.B. zur Gartenbewässerung usw. über Regentonnen, Zisternen).

Die notwendige Stromversorgungs- und Telekommunikationsinfrastruktur ist in Zaundorf vorhanden. Hier sind Anbindungen durch ergänzende Hausanschlüsse zu schaffen.

Die Entsorgung von häuslichen Abfällen kann und soll über die Bereitstellung der Müllbehälter an der Ortsstraße erfolgen.

Feuerwehren sind im Gemeindegebiet von Hofkirchen in Zaundorf selbst (FFW Hilgartsberg) und in Garham bzw. Hofkirchen vorhanden, so dass die Hilfsfrist nach Art. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayer. Feuerwehrgesetzes eingehalten werden kann. Eine Zufahrt für die Feuerwehr ist gegeben über die Ortsstraße und die mind. 3 m breiten privaten Erschließungswege auch zu den hinterliegenden Grundstücksbereichen

Für den Brandschutz ist im Ortsteil Zaundorf die Löschwasserversorgung gesichert (über 3 Hydranten und einen Löschwasserteich mit 300 cbm laut Löschwasserbestandsaufnahme des Marktes Hofkirchen v. 2017). In räumlicher Nähe zum Satzungsgebiet sind zur Löschwasserentnahme 1

Oberflurhydrant und 1 Unterflurhydrant aus dem Versorgungsnetz der Wasserversorgung sowie ein Löschwasserteich vorhanden.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Bilanzierung

Die Festsetzung bereits bebauter Teile bzw. des bisher schon ausgewiesenen Dorfgebiets am östlichen Rand des Satzungsgebiets ist entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuchs und der Naturschutzgesetze ohne Ausgleichserfordernis.

Für die geplanten Erweiterungsflächen im Zuge des Teils Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuhandeln und die dazu erforderlichen grünordnerischen Festsetzungen insbesondere für den Ausgleich festzulegen.

Die Einstufung/ Bilanzierung und Einplanung des Ausgleichs erfolgte in Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Frau Bednarikova gemäß dem neuen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung von 2021.

Es wurde diese Fassung zugrunde gelegt, zumal ein größerer Teil des Ausgleichs durch Ablöse aus dem Ökokonto „Daxlarn“ der Sparkasse Passau geplant ist

Die einzelnen Teilflächen, für die im Zuge der Einbeziehungssatzung eine Bilanzierung erforderlich ist, werden aufgrund der unterschiedlichen Eigentümer und damit Nutznießer und der Ausgangssituation gesondert betrachtet.

Eingriffsbilanzierung:

a) Einstufung des Zustands des Plangebiets und des Eingriffs nach dem fortgeschriebenen Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (v. Dez. 2021) und Ableitung des Kompensationserfordernisses

Vergleiche dazu auch Anlage 1 Karte zur Eingriffsregelung

Fläche Nr.	Ausgangszustand	Gebietsbedeutung f. Naturhaushalt u. Landschaftsbild	gepl. Bebauung/ Versiegelungs- grad "Eingriffs- schwere"	Ausgangs- zustand WP Realwert	anzu- setzender Faktor orientiert an GRZ	zu werten- de Ein- griffs- fläche in m²	Kompensations- erfordernis in WP
Flurnr. 940	Garten mit Rasen, Ziergehölzen, Obstbaum	geringe bis mittlere	Wohnbebauung	5	0,35	1279	2238,3
Gemarkung Hilgartsberg	(P 21 Privatgarten strukturarm 5 WP)	Wertigkeit	geringer Versiegelungs- grad dazu GRZ von 0,35 zugrunde gelegt			(insges. ca. 2748)	aufgerundet in ganzen WP 2239
	bereits bebauter Teil m. Gartenteilfläche und Bereich um zu erhal- tende Buchenhecke/ festge- setzte private Grünfläche ohne Ansatz						
Flurnr. 939	wenige , überwiegend jüngere Obstgehölze	geringe bis mittlere	Wohnbebauung	6	0,35	1572	3301,2
Gemarkung Hilgartsberg	randliche wertvolle Eiche zur Erhaltung festgesetzt ansonsten bisher Wiese damit Zuordnung zu G211 mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland mit 6 WP	Wertigkeit	geringer Versiegelungs- grad dazu GRZ von 0,35 zugrunde gelegt			(insges. ca. 1762)	aufgerundet in ganzen WP 3302
Flurnr. 935	wenige, randl. Gehölze (Fichten zur Entfernung gepl.)	geringe bis mittlere	Wohnbebauung	6	0,35	2002	4204,2
u. neu 935/1	ansonsten bisher Wiese	Wertigkeit	geringer Versiegelungs- grad dazu GRZ von 0,35 zugrunde gelegt				
Gemarkung Hilgartsberg	bis einschl. 2024 "Feldstück" damit Zuordnung zu G211 mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland mit 6 WP						
Flurnr. 850 TF	Garten mit Rasen, bzw. best. befest. Holzlege	geringe-mittlere	Wohnbebauung	5	0,35	112	196
Gemarkung Hilgartsberg	Zuordnung zu P 21 Privatgarten strukturarm 5 WP 133 m² "Durchfahrtbereich"	Wertigkeit	geringer Versiegelungs- grad, nur Fahrt dazu Ansatz Faktor von 0,35			(insges. 3145)	Für Flurnr. 935 und 950 zusammen WP 4400,2 bzw. aufgerundet 4401
	anschließender Teil nördlich Hühnergarten mit Gehölzen bleibt private Grünfläche damit ohne Wertung						
						4965	

b) eingeplante Ausgleichs-/ Kompensationsmaßnahmen bzw. Bilanzierung Ausgleich

Zu den einbezogenen Teilflächen auf Flurnummer 940 und 939 Gemarkung Hilgartsberg ist eine Ablöse aus dem Ökokonto Daxlarn der Sparkasse Passau geplant:

Nach der Eingriffsbilanzierung unter a) ergibt sich hierfür eine erforderliche Ablöse für die Teilflächen von Flurnr. 940 Gemarkung Hilgartsberg mit 2239 Wertpunkten und für die Teilflächen von Flurnr. 939 Gemarkung Hilgartsberg mit 3302 Wertpunkten. Die Ablöse ist durch die Nutznießer vorzunehmen. Der Nachweis dazu muss rechtzeitig vor Satzungsbeschluss erbracht sein.

Ausgleich für die einbezogenen Teilflächen Flurnummer 935, 935/1 mit Teilfläche Flurnr. 850 jeweils Gemarkung Hilgartsberg auf der nordwestlichen Teilfläche von Flurnr. 963 Gemarkung Hilgartsberg

Die Kompensation der zur gepl. Bebauung für die Teilflächen auf Flurnr. 935, Flurnr. 935/1 und Teilfläche von Flurnr. 850 Gemarkung Hilgartsberg erforderlichen 4573 Wertpunkte wird durch entsprechende Aufwertung auf der nordwestlichen Teilfläche von Flurnummer 963 Gemarkung Hilgartsberg geschaffen.

Bei einem Ausgangszustand von G211 mäßig extensiv genutztes Grünland mit 6 WP gegenüber einem Zielzustand B432 extensive Obstwiese mit 10 WP ergibt sich eine Aufwertung von 4 WP je m². Demnach sind für die erforderlichen 4401 WP mind. 1100,25 m² erforderlich. Hierzu sind aufgerundet auf ganzen Quadratmeter 1101 m² eingeplant, was einer Kompensation von 4404 WP entspricht. Somit ist dem Bedarf ausreichend Rechnung getragen. Die Lage/ Fläche ist gut geeignet aufgrund des räumlichen Verbunds zu weiteren extensiven Bereichen (kartierte Biotopfläche/ Feuchtfächen, Einzelgehölzen an der Straße und weiteren Wiesenflächen im Umfeld) bzw. als dörflicher Lebensraum im räumlichen Anschluss an den Ort bzw. Ausgleich für die bisher. gliedernde Grünfläche mit Obstbäumen, die für die bauliche Ergänzung beansprucht wird.

Die Teilfläche ist durch Pflanzung von 9 Obstbaumhochstämmen (alte, robuste Sorten Siehe dazu Anlage A1 Pflanzenliste) zu ergänzen. Die Wiese ist nach tiefer Mahd durch Regiosaatgut Typ Frischwiese/ Obstwiese Region 19 - Bayerischer u. Oberpfälzer Wald zu impfen und in den ersten 3 Jahren zur Förderung der Ausmagerung 3-mal jährlich zu mähen. Anschließend reicht eine 1- bis 2- malige jährliche Mahd (erste Mahd ab Mitte Juni und 2. Mahd ca. 6 bis 8 Wochen später entsprechend Aufwuchsmenge). Das Mähgut ist abzufahren, eine Mulchung ist nicht erlaubt. Eine Düngung und ein Spritzmitteleinsatz sind nicht erlaubt. Die Abgrenzung der Fläche ist zu kennzeichnen z. B. durch Eichenpfosten. Die eingeplante Ausgleichsfläche ist als eine Maßnahme bis spätestens 1 Jahr nach Beendigung der ersten Baumaßnahme/ Zeitpunkt der anzuzeigenden Nutzungsaufnahme auf Flurnr. 935 bzw. 935/1 Gemarkung Hilgartsberg umzusetzen. Die Ausgleichsfläche ist dem LfU über die Gemeinde zu melden.

7. Beurteilung bez. der Schutzgüter/ Begründung der Inanspruchnahme landwirtschaftl. Flächen

Es werden Flächen und teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen neu beansprucht, sowohl für die gepl. Bebauung als auch für den Ausgleich. Dabei gehen keine besonders wertvollen landwirtschaftlichen Nutzflächen/ Ackerflächen verloren. Die neu eingepl. Flächen zur ergänzend möglichen Bebauung liegen in direktem Anschluss an den Bestand an bereits bebauten bzw. begrüneten Flächen der bisher. Ortslage und sind für die landwirtschaftliche Nutzung aufgrund Fläche und Form von geringerer Bedeutung. Es werden nur moderate, bedarfsorientierte Erweiterungen eingeplant, um den Flächenanspruch gering zu halten. Es werden insgesamt ca. 0,11 ha bisherige landwirtschaftliche Nutzflächen beansprucht für den erforderlichen Ausgleich auf Teilfläche von Flurnr. 963 Gemarkung Hilgartsberg. Die Flurnummern 939 und 935 mit 935/1 mit zusammen ca. 0,376 ha waren bislang noch landwirtschaftliche Nutzflächen. Die baulichen Entwicklungsbereiche sind ansonsten teils bereits bebaut/ befestigt oder als Gartenflächen bzw. als Grünflächen/Wiese genutzt.

8. Weitere Ausführungen zu Umweltbelangen

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB ist kein Umweltbericht entsprechend § 2a bzw. § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Bezüglich der Beurteilung der Schutzgüter wird auch auf die Ausführungen im Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen durch Deckblatt 25 hingewiesen, die im Parallelverfahren zur vorliegenden Aufstellung der Ortsabrundungssatzung erfolgt.

Das Gebiet der Satzung reicht zwar etwas weiter in die freie Landschaft hinaus als der bisherige Baubestand, ist jedoch in direkter Fortsetzung der best. Bebauung gelegen, die im Bereich südlich der Ortsstraße bereits auch weiter nach Westen reicht. Zaundorf wird im Zuge der Einbeziehungssatzung ergänzt und nach außen abgerundet. Der Bereich ist nur örtlich wirksam auf das Landschaftsbild. Über die eingepl. Maßnahmen wird der landschaftlichen Einbindung/ Verzahnung Dorf und Landschaft Rechnung getragen.

Durch die Planung werden keine Denkmäler (Bau- oder Bodendenkmäler) betroffen. Es sind nur Bereiche m. geringer bis mittlerer Bedeutung bez. Flora/ Fauna. Wertvolle Bäume/ Gehölze wie die Eiche bzw. die Buchenhecke sollen erhalten bleiben. Für den zur Entfernung geplanten Apfelbaum mit Höhlen und Spalten, der einen potentieller Habitatbaum darstellt, sind Vogel- und Fledermauskästen an den bleibenden umliegenden Bäumen anzubringen, um den Verlust auszugleichen. Bei Berücksichtigung der eingriffsminimierenden Maßnahmen sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde im Rahmen der Satzung angewendet. Der erforderliche Ausgleich ist im Rahmen der Satzung festgelegt auf einer Fläche in räumlicher Nähe südwestlich der geplanten baulichen Erweiterung als extensive Obstwiese. Ansonsten erfolgt der Ausgleich durch Ablöse aus dem Ökokonto „Daxlarn“ der Sparkasse Passau, die rechtzeitig vor Satzungsbeschluss vorliegen muss.

Es werden Teilflächen außerhalb des bisherigen Satzungsgebiets neu für eine ergänzende Bebauung beansprucht. Es handelt sich dabei um keine besonders wertvollen ackerbaulichen, landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Bezüglich des Wasserhaushalts sind ebenfalls keine bzw. keine gravierenden Beeinträchtigungen zu erwarten unter Berücksichtigung der Empfehlungen/ Maßnahmen.

Für den Menschen ergeben sich durch die Ausweisung als Satzungsgebiet Möglichkeiten zur ergänzenden Bebauung und so für die nachwachsende Generation die Chance im Ort zu bleiben. Es sind keine gravierenden Veränderungen bez. Lärm oder sonstiger Emissionen zu erwarten. Bezüglich Freizeit und Erholung sind mit der Planung ebenfalls keine Verschlechterungen verbunden.

Bezüglich der Schutzgüter Klima, Boden, Wasser ergeben sich geringfügige Veränderungen aufgrund der Ausweitung der Bebauung/ Bodenversiegelung in Ergänzung zum Bestand. Die Erweiterung nach außen ist kaum wirksam auf das Landschafts- und Ortsbild aufgrund der Lage an sich und der direkten Angrenzung an den Bestand und des bleibenden Gehölzbestands (Buchenhecke im Norden und Eiche) und der eingepl. Eingrünungsmaßnahme im Westen am neuen Ortsrand. Bezüglich Kulturelles Erbe/ Bau- und Bodendenkmälern ist der Bereich bisher ohne Bedeutung.

Eine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird durch die Satzung nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter (vgl. vorherige Ausführungen).

Bei den einbezogenen, im Rahmen der Eingriffsregelung zu bilanzierenden Flächen handelt es sich überwiegend Flächen von geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (laut Leitfaden v. 2021) wurde im Rahmen der Satzung angewendet. Der erforderliche Ausgleich ist im Rahmen der Satzung festgelegt zum einen in räumlicher Nähe zur geplanten baulichen Erweiterung als Obstwiese in räumlichem Verbund mit Biotopflächen bzw. ansonsten durch Ablöse aus dem Ökokonto „Daxlarn“ der Sparkasse Passau.

Es sind mit der Änderung insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bezüglich der Schutzgüter verbunden, weder bezüglich Fläche, Boden, Wasser, Mensch, Klima, Pflanzen, Tierwelt, kulturelles Erbe.

Im Rahmen der Planung wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet. Von einer Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Anlagen

Anlage 1 Pflanzenliste

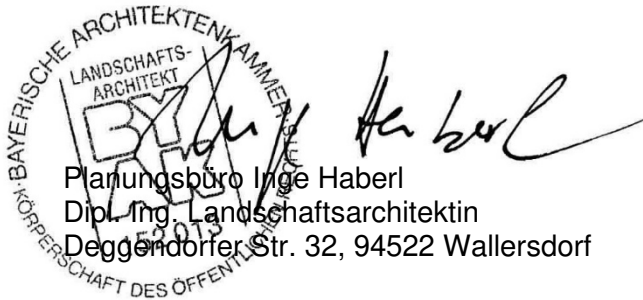
Anlage 2 Karte zur Bilanzierung

Anlage 3 Dokumentation zu Sickerversuch v. 29.10.2025

Anlage 4 Schnittbeispiel/ Schemaschnitt

Wallersdorf, 23.06.2025/
09.12.2025/28.07.2026

Hofkirchen, 23.06.2025/
09.12.2025/28.07.2026



Planungsbüro Inge Haberl
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf

Josef Kufner
1. Bürgermeister
Markt Hofkirchen

Pflanzenliste zur Einbeziehungssatzung "Zaundorf West II" Markt Hofkirchen Anlage 1

Gehölzarten

1. Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bzw. in die Region passenden Ziersträuchern durchzuführen. Insbesondere sind dazu zu verwenden und besonders geeignet:

1.1 **Einzelbäume/ Großbäume (i. d. Regel heimische Laubbäume)**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ansonsten auch Nußbäume und Kastanien wie Bestand	

1.2 **Kleinkronige Bäume/ Bäume 2.Ordnung**

Obstbäume, Hochstämme (in Ausgleichsfläche erforderlich!) ansonsten mindestens Halbstämme (in Privatgärten), in ortsüblichen, möglichst älteren, robusten Sorten (z.B. Birnen: Rotbichlbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneu, Alexander Lucas Birne; Apfelsorten wie Korbiniansapfel, Dülmener Herbstrosenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Schöner aus Boskoop, Grafensteiner bzw. Hauszwetschge, Reneklode oder Süß- und Sauerkirschen)

und heimische Laubbäume 2. Ordnung wie

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sandbirke
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

bzw. im Garten auch Sorten und Zierobstarten (v. Malus, Pyrus, Prunus)

1.3 **Heimische Sträucher**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose und andere Wildrosen
Salix caprea	Salweide bzw. andere heim. Arten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

1.4 Ziersträucher

(insbesondere für Vorgärten und im Inneren geeignet, bzw. einzeln eingestreut auch an Rändern zur freien Landschaft) geeignete Arten z. B.:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Deutzia magnifica	Maiblumenstrauch
Forsythia intermedia in Sorten	Goldglöckchen
Philadelphus in Sorten	Pfeifenstrauch
Syringa vulgaris u. Veredelungen	Flieder
Ribes alpinum in Sorten	Zierjohannisbeere
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Buddleia davidii in Sorten	Sommerflieder
Strauchrosen in Sorten	Strauchrosen
Viburnum in Sorten	Schneeball
Spiraea in Sorten	Spierstrauch
Buxus sempervirens	Buchs
Weigelia in Sorten	Weigelia

2. Hecken

Hecken sollen möglichst als freiwachsende, abwechslungsreiche Strukturen ausgebildet werden. Geschnittene Hecken sind nur zwischen zwei Baugrundstücken, nicht aber zur Straße hin bzw. zur freien Landschaft zulässig. Es sollen vor allem heimische Arten verwendet werden, wie z.B.: Feldahorn, Hainbuche, Liguster.

3. Pflanzgrößen

Einzelbäume:	Hochstämme 3-4 x verpflanzt Stammumfang 10 - 12 cm bzw. 300 - 500 cm Höhe
Obstbäume:	Hochstämme in der Ausgleichsfläche ansonsten auch Halbstämme (regionale Sorten)
Sträucher/gemischte Gehölzpflanzungen:	2x v. Sträucher 60 - 100 cm 2 x v. Heister 100 - 150 cm

4. Negativliste

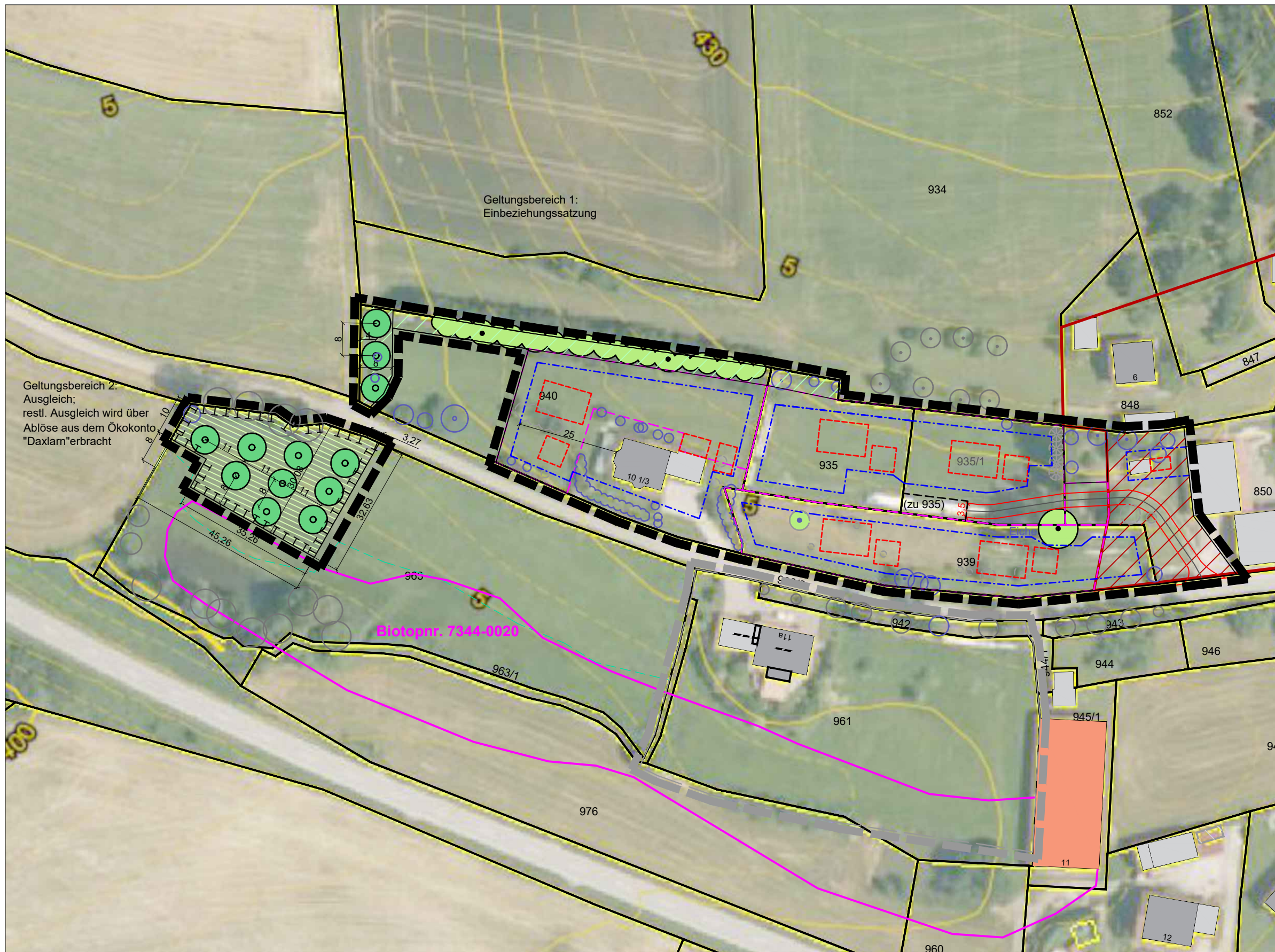
Es sollen möglichst keine fremdländischen Gehölze und Hängeformen verwendet werden. Eine Pflanzung der Mehrzahl von Nadelgehölzen wie Thujen o.ä. ist ausdrücklich ausgeschlossen, lediglich einzelne heimische Eiben wären möglich.

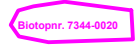
5. Hinweis auf Art. 47 und 48 AGBGB: einzuhaltende Grenzabstände

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, ist gemäß Art 48 mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten. Zu Nachbargrundstücken im Inneren ist gemäß Art 47 mit Gehölzen unter 2 m ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, mit Gehölzen/ Bäumen über 2 m ein Abstand von 2 m.

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de





-  Umgrenzung Geltungsbereich Einbeziehungssatzung "Zaundorf West II"
-  bereits bestehendes Dorfgebiet (kein Ausgleichsfordernis)
-  Umgrenzung zu wertende Eingriffsflächen
-  Bebauungsbeispiel/ Bebauungsvorschlag
-  Baugrenze
-  ca. Gehölzbestand (Laub- bzw. Nadelgehölz oder kleinere Sträucher/Neupflanzungen bzw. Obstbäume) innerhalb Satzungsgebiet
-  ca. Gehölzbestand (Laubbäume bzw. Obstbäume) außerhalb Satzungsgebiet nachrichtlich
-  ca. Gehölzbestand Entfernung geplant
-  pot. Habitatbaum - Entfernung geplant; hierzu sind Maßnahmen zum Artenschutz (Anbringen v. Kästen) und eine Obstbaumneupflanzung vorzunehmen
-  Gehölzbestand Erhaltungsgebot
-  festgesetzte private Grünfläche in Randzone neu zur Ortsrandeingrünung bzw. bleibend bei zu erhaltender Hecke und bei bisher. Hühnergarten in Übergang zu Bestand-ohne Bilanzierung
-  Pflanzgebot Obstbaum Hochstamm
-  Kennzeichnung gepl. Ausgleichsfläche geplante Entwicklung zur extensiven Obstwiese
-  Biotopfläche laut Biotopkartierung Bayern Flachland
-  nachrichtlich Umgrenzung Geltungsbereich Einbeziehungssatzung Zaundorf West

Einbeziehungssatzung Zaundorf West II

Anlage 2: Karte zur Eingriffsregelung/ Bilanzierung

Markt Hofkirchen, Landkreis Passau

Datum: 23.06.2025 M 1 : 1000
09.12.2025/28.07.2026

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de

Kartengrundlage: digitale Flurkarte UTM 32, im Hintergrund Luftbildkarte Bayernatlas mit Höhenlinien

Dokumentation Schurfversickerung / Sickerversuch

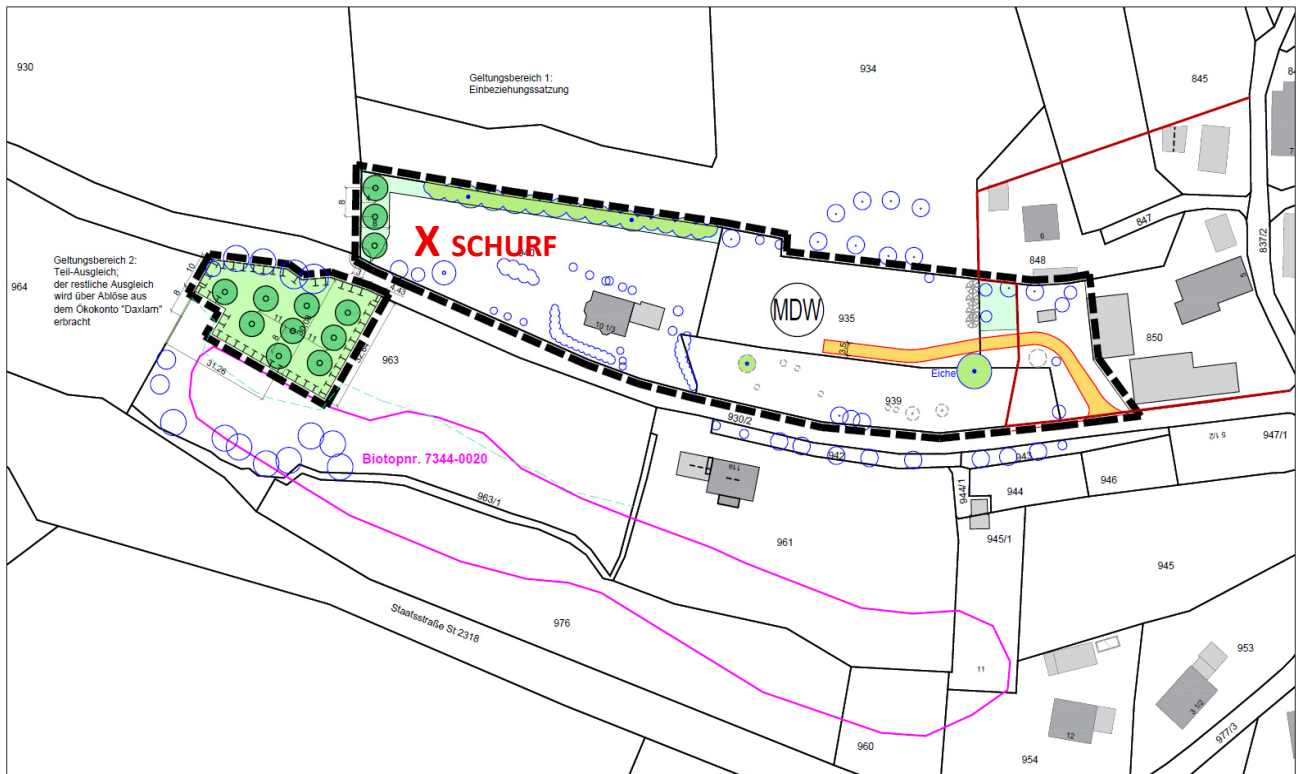
Datum: 29.10.2025, 08:00 Uhr

Vorhaben: Hofkirchen, Zaundorf West II

Hier: Sickertest, vor Ort

Teilnehmer: Hr. Feilmeier
Hr. Käser
Hr. Perl

Auftraggeber
Auftraggeber
Wagmann Ingenieure (WI)



Auszug aus Einbeziehungssatzung Zaundorf West II mit skizzierter Lage des Baggerschurfes



Bodenansprache: sandiger Schluff

Sickerversuch im Schurf

Auswertung

Vorhaben: Hofkirchen, Zaundorf West II
Datum: 29.10.2025
Messstelle: SCH



Berechnung nach MAROTZ

L	Länge des Schurfes	2,00	[m]
B	Breite des Schurfes	1,50	[m]
h	Einstauhöhe [m]	1,50	[m]
S	Abstand zum Grundwasser (geschätzt)	3,00	[m]

V	Versickerungsmenge	[m3]
Q	Versickerungsrate	[m3/s]

Werte gem. Protokoll:

Uhrzeit	Dauer [h:min]	[s]	Einstau [m]	Absenkung [m]	Versickerungsmenge [m³]
08:04	00:00		1,5000		
08:10	00:06		1,4800		
08:15	00:11		1,4600		
08:20	00:16		1,4500		
08:25	00:21		1,4400		
08:30	00:26		1,4200		
08:35	00:31		1,4100		
08:40	00:36		1,4000		
08:45	00:41		1,3900		
08:50	00:46		1,3800		
08:55	00:51		1,3700		
09:00	00:56		1,3600		
09:05	01:01	3660	1,3500	-0,1500	0,450

Auswertung

Q = 1,23E-04 m³/s

kf-Wert [m/s]

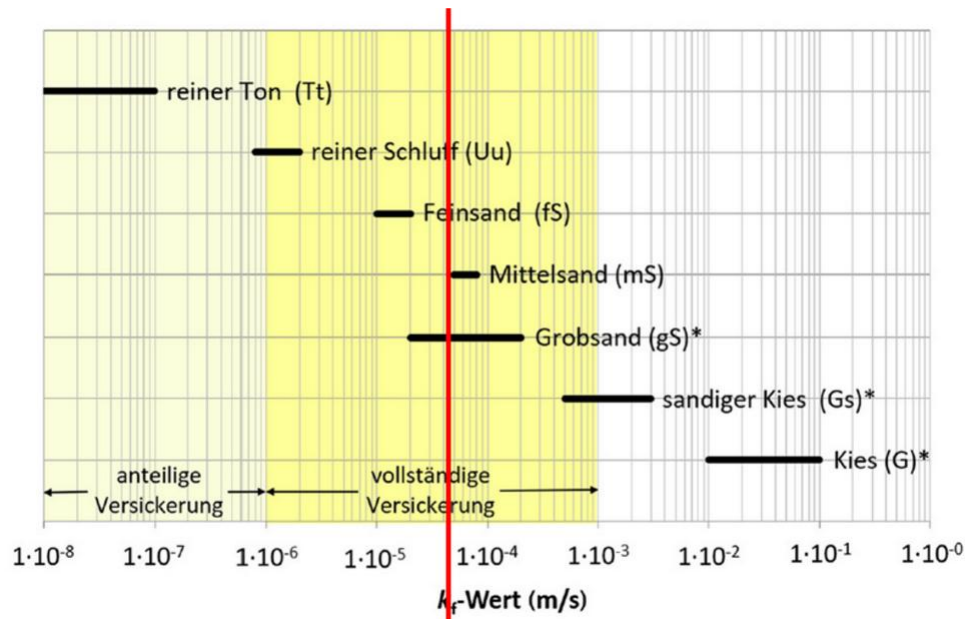
$$k = \frac{2 * Q * S}{L * B * (S + h)}$$
$$k = \frac{2 * V / t * S}{L * B * (S + h)}$$

5,46E-05 m/s

Gewählt für Bemessungen: 5,00E-05 m/s

Einschätzung Versickerungsfähigkeit:

Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 - Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. soll der versickerungsrelevante k_f -Wert in der Regel zwischen 1×10^{-3} m/s (sehr stark durchlässig) und 1×10^{-6} m/s (schwach durchlässig) liegen.



Auszug aus DWA-A 138-1: Durchlässigkeitsbeiwerte ausgewählter Lockergesteine und entwässerungstechnisch relevanter Versickerungsbereich (Quelle: ECKELMANN 2005; *ergänzte Werte nach HÖLTING & COLDEWEY 2009)

Der aus dem Sickerversuch ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert beträgt $k_f = 5,46 \times 10^{-5}$ m/s.

Dieser Wert liegt innerhalb des von der DWA-A 138 empfohlenen Bereichs für die Versickerung von Niederschlagswasser.

Der Boden ist damit als mäßig bis gut durchlässig einzustufen und grundsätzlich für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Aufgestellt:

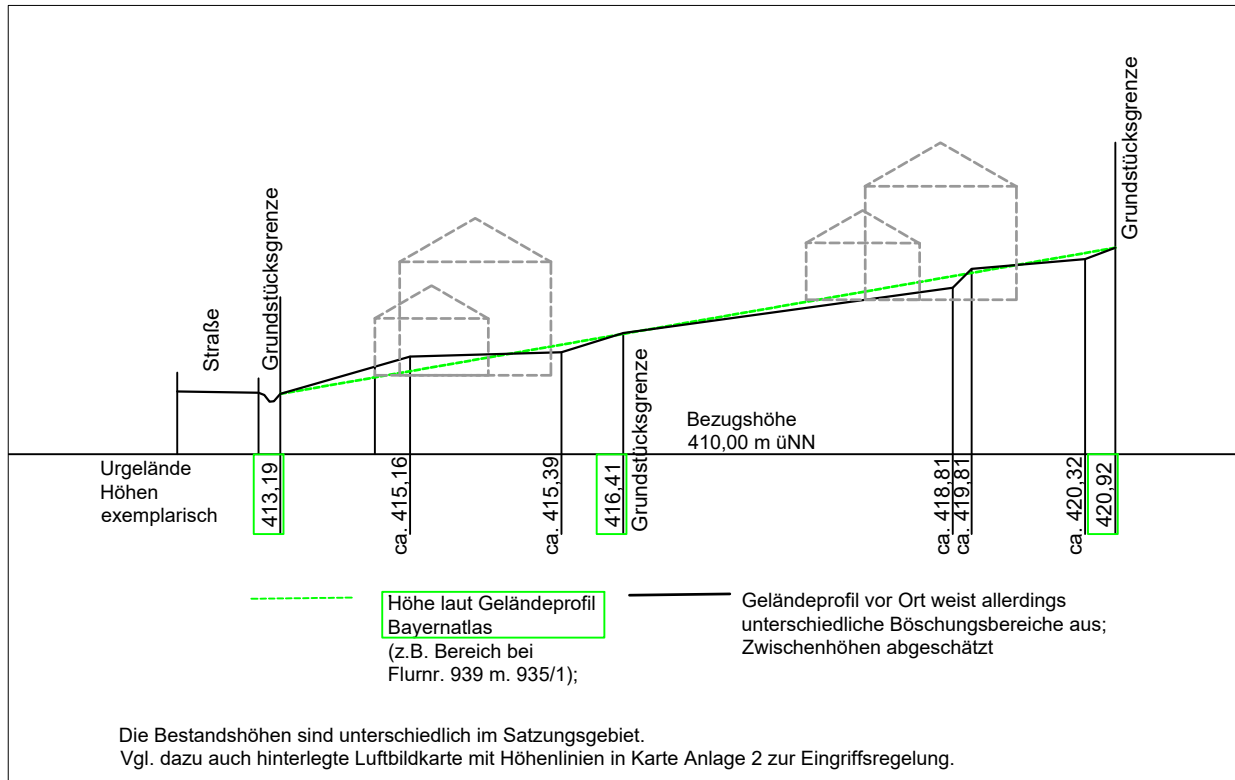
Hofkirchen, den 29.10.2025

Michael Perl, B. Eng.
Wagmann Ingenieure GmbH

Einbeziehungssatzung Zaundorf West II

Anlage 4

Schnittbeispiel/Schemaschnitt M 1:400



Laut Festsetzung zur Baugestaltung ist bei einer Geländeneigung in der Falllinie auf Haustiefe von mehr als 1,5 m ist das Gebäude als „Hanghaus“ mit sichtbarem Untergeschoss und Erdgeschoss auszubilden.

Datum: 09.12.2025/28.07.2026

Markt Hofkirchen, Landkreis Passau

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de