

Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Hofkirchen am 09.12.2025



Nr. und Gegenstand
der B e r a t u n g

B e s c h l u s s / S a c h v e r h a l t

2. 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. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 09.07.2025 bis 11.08.2025 durchgeführt und am 02.07.2025 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 09.07.2025 bis 11.08.2025 die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

Von den folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden jeweils keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht bzw. wurde keine Stellungnahme abgegeben:

- Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde – formlose Zustimmung
- Landratsamt Passau – Sg 53 (Abwasser- und Oberflächenwasser)
- Landratsamt Passau – Sg 53 (Überschwemmungsgebiete)
- Landratsamt Passau – Kreisstraßenverwaltung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 03.07.2025
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Vilshofen vom 08.07.2025
- WBW Deggendorf
- Vodafone Deutschland GmbH vom 05.08.2025
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Passau
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 24.07.2025
- IHK Niederbayern vom 25.07.2025
- Bayerischer Bauernverband
- Stadt Vilshofen vom 08.07.2025
- Markt Windorf vom 09.07.2025
- 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 11.08.2025

Die Planung sieht die Darstellung eines dörflichen Wohngebietes und die Abgrenzung einer Satzung vor. Damit soll die Errichtung von je 2 Wohngebäuden je Grundstück

(je. Max. 2 Wohneinheiten) ermöglicht werden.

Im Bereich des Ortsgebietes Zaundorf sind eine Reihe von Baulücken bzw. freien Grundstücken vorhanden, die nach LEP 3.2 vorrangig zu entwickeln sind. Beispielhaft sind diese in untenstehender Abbildung rot markiert. Eine Auseinandersetzung mit diesen Innenentwicklungspotenzialen findet sich in den Unterlagen nicht, so dass derzeit nicht abschließend bewertet werden kann, ob die Ausnahme, die in LEP 3.2 angelegt ist, hier einschlägig ist. Insofern steht die Planung in Konflikt zu diesem Ziel der Raumordnung.

Die geplante bauliche Entwicklung Richtung Westen finger- bzw. bandartig ausgebildet und geht über die Grenze der bisherigen Bebauung auf Fl. Nr. 940 hinaus. Insofern setzt die Planung das Leitbild von möglichst kompakten Siedlungskörpern, das LEP 3.3 zugrunde liegt, nicht vollständig um. Aus hiesiger Sicht wäre ein Verzicht einer Bebauung im westlichen Teil der Fl. Nr. 940 anzuraten.

Die Planung sieht eine - auch für den ländlichen Raum - lockere Bebauung mit großen Freiflächen zwischen den geplanten Gebäuden vor. Ein Beitrag zum Flächensparen wird damit nicht geleistet (vgl. LEP 3.1.1). Eine weitere Verdichtung wäre daher zu prüfen.

Zusammenfassung:

Die Planung ist vor dem Hintergrund der genannten Erfordernisse der Raumordnung verbesserungswürdig. Eine Übereinstimmung mit LEP 3.2 kann aufgrund der fehlenden Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotenzialen derzeit nicht festgestellt werden.

Entsprechend der Äußerung wurden die Unterlagen in der Begründung ergänzt, insbesondere bezüglich der Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotenzialen. Hierzu erfolgte auch ein Austausch mit der höheren Landesplanungsstelle an der Regierung von Niederbayern. Potentiale zu Ziel 3.2 des LEP Innenentwicklung vor Außenentwicklung stehen in Zaundorf – nach Prüfung der potentiellen Baulücken und Abklärung mit den Eigentümern – nicht zur Verfügung, so dass entsprechend dem Ziel Ausnahmen zulässig sind.

Es besteht konkreter Bedarf an ergänzenden Bauflächen auch auf Flurnr. 940, um den Nachkommen der dortigen Grundstückseigentümer und eingesessenen Familien, die Möglichkeit zu geben, im Ort Zaundorf und in der Gemeinde zu bleiben. Hierzu liegen konkrete Bauabsichten vor. Die neue geplante Ausdehnung in westlicher Richtung entspricht ca. der Ausdehnung vom Ortskern aus, wie sie nach Osten hin bereits durch das bestehende Wohnbaugebiet gegeben ist. Das Flurstück Flurnr. 940 ist schon seit längerem teilweise bebaut und auf der restlichen Fläche bereits bisher als Garten genutzt und gut eingrünzt bzw. eingepasst in das Orts- und Landschaftsbild durch die prägende Buchenhecke.

Regionaler Planungsverband Donau-Wald vom 18.08.2025

Die Planung sieht die Darstellung eines dörflichen Wohngebietes und die Abgrenzung einer Satzung vor. Damit soll die Errichtung von je 2 Wohngebäuden je Grundstück (je. Max. 2 Wohneinheiten) ermöglicht werden.

Im Bereich des Ortsgebietes Zaundorf sind eine Reihe von Baulücken bzw. freien Grundstücken vorhanden, die nach LEP 3.2 vorrangig zu entwickeln sind. Beispielhaft sind diese in untenstehender Abbildung rot markiert. Eine Auseinandersetzung mit diesen Innenentwicklungspotenzialen findet sich in den Unterlagen nicht, so dass derzeit nicht abschließend bewertet werden kann, ob die Ausnahme, die in LEP 3.2 angelegt ist, hier einschlägig ist. Insofern steht die Planung in Konflikt zu diesem Ziel der Raumordnung.

Die geplante bauliche Entwicklung Richtung Westen finger- bzw. bandartig ausgebildet und geht über die Grenze der bisherigen Bebauung auf Fl. Nr. 940 hinaus. Insofern setzt die Planung das Leitbild von möglichst kompakten Siedlungskörpern, das LEP 3.3 zugrunde liegt, nicht vollständig um. Aus hiesiger Sicht wäre ein Verzicht einer Bebauung im westlichen Teil der Fl. Nr. 940 anzuraten.

Die Planung sieht eine - auch für den ländlichen Raum - lockere Bebauung mit großen Freiflächen zwischen den geplanten Gebäuden vor. Ein Beitrag zum Flächensparen wird damit nicht geleistet (vgl. LEP 3.1.1). Eine weitere Verdichtung wäre daher zu prüfen.

Zusammenfassung:

Die Planung ist vor dem Hintergrund der genannten Erfordernisse der Raumordnung verbesserungswürdig. Eine Übereinstimmung mit LEP 3.2 kann aufgrund der fehlenden Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotenzialen derzeit nicht festgestellt werden.

Entsprechend der Äußerung wurden die Unterlagen in der Begründung ergänzt, insbesondere bezüglich der Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotenzialen. Hierzu erfolgte auch ein Austausch mit der höheren Landesplanungsstelle an der Regierung von Niederbayern. Potentiale zu Ziel 3.2 des LEP Innenentwicklung vor Außenentwicklung stehen in Zaundorf - nach Prüfung der potentiellen Baulücken und Abklärung mit den Eigentümern - nicht zur Verfügung, so dass entsprechend dem Ziel Ausnahmen zulässig sind.

Es besteht konkreter Bedarf an ergänzenden Bauflächen auch auf Flurnr. 940, um den Nachkommen der dortigen Grundstückseigentümer und eingesessenen Familien, die Möglichkeit zu geben, im Ort Zaundorf und in der Gemeinde zu bleiben. Hierzu liegen konkrete Bauabsichten vor. Die neue geplante Ausdehnung in westlicher Richtung entspricht ca. der Ausdehnung vom Ortskern aus, wie sie nach Osten hin bereits durch das bestehende Wohnbaugebiet gegeben ist. Das Flurstück Flurnr. 940 ist schon seit längerem teilweise bebaut und auf der restlichen Fläche bereits bisher als Garten genutzt und gut eingrünzt bzw. eingepasst in das Orts- und Landschaftsbild durch die prägende Buchenhecke.

Landratsamt Passau – Abteilung 7 Städtebau vom 29.07.2025

Stellungnahme zur Ortsabrundungssatzung „Zaundorf West II“

1. Überbaubare Grundstücksfläche

Der geplante Bereich umfasst über 7.000 m² überbaubare Fläche ohne Baugrenzen und ohne Parzellierung.

Ohne klare Baugrenzen besteht die Gefahr einer unkontrollierten Bebauung und städtebaulichen Fehlentwicklung.

Empfehlung:

- *Deutliche Reduzierung der überbaubaren Fläche*
- *Festlegung klarer Baugrenzen*
- *Ausschluss einer Bebauung in zweiter Reihe, Ausnahme: Parzelle Fl.Nr. 935.*

2. Erschließung

Die Parzelle FINr. 935 wird über einen privaten Stichweg mit 3,50 m Breite, 90 m Länge und ohne Wendemöglichkeit erschlossen.

Eine solche Erschließung ist aufgrund von Breite, Länge und fehlender Wendemöglichkeit für Rettungsdienste, Entsorgung und Begegnungsverkehr nicht ausreichend.

Empfehlung:

- Umwandlung in eine öffentliche Straße mit mindestens 4,50 m Breite und Wendemöglichkeit
- Alternativ: Verkürzung der privaten Erschließung auf maximal 80 m

3. Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind grundsätzlich städtebaulich vertretbar. Die geplante Kartierung aller Bäume führt zu unnötiger planerischer Verwirrung, wenn diese nicht zwingend erhalten werden müssen.

Empfehlung:

- Nur schützenswerte Bäume und Grünbestand kartieren und sichern

4. Empfohlene Änderungen:

- Reduzierung der überbaubaren Fläche und Festlegung eindeutiger Baugrenzen
- Sicherstellung einer geeigneten Erschließung (öffentlich oder verkürzt)
- Beschränkung der Baumbestandskartierung auf schutzwürdige Bäume

Ohne diese Anpassungen besteht das Risiko einer ungeordneten baulichen Entwicklung und problematischer Erschließung.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen Bedenken.

Die Planung wird entsprechend der empfohlenen Änderungen angepasst.

Es werden Baugrenzen festgesetzt. Diese bleiben in den Zonen neben der privaten Erschließung auch teils zurückgesetzt, um hier Wendemöglichkeiten freizuhalten. Die private Erschließung wird verkürzt auf 70 m, so dass die hintere Parzelle angebunden ist. In der Karte zur Satzung werden wie gewünscht nur die Gehölze mit konkreter Festsetzung dargestellt, die übrigen werden nur noch in der Karte zur Bilanzierung dargestellt.

Landratsamt Passau – Sachgebiet 61 vom 25.08.2025

Rechtliche Beurteilung

- a) Auf dem Lageplan fehlt die Bebauung auf Flur-Nr. 945/1.
- b) Es sollte in den Lageplan auch der Geltungsbereich der bestehenden Satzung eingetragen werden, um die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich besser nachvollziehen zu können.
- c) Die Realisierbarkeit der geplanten Versickerung ist bereits im Satzungsverfahren nachzuweisen.
- d) In Ziff. 10.1 ist wie in 11.1 auf den Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme abzustellen, da nur dieser aufgrund der erforderlichen Anzeige nachprüfbar ist.
- e) Die private Erschließungsstraße darf eine Länge von 70 m nicht überschreiten.
- f) Die Darstellung des bisherigen Ortsbereichs ist nicht schlüssig und nachvollziehbar, da dieser regelmäßig mit der letzten Bebauung endet.

- g) Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, wie sie § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB fordert, würden sich hier Baufenster empfehlen, um sicherzustellen, dass die bauliche Entwicklung die vorhandene dörfliche Struktur aufnimmt und nicht wieder so große unbebaute Flächen entstehen wie bisher.
- h) Die grundlegenden Fragen wie Bedarf der Erweiterung, Größe der Erweiterung und bandartige Erweiterung sind zwar vor allem im Flächennutzungsplanverfahren zu prüfen, die jeweiligen Ergebnisse sind aber in die Satzung einzuarbeiten.
- i) Um die Vorratshaltung von Grundstücken, wie z. B. bei der EWS südlich der Straße, zu verhindern - was der Gemeinde allein deshalb schon zu empfehlen ist, um sich diese Fläche nicht bei anderen Bauleitplanverfahren bei der Bilanzierung entgegenhalten lassen zu müssen - sollte über einen verbindlichen Bauzwang mittels vertraglicher Regelungen nachgedacht werden.
- j) Zumindest durch die Flur-Nm. 935 und 939 sollte mindestens ein Schnitt von Nord nach Süd bis zur Straße gelegt werden, um das Gelände und die Geeignetheit der geplanten zweigeschossigen Bebauung besser beurteilen zu können.
- k) Soll auf der Eingriffskarte (Anlage 2) eine Wohnbebauung auf Flur-Nr. 940 unmittelbar hinter der Garage erfolgen?
- l) In die Begründung ist das zugehörige Flächennutzungsplan-Dbl. aufzunehmen.

Zu a) Der Layer der digitalen Flurkarte mit den öffentlichen Gebäuden war versehentlich ausgeschaltet, insofern fehlte die Darstellung auf Flurnr. 945/1 (wie auch auf 947/1).

Zu b) Der Geltungsbereich der Satzung "Zaundorf West" wird nachrichtlich eingetragen.

Zu c) Zur Beurteilung der Sickerfähigkeit wurde am 29.10.2025 ein Sickertest durchgeführt, der durch Wagemann 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.

Zu d) Ziffern 10.1 und 11.1 werden wie angegeben auf den Zeitpunkt der anzuzeigenden Nutzungsaufnahmen bezogen.

Zu e) Die private Erschließungsstraße wird entsprechend reduziert auf 70 bis zum Anschluss der hinterliegenden Bauparzelle.

Zu f) Die Darstellung beruht auf dem Eintrag im Flächennutzungs- und Landschaftsplan in der seit 12.01.2017 rechtswirksamen Fassung, die im Planungsverfahren mit den TÖB abgestimmt wurde. Die dortige Abgrenzung des MD- Gebiets wurde hierzu übertragen.

Zu g) Es werden im Satzungsgebiet entsprechende Baugrenzen aufgenommen.

Zu h) Hierzu werden entsprechende Ergänzungen sowohl in der Begründung zum Flächennutzungs- und Landschaftsplandeckblatt als auch zur Einbeziehungssatzung vorgenommen.

- Zu i) Bezüglich der Thematik „verbindlicher Bauzwang“ und einer rechtlich abgesicherten Regelung dazu wurde seitens der Gemeinde der Bayerische Gemeindetag angefragt. Der Gemeinde liegen hierzu keine rechtlich abgesicherten Vertragsmuster o.ä. vor, um dies auch rechtskonform in einer Einbeziehungssatzung umsetzen zu können. Aufgrund dessen und da ohnehin bereits für den Großteil der neuen Bauflächen konkrete Bauplanungen laufen, die innerhalb der nächsten 5 Jahre zur Umsetzung vorgesehen sind, wird von einem Bauzwang abgesehen.
- Zu j) Es sind keine genauen Höhendaten vorliegend. Das Geländeprofil laut Geodaten online zeigt das Gelände hier als gleichmäßig fallend von Nord nach Süd, was allerdings nicht der Realität entspricht. Insofern kann eine Schnittzeichnung nur eine sehr grobe Orientierung bzw. schematische Darstellung geben, abgesehen davon, wie die Lokalisation der Bebauung vorgesehen ist.
Eine 2-geschossige Bebauung ist ansonsten auch typisch für Wohnbebauung des Ortes (abgesehen von einzelnen neueren Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet Zaundorf Ost). Die Geländehöhen liegen auch im bebauten Bestand des Ortes Zaundorf in weiten Teilen zwischen 415 und 420 m üNN (wie im Bereich der Einbeziehungssatzung) und reichen im Norden und Osten auch bis ca. 430 m üNN.
Über die Festsetzung unter 3 zur Bauweise ist außerdem festgesetzt, dass bei einer Geländeneigung in der Falllinie auf Haustiefe von mehr als 1,5 m das Gebäude als „Hanghaus“ auszubilden ist, um keine aufgestellt wirkenden Gebäude zu erhalten.
- Zu k) Es war eine mögliche Option, hier am Bestandsgebäude für die Tochter des Grundstückseigentümers einen größeren Anbau vorzunehmen. Nun ist allerdings für beide Kinder jeweils ein eigenes Wohnhaus geplant und am Bestand ein Anbau in östlicher Richtung für einen ergänzenden Garagenplatz bzw. ggfs. einen kleineren Anbau nach Norden.
- Zu l) In die Begründung wird das Deckblatt zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit aufgenommen.

Landratsamt Passau – Technischer Umweltschutz vom 23.06.2025

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans spricht aus Sicht des technischen Umweltschutzes nichts.

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.

Hierauf werden die Bauwerber hingewiesen. Es wird hierzu den Bauwerbern (und ihren Planern) ein Austausch mit dem Technischen Immissionsschutz am Landratsamt Passau im Vorfeld der Eingabeplanung empfohlen.

Landratsamt Passau – Sq 53 Wasserrecht - Bodenschutz/Altlasten vom 02.07.2025

Laut dem vorgelegten Satzungsentwurf umfasst der räumliche Geltungsbereich die Fl.-Nrn. 940, 935 und Teilflächen von 939 und 950, jeweils Gemarkung Hilgartsberg.

Bei einem Abgleich der Flächen mit unserem Geoinformationssystem RIWA-GIS wurde festgestellt, dass die Fl.-Nr. 950 in der Gemarkung Hilgartsberg nicht existiert. Es wird um Überprüfung der vom Vorhaben betroffenen Flurnummern gebeten.

Sofern es sich um einen Tippfehler handelt, ist dieser (u. a. auf Seite 4, 6, 9) anzupassen.

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.

Die Flurnummer 950 müsste Flurnummer 850 lauten. Dies wird korrigiert.

Landratsamt Passau – Sq 53 Wasserschutzgebiete vom 04.08.2025

Fragen der Wasserwirtschaft, des Grundwasserzustandes, die Gefährdungen die vom Grundwasser selbst ausgehen können oder Auswirkungen auf das Grundwasser (insbesondere die Grundwasserstände mit Gefährdungen für die Bauleitplanung), der Ausschluss einer Grundwassergefährdung, die Einhaltung der wasserwirtschaftlichen Bewirtschaftungsplanungen, sind durch schriftliche Anhörung des fachlich dafür zuständigen Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf, Detterstraße 20, 94469 Deggendorf von der Gemeinde als verantwortlichen Planungsträger und der Bauverwaltung zu ermitteln (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g) BauGB, vgl. § 48 WHG, § 82 und § 83 WHG, Art. 51 BayWG, Art. 63 Abs. 3 BayWG).

Erschließungsfragen werden nicht von der unteren Wasserrechtsbehörde geprüft.

Die Pflichtaufgabe zur öffentlichen Trinkwasserversorgung liegt beim Markt Hofkirchen (Art. 57 Abs. 2 GO) und wird laut dem Erläuterungsbericht über die Wasserversorgung Bayerischer Wald (WBW) sichergestellt (Art. 57 Abs. 3 GO).

Sofern Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorhanden sind, wird gebeten, sich an das Landratsamt Passau, SG 53 zu wenden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Passau – Kreisbrandrat vom 12.06.2025

Es wird mitgeteilt, dass gegen die Änderung in der dargestellten Form keine Bedenken bestehen, wenn zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung die DVGW-Arbeitsblätter W 331 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten), W 400 (Grundlagen der Löschwasserversorgung) und W 405 (Bereitstellung von Löschwasser) beachtet werden. Eine erste Wasserentnahmestelle sollte einen Abstand von max. 75m betragen und möglichst aus einem DVGW-zugelassenen Oberflurhydranten erfolgen.

Die Anforderungen des Art. 5 Abs 1 und 2 BayBO sind zu gewährleisten. Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) sind nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Bayern (aktuelle Fassung) auszubilden, dauerhaft freizuhalten und nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

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

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, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich 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.

In diesem Zusammenhang möchten wir an die bisher nicht genehmigte Einleitung von Niederschlagswasser im OT Zaundorf (am östlichen Ende der Fl.Nr. 943, Gmkg. Hilgartsberg) erinnern. Eine entsprechende Aufforderung zur Stellung eines Wasserrechtsantrags durch das Landratsamt Passau ist nach unserer Kenntnis bereits erfolgt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zur Ermittlung der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes wurde wie angegeben ein Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, exemplarisch im Geltungsbereich durchgeführt. Der am 29.10.2025 durchgeführte, durch Wagmann Ingenieure GmbH, Fürstzell dokumentierte Sickertest ergab einen Durchlässigkeitsbeiwert $k_f = 5,46 \times 10^{-5}$ 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.

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

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.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 30.07.2025

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

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

Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald vom 15.07.2025

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 und an die Bauherren weitergegeben.

Bayernwerk Netz GmbH Vilshofen vom 07.08.2025

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*

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.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 16.07.2025

Gegen die oben genannte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Zum Zweck der Koordinierung wird um Mitteilung gebeten, welche eigenen oder hier bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH in Neubaugebieten bitten wir folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg zu verwenden:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de.

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

Beschluss: 13 : 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 09.12.2025 mit den nun beschlossenen Änderungen.

Beschluss: 13 : 0

**Sämtliche 17 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.
Hiervon waren 13 anwesend und stimmberechtigt; die Beschlussfähigkeit war gegeben.
Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt.**



Markt Hofkirchen

Bauer

Hofkirchen, den 11.12.2025