



1. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen mit Deckblatt Nr. 25 (i. S. „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
- 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 werden 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, 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 Wohnbaugebiet gegeben ist. Das Flurstück Flurnr. 940 ist schon seit längerem teilweise bebaut und auf der restlichen Fläche bisher als Garten genutzt und bereits gut eingrünzt bzw. eingepasst in das Orts- und Landschaftsbild durch die prägende Buchenhecke. Die Grundstücksgrößen liegen in ähnlicher Größenordnung wie beim Bestand in Zaundorf.

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 werden 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, 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 Wohnbaugebiet gegeben ist. Das Flurstück Flurnr. 940 ist schon seit längerem teilweise bebaut und auf der restlichen Fläche bisher als Garten genutzt und bereits gut eingrünzt bzw. eingepasst in das Orts- und Landschaftsbild durch die prägende Buchenhecke. Die Grundstücksgrößen liegen in ähnlicher Größenordnung wie beim Bestand in Zaundorf.

Landratsamt Passau – Abteilung 7 Städtebau vom 29.07.2025

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren an die Ortsabrundungssatzung „Zaundorf West II“ angepasst.

Die inhaltlichen Kritikpunkte sind bereits in der Stellungnahme zur Ortsabrundungssatzung aufgeführt.

Darüber hinaus bestehen aus städtebaulicher Sicht keine weiteren Einwände.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie angegeben auf der Ebene der Satzung behandelt.

Rechtliche Beurteilung

- a) *Es sollte versucht werden, auch im Erweiterungsbereich die vorhandene Bebauung zu hinterlegen.*
- b) *Um zu belegen, dass die Anforderungen an ein MDW erfüllt sind, sind in der Begründung unter Ziff. 1 die hierfür erforderlichen drei Nutzungsarten „landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Wohnen“ mit den jeweiligen Flur-Nrn. zu benennen; herangezogen werden können dabei nur baurechtlich genehmigte Nutzungen.*
- c) *In der Begründung gilt es auch auf die Anforderungen des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB näher einzugehen; bei der gesetzlich geforderten Priorisierung der baulichen Entwicklung „Innen vor Außen“, bieten sich lt. Luftbild insbesondere die Flur-Nrn. 945, 944, 946, 1075/3 und 1075/5 als besser geeignete und im Ortsbereich liegende Entwicklungsflächen an.*
- d) *Wenn man danach zum Schluss kommen sollte, dass die Flur-Nr. 939 für eine künftige bauliche Entwicklung geeignet und notwendig sei, stellt sich immer noch die Frage, warum auch der westliche Bereich der Flur-Nr. 940 als Baufläche dargestellt werden soll; neben der Bedarfsfrage stellt sich dieser Bereich auch als städtebaulich unerwünschte einseitige bandartige Entwicklung dar.*

Zu a) Die Bebauung wird entsprechend Bestand auch in der Kartendarstellung zur Erweiterung/ Änderung durch Deckblatt 25 mitaufgenommen.

Zu b) Hierzu wird die Begründung entsprechend ergänzt. Auf Nachfrage seitens der Marktgemeinde Hofkirchen beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde mitgeteilt, dass aktuell 2 landwirtschaftliche Förderanträge aus Zaundorf vorliegen. Somit ist die Nutzung „Landwirtschaft“ (als Nebenerwerb) hier noch vorhanden. Weitere Informationen sind aus Datenschutzgründen nicht möglich. Insofern wird auch von einer Angabe von Flurnummern abgesehen.

Die Bauanträge zu landwirtschaftlichen Gebäuden sind schon älteren Datums, so dass sich hieraus eine aktuelle Nutzung nicht mehr direkt ableiten lässt. Im Ort Zaundorf sind mehrere Gewerbebetriebe gemeldet und zwar eine Zimmerei, ein Holzhandel, ein Gasthaus mit Gastzimmer bzw. Pension usw. Teils liegen dazu auch relativ aktuelle Bauanträge mit Nutzungs-änderungen und entsprechende Genehmigungen usw. an der Gemeinde vor. Im Übrigen handelt es sich vor allem um Wohnnutzungen. Damit sind die für ein MDW erforderlichen drei Nutzungsarten „landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Wohnen“ vorhanden.

Zu c) Entsprechend der Äußerung - auch von Seiten der Regierung von Niederbayern bzw. des Regionalen Planungsverband - werden die Unterlagen in der Begründung ergänzt bezüglich der Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotentialen. 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.

Zu d) Es liegt zum einen ein entsprechender ergänzender Bedarf auf den eingeplanten Grundstücken vor, um den Nachkommen der dortigen Grundstückseigentümer und eingesessenen Familien, die Möglichkeit zu geben, im Ort Zaundorf und in der Gemeinde zu bleiben.

Die geplante neue Ausdehnung in westlicher Richtung entspricht ca. der Ausdehnung vom Ortskern aus, wie sie nach Osten hin bereits durch das Wohnbaugebiet gegeben ist. Das Flurstück Flurnr. 940 ist schon seit längerem teilweise bebaut und auf der restlichen Fläche bisher als Garten genutzt und bereits gut eingrünzt bzw. eingepasst in das Orts- und Landschaftsbild durch die prägende Buchenhecke.

Landratsamt Passau – Technischer Umweltschutz vom 23.06.2025

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

Durch die parallellaufende 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.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Passau – Sg 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.

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 05.08.2025

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, Fürstenzell 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.

IHK Niederbayern vom 25.07.2025

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

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

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