



DECKBLATT NR. 25

zum Flächennutzungs- u. Landschaftsplan

Gemeinde: Markt Hofkirchen

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 15.10.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans m. integr. Landschaftsplan i. d. F. v. 08.12.2016 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 02.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf in der Fassung vom 23.06.2025 hat in der Zeit vom 09.07.2025 bis 11.08.2025 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 23.06.2025 hat in der Zeit vom 09.07.2025 bis 11.08.2025 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans m. integr. Landschaftsplan in der Fassung vom 09.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans m. integr. Landschaftsplan in der Fassung vom 09.12.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und im Rathaus, Zimmer 03, Anschrift Rathausstraße 1, 94544 Hofkirchen, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

6. Die Marktgemeinde Hofkirchen hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom die Änderung des Flächennutzungsplans m. integr. Landschaftsplan in der Fassung vom festgestellt.

Hofkirchen, den

.....

1. Bürgermeister Josef Kufner

(Siegel)

7. Das Landratsamt Passau hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt 25 mit Bescheid vom AZ. gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Landratsamt Passau,

(Siegel)

8. Ausgefertigt

Hofkirchen, den

1. Bürgermeister Josef Kufner

(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt 25 wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplans m. integr. Landschaftsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan m. integr. Landschaftsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hofkirchen, den

.....

1. Bürgermeister Josef Kufner

(Siegel)



DECKBLATT NR. 25

zum Flächennutzungs- u. Landschaftsplan

Gemeinde: Markt Hofkirchen

Landkreis: Passau

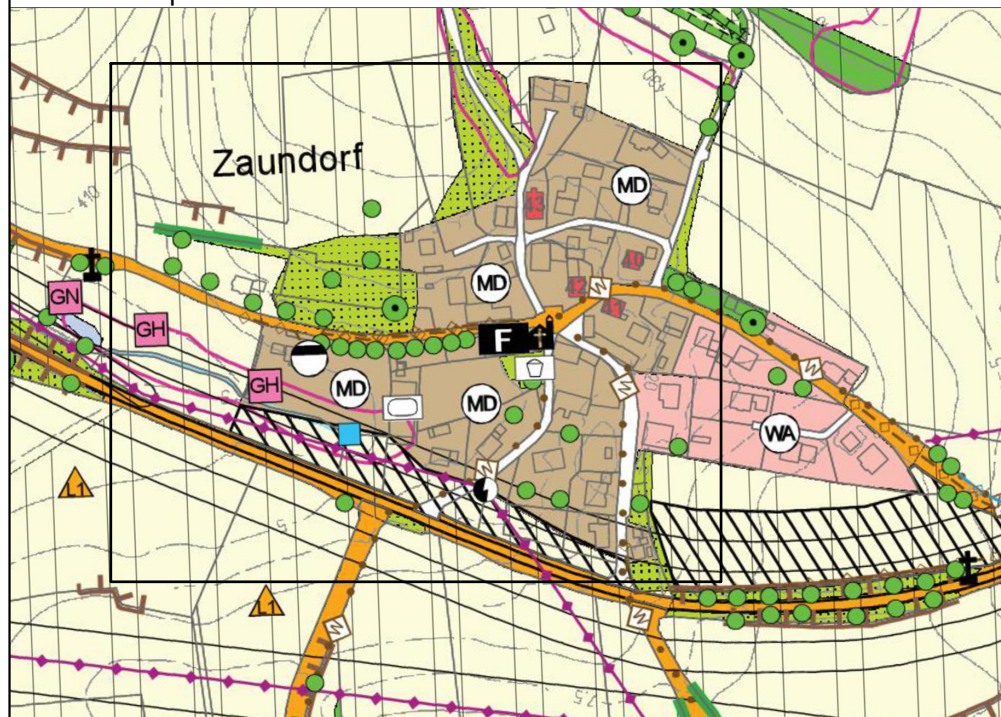
Regierungsbezirk: Niederbayern

Übersicht zu den Unterlagen

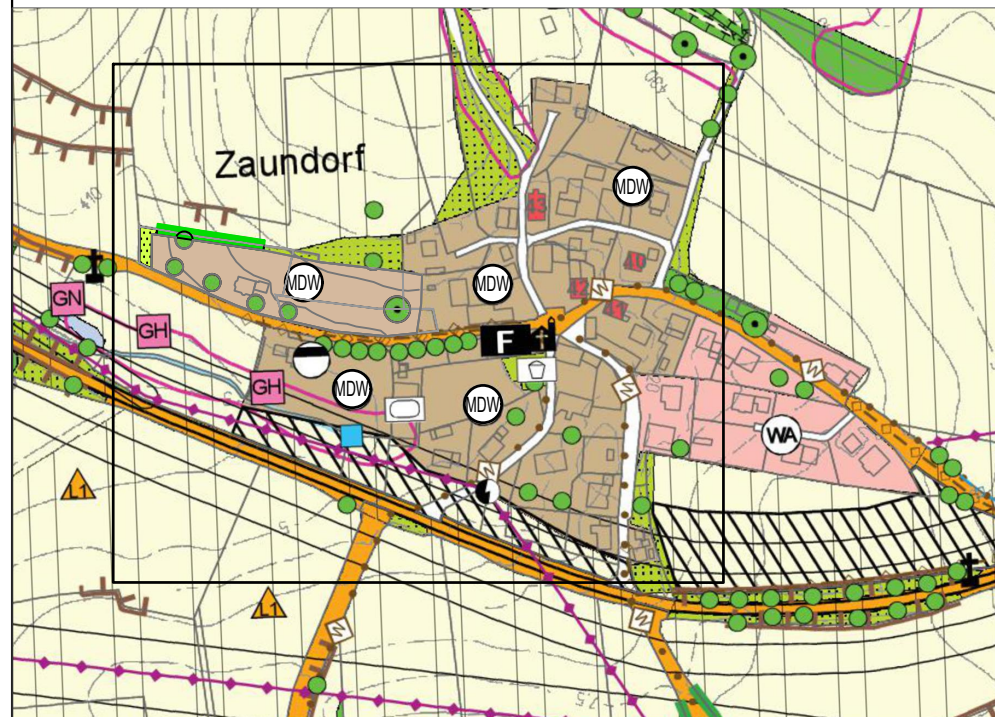
Planungsstand: 23.06.2025/ 09.12.2025 Vorbereitung

- Verfahrensvermerke und Übersicht Seite 1 und 2
- Plan Stand vor und nach Änderung
1 x bisher. rechtskräftiger Stand, 1 x Darstellung Änderung durch Deckblatt 25
und Legende/ planl. Festsetzungen Seite 3
- Begründung mit Umweltbericht insgesamt 18 Seiten Seiten 4 bis 21

bisher. rechtskräftiger Stand des Flächennutzungsplans m. integr. Landschaftsplan



Stand nach der Änderung durch Deckblatt 25



1.13 SONSTIGE PLANZEICHEN

-  Baudenkmal (N)
-  Immissionsschutzflächen
-  Wegkreuz, Totenbretter
-  Umgrenzung Änderungsbereich durch Deckblatt 25
- Erweiterung im Zuge der Einbeziehungssatzung Zaundorf West II und Anpassung Gebietstyp von MD zu MDW im Ortsteil Zaundorf insgesamt

1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

-  Allgemeines Wohngebiet
-  Dorfgebiet
-  Dörfliches Wohngebiet

1.3 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

-  Kirche und Kapelle
-  Feuerwehr

1.4 FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

-  Überörtliche Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße mit Bezeichnung und Angabe der Anbauverbotszone/Baubeschränkungszone
-  Staatsstraße

1.5 FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND DIE ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

-  Abwasser
-  Energie
-  Elektrische Hoch- oder Mittelspannungsleitung
-  - Freileitung mit Schutzzone
-  Trafostation

1.7 GRÜNFLÄCHEN

-  Grünflächen
-  Sportplatz
-  Spielplatz
-  Gliedernde Grünflächen

1.8 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNGEN DES WASSERFLUSSES

-  Bach
-  Fischweiher

1.9 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD

-  Fläche für die Landwirtschaft
-  von Erstaufforstung freizuhaltender Bereich (Die Aussage von Aufforstung freihalten bezieht sich hier auf Art. 2 BayWaldG);

1.10 LANDSCHAFTSSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

- | Bestand | Entwicklungsziel |
|--|---|
|  Einzelbaum, Baumreihe, -gruppe | - Erhaltung und Pflege |
|  Landschaftsbestimmender Einzelbaum | - Erhaltung und Pflege |
|  Hecke, geschützt nach Art. 16 BayNatSchG | - Erhaltung; Pflege durch abschnittweisen Stocktrieb unter Belassen einzelner Überhälter; |
|  punktuell, kleinflächiges Biotop mit Bezeichnung, geschützt nach § 30 BNatSchG | Erhaltung und Pflege |

Erfassung von Lebensräumen nach der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Datenquellen: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

-  kartiertes Biotop (K)

Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen durch Deckblatt Nr. 25 (i. S. „Einbeziehungssatzung Zaundorf West II“)

Stand vor und nach der Änderung durch Deckblatt

Markt Hofkirchen, Landkreis Passau

Datum: 23.06.2025/
09.12.2025

M 1 : 5000

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



DECKBLATT NR. 25

zum Flächennutzungs- u. Landschaftsplan

Gemeinde: Markt Hofkirchen

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

Begründung

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Hofkirchen wurde nach Beschluss vom Juli 2012 für das Gemeindegebiet neu aufgestellt und durch das Büro Garnhartner + Schober + Spörl, Deggendorf/ Passau zusammen mit Team Umwelt Landschaft Deggendorf ausgearbeitet. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist am 12.01.2017 rechtswirksam geworden. Er ist bisher durch mehrere Deckblätter überplant worden. Es handelt sich vorliegend um das fünfundzwanzigste Deckblatt.

Nach Beschluss des Marktgemeinderates von Hofkirchen vom 15.10.2024 soll der Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen durch Deckblatt 25 im Bereich von Zaundorf geändert werden, um das bisherige Dorfgebiet zu erweitern und den Ortsteil Zaundorf über eine Ortsabrundungssatzung weiter entwickeln zu können.

Aufgrund der Äußerungen seitens des Landratsamtes SG 61 zur baulichen Entwicklung in einem anderen Ortsteil des Marktes Hofkirchen wurde im Zuge dieser Änderung auch geprüft, ob der Gebietstyp „Dorfgebiet nach § 5 BauNVO“ noch zutreffend ist oder einem anderen Gebietstyp zuzuordnen ist. Der Ortsteil „Zaundorf“ soll demnach aufgrund der vorhandenen Nutzungen und Entwicklung im Zuge der Änderung auch vom Gebietstyp angepasst werden auf das seit 2021 neu in der BauNVO aufgenommene „MDW“ = Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO. Somit umfasst die Änderung nicht nur den Erweiterungsbereich, sondern das komplette bisher eingetragene Dorfgebiet in Zaundorf samt Erweiterungsflächen.

1. Anlass, Zielsetzung und Beschreibung der Planung

Planungsanlass/ Zielsetzung

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen soll im Bereich Zaundorf geändert werden. Ziel ist, den bisher als Dorfgebiet ausgewiesenen Ortsteil im Westen um Teilflächen zu erweitern, und so eine ergänzende, dem Bedarf entsprechende Bebauung zu ermöglichen.

Hierzu liegen entsprechende Anträge bzw. Bauwünsche seitens der Grundstückseigentümer bzw. deren Nachkommen vor.

Die Flächen, die im Zuge der Änderung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ergänzend als bauliche Erweiterungsflächen aufgenommen werden, umfassen ca. 0,685 ha. Der Bereich umfasst die Flurnummern 940, 935 und Teilflächen von 939 und 950, jeweils Gemarkung Hilgartsberg. Am westlichen Ortsrand im Übergang zur Landschaft wird dabei eine rahmende Grünfläche berücksichtigt und auch die bleibende randliche Hecke bzw. Grünfläche im Norden mit zusammen ca. 0,065 ha.

Dazu soll im Parallelverfahren die Einbeziehungssatzung „Zaundorf West II“ aufgestellt werden.

Im Hinblick auf die Änderungen in der Baunutzungsverordnung BauNVO in den letzten Jahren und die Äußerung seitens des Landratsamtes Passau SG 61 zur Bauleitplanung in einem anderen Ortsteil wurde geprüft, ob die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet MD nach § 5 BauNVO hier noch zutreffend ist. Da die Land- und Forstwirtschaft hier eine untergeordnete Rolle spielt (kein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb mehr) und Wohnen mittlerweile die überwiegende Nutzung darstellt gegenüber auch vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Pension, Farbenhandel o.ä.) ist hier die Zuordnung zum MD nicht mehr zutreffend.

Von der Nutzungsmischung und dem Ortscharakter ist Zaundorf insofern 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.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierten Landschaftsplan und der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Zaundorf West II“ sollen zusätzliche Entwicklungsflächen einbezogen werden, um entsprechende bedarfsorientierte Spielräume für die bauliche Ergänzung insbesondere für den örtlichen Bedarf für die Nachfahren von Ortsansässigen geschaffen werden v.a. im Bereich zwischen der Bestandsbebauung in Zaundorf am westlichen Rand (= Lückenschluss) und in geringem Maß darüber hinaus im Bereich der bisherigen Gartenflächen des randlichen Anwesens, **zumal im Bereich Zaundorf keine dazu verfügbaren Flächen vorhanden sind.**

Aufgrund der erfolgten Änderungen der Baunutzungsverordnung wurde **der** Gebietstyp/ die Art der baulichen Nutzung – bisher MD = Dorfgebiet nach § 5 BauNVO - für den Ortsteil Zaundorf geprüft. Aufgrund der geringen, untergeordneten Bedeutung der Land- und Forstwirtschaft (kein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb) und der zunehmenden Bedeutung für Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe ist hier eine Zuordnung/ Festsetzung als Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO geeignet, was im Zuge dieser Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt 25 nun zusammen mit der geplanten Erweiterung vollzogen werden soll.

Die neu eingeplanten Flächen sind bisher teils als Garten genutzt bzw. ansonsten als Wiesenflächen mit einzelnen Obstbäumen u. weiteren Gehölzen bzw. einer älteren Eiche. Teilweise sind auf den Flächen auch land- und forstwirtschaftliche Produkte (v.a. Holz) zwischengelagert.

Der östliche Randbereich des im Parallelverfahren geplanten Satzungsgebiets „Zaundorf West II“, über den die Zufahrt zu den nördlichen Teilflächen erfolgen soll, ist bisher schon als Dorfgebiet im Flächennutzungs- und Landschaftsplan eingetragen. Ein Teilbereich ist als Hühnergarten genutzt. Im südöstlichen Teilbereich befindet sich noch ein betoniertes Silo.

Zaundorf ist in der Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans bereits beschrieben als „Dörflich strukturierte Ortschaft an der Verbindungsstraße Hofkirchen nach Garham mit bereits überwiegend wohnbaulicher Nutzung. Keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr. Keine Einrichtungen zur Nahversorgung.“

In der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde auf Grundlage des Gesetzes zur Baulandmobilisierung vom 14. Juni 2021 mit den „Dörflichen Wohngebieten (MDW)“ eine neue Kategorie zu den Baugebieten geschaffen und seit 23. Juni 2021 eingeführt. Dieser Mischtyp ist hier aufgrund der vorliegenden Nutzungen/ Struktur und der untergeordneten land- u. forstwirtschaftlichen Nutzung (nur nebenerwerbliche Nutzungen) zutreffend.

Im § 5a (1) BauNVO wird dazu festgelegt: Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Im Städtebau gelten nach der neuen DIN 18005 für die Mischtypen MD, MI oder MDW die gleichen schalltechnischen Orientierungswerten im Städtebau (Ausgabe 2023-07).

Auf Nachfrage seitens der Marktgemeinde beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde mitgeteilt, dass aktuelle 2 landwirtschaftliche Förderanträge aus Zaundorf vorliegen. Somit ist die Nutzung „Landwirtschaft“ (als Nebenerwerb) hier noch vorhanden. Weitere Informationen sind aus Datenschutzgründen nicht möglich. Die Bauanträge zu landwirtschaftlichen Gebäuden sind schon älteren Datums, so dass sich hieraus eine aktuelle Nutzung nicht 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 Nutzungsänderungen usw. an der Gemeinde vor. Im Übrigen handelt es sich vor allem um Wohnnutzungen.

Der Ortsteil Zaundorf soll insofern gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 6 und § 5a BauNVO nun als Dörfliches Wohngebiet „MDW“ ausgewiesen und ergänzt werden durch eine dem Bedarf entsprechende Erweiterung und Abrundung im Westen.

Ausgangssituation/ bisher. Planung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Ortsteil Zaundorf ist bisher im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan zum einen bereits als MD= Dorfgebiet nach § 5 BauNVO eingetragen. Die geplanten Erweiterungsbereiche im Westen sind bisher als Flächen für die Landwirtschaft oder als gliedernde, rahmende Grünfläche aufgenommen. Es sind dort ein paar Gehölze, ein landschaftsbestimmender Einzelbaum bzw. einer Hecke mit eingetragen. Diese

Bereiche gelten damit bisher als „Außenbereich“. Darüber hinaus sind keine spezifischen Aussagen vorhanden. Im räumlichen Umfeld sind die Flächen für die Landwirtschaft als von Aufforstung freizuhaltender Bereich eingetragen.

Änderungen durch Deckblatt 25

Es wird das bisherige Dorfgebiet „MD“ nach § 5 BauNVO im Bereich des Ortes Zaundorf nun auf der Basis der aktuellen BauNVO geändert in ein „Dörfliches Wohngebiet „MDW“ nach § 5a BauNVO und ausgedehnt nach Westen um den Teil, der im Zuge der Einbeziehungssatzung Zaundorf West II aufgenommen wird. Die baulichen Erweiterungsflächen umfassen ca. 0,685 ha. Im Westen wird randlich zur Ortsrandgestaltung eine gliedernde Grünfläche mit aufgenommen, die im Zuge der Satzung als Maßnahme zur Eingriffsminimierung als private Grünfläche zur rahmenden Eingrünung festgesetzt wird bzw. bleibt die randliche, zu erhaltende Hecke (auf Flurnr. 940 Gemarkung Hilgartsberg) weiterhin berücksichtigt bzw. der anschließende, äußere Randstreifen (auf Flurnr. 935 Gemarkung Hilgartsberg). Diese festgelegten grünen Randzonen umfassen ca. 0,065 ha.

Hierzu fand in Vorbereitung der Planung im Frühjahr 2024 eine Vorabstimmung statt mit Vertretern der Gemeindeverwaltung und des Landratsamts Passau Bauwesen und auch der Grundstückseigentümer, die eine bauliche Erweiterung für ihre Nachkommen wünschten, um den Entwicklungsrahmen abzustecken und dann später auch der Unteren Naturschutzbehörde statt (vgl. Ausführungen unter 3. Alternativenprüfung).

2. Vorgaben aus übergeordneten Planungen/ sonstigen Grundlagen

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern kurz: LEP sind hierzu insbesondere folgende Ziele bzw. Grundsätze aufgenommen:

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der Regionalplan der Region 12 Donau-Wald macht für die Änderungsbereich keine spezifischen, der Änderungsplanung im Zuge des Flächennutzungs- und Landschaftsplandeckblatts ggfs. widersprechende Aussagen. Hofkirchen ist als Kleinzentrum aufgenommen, das dem Mittelbereich Vilshofen zugehört. Es sind hier keine Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung von Bodenschätzen oder landschaftlichen Vorbehaltsgebiete oder Bereiche mit Trenngrün oder zum Hochwasserschutz ausgewiesen. Lediglich die Ausschlussbereiche für Windkraftanlagen überlagern auch diesen Bereich.

Im Flächennutzungsplan m. integr. Landschaftsplan der Gemeinde Hofkirchen ist der gepl. Bereich bisher als gliedernde Grünfläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft (und von Aufforstung freizuhaltender Bereich) eingetragen ohne sonstige weitere der geplanten neuen Nutzung grundsätzlich widersprechende Aussagen. Die Art der baulichen Nutzung ist bisher als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ausgewiesen, was der Einstufung der zu diesem Zeitpunkt gültigen BauNVO entsprach. Weiter südlich ist entlang des Grabens eine Fläche in der Biotopkartierung Bayern Flachland als Biotop 7344-0020 „Quellaustritt mit nachfolgender Hochstaude und fragmentarisch entwickeltem Gehölzsaum am westlichen Ortsrand von Zaundorf“ aufgenommen

3. Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotentialen und Alternativenprüfung

Im Gemeindegebiet von Hofkirchen und insbesondere im Ortsteil Zaundorf gibt es zwar noch unbebaute Parzellen bzw. „Baulücken“, allerdings sind diese nicht verfügbar/erwerbbar bzw. sind dort seitens der Eigentümer und deren Familien spätere Bebauungen und Nutzungen vorgesehen oder die Lagen sind weniger gut geeignet für Wohnbebauung.

Zu den einzelnen Teilbereichen (potentiellen Baulücken) im Bereich Zaundorf wurde auch direkt mit den Grundstückseigentümern gesprochen.



Bereich 1: Die Fläche 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. Der nähere Umgriff um die Asphaltstockhalle ist auch weniger günstig für eine Wohnbebauung (aufgrund der dortigen Turniere und Veranstaltungen).

Bereich 2: Der Eigentümer der Fläche betreibt ein Gasthaus bzw. eine Pension in räumlicher Nähe. Ein Verkauf kommt für ihn nicht in Frage, weil jederzeit Bedarf für eigene Maßnahmen in Ergänzung bzw. zur Erweiterung der vorgenannten Nutzungen (ggfs. für einen Biergarten oder für Parkplätze) bestehen kann. Zudem liegt der westliche Teil in einer Muldenlage des Ortes (Geländetiefpunkt des Ortes neben der Asphaltstockhalle), in der bei Starkregen eine Überflutung nicht ausgeschlossen werden kann, was für eine Wohnbebauung ungünstig ist.

Bereich 3: Die Fläche ist in Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf. Die Fläche ist derzeit noch landwirtschaftlich zusammen mit der anschließenden Teilfläche genutzt. Hier ist im Laufe der nächsten Jahre eine Wohnbebauung für die Tochter des Eigentümers geplant. Außerdem kann der Bereich auch nur über die eigenen Flächen erschlossen/ angebunden werden. Eine Zufahrt über eine öffentliche Straße oder Weg zu dieser Fläche ist nicht möglich.

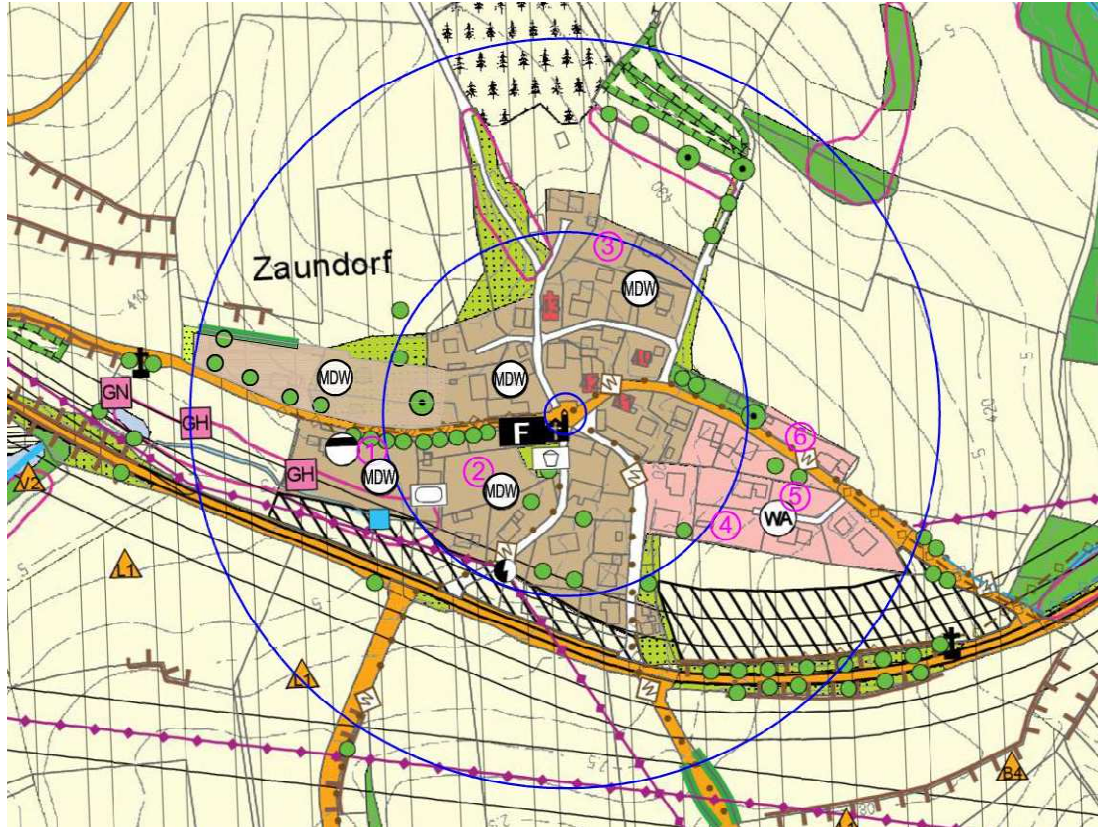
Bereich 4: Die Fläche ist in Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf. Es ist hier geplant, diese Bauparzelle im „WA Zaundorf“ in den nächsten Jahren zu bebauen.

Bereich 5: Dieses Grundstück im „WA Zaundorf“ wurde 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.

Bereich 6: Die unbebaute, jetzt als Garten genutzte Teilfläche des Grundstücks steht nicht zum Verkauf und wird gegebenenfalls als Wohnbaufläche der Tochter des Besitzers herangezogen. Ein unabhängiger Hausbau wäre hier auch nur sehr bedingt möglich, da die zur Verfügung stehende Fläche relativ schmal bzw. klein ist.

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. Bei den

meisten Teilflächen 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. Hierfür stehen keine Innenentwicklungspotentiale zur Verfügung. Potentiale entsprechend Ziel 3.2 des LEP: Innenentwicklung vor Außenentwicklung stehen hier im Bereich in Zaundorf nicht zur Verfügung, so dass entsprechend dem Ziel auch Ausnahmen zulässig sind.



Ergänzende Erläuterungen zur geplanten weiteren baulichen Entwicklung und der Ausdehnung der Bauflächen (MDW) im Ortsteil Zaundorf in westlicher Richtung:

Die geplanten ergänzenden Bauflächen sind hier geplant, um den Nachkommen der dortigen Grundstückseigentümer/ingesessenen Familien, die Möglichkeit zu geben, im Ort Zaundorf und in der Gemeinde zu bleiben. Hierzu liegen konkrete Bauabsichten vor.

Die neu 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.



Das Flurstück Flurnr. 940 ist seit ca. 1978 bebaut. Der restliche Teil des Flurstücks 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.

Für die Tochter war zunächst ein Anbau am Bestandshaus vorgesehen. Nun ist ein eigenes Wohnhaus geplant, damit wären dann insgesamt 3 Wohngebäude auf Flurnr. 940 vorgesehen.

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. Siehe dazu nachfolgendes Foto.



Zu den Grundstücksgrößen:

Die Grundstücksflächen der ergänzenden Bauflächen liegen hier in einer ähnlichen Größenordnung wie im Bereich des Bebauungsplangebiets Zaundorf Ost und der noch möglichen Bauflächen/ Baulücken. Zudem ist die Topographie und Erschließung bzw. zu erhaltende Grünstrukturen mit zu berücksichtigen, was sich auch mit in der Fläche auswirkt. Die Flurstücksgrößen im WA Zaundorf sind relativ großzügig mit Größen von ca. 944 m² und reichen bis über 1380 m². Die Bestandsgrundstücke im MD bzw. neu MDW- Gebiet mit einer Wohnbebauung liegen bei ab 860 m² (z.B.: Flurnr. 836/4) bzw. meist um die 1100 m² (z.B. bei Flurnr. 831, 1117, 1118/1) und mehr. Die früheren landwirtschaftlichen Anwesen mit erforderlichen Wirtschafts-/Nebengebäuden waren schon aufgrund der Nutzung größer angelegt.

Zu der geplanten Erweiterung im Zuge der Satzung Zaundorf West II:

Flurnr. 939: Gesamtfläche ca. 1762 m² ergibt bei 2 Wohnparzellen durchschnittlich je 881 m²

Flurnr. 935 ursprünglich: Gesamtfläche ca. 2082 m²,

wurde neu vermessen/ aufgeteilt in Flurnr. 935 mit ca. 1076 m² und Flurnr. 935/1 mit ca. 1006 m²

Flurnr. 940: Gesamtfläche ca. 3579 m² für insgesamt 3 Wohnhäuser mit Garagen und umgebende Gartenflächen

Aufgrund der Anfragen der Grundstückseigentümer im Bereich Zaundorf an den Markt Hofkirchen zur Ausweitung der Bauflächen im Bereich der Flurnummern 940, 939, 935 und teils 850 jeweils Gemarkung Hilgartsberg wurde auch eine Vorabklärung mit Vertretern des Landratsamtes Passau anberaunt. Laut dieser Vorabklärung und der Äußerung des Kreisbaumeisters, sei hier städtebaulich eine entsprechende Entwicklung möglich. Durch die Lücke zwischen der Bebauung bei Zaundorf 5 und Zaundorf 10 1/3 lässt sich kein Baurecht ableiten und insbesondere auch nicht darüber hinaus. Dazu ist die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung erforderlich, denn bisher gilt die Lage als „Außenbereich nach § 35 BauGB“. Nach Vorabstimmungen in der Gemeinde und mit den Grundstückseignern/ Beteiligten im Gebiet (und deren Antrag an die Gemeinde) und der Vorabklärung mit einzelnen Stellen des Landratsamts Passau hat der Gemeinderat am 12.10.2024 den Beschluss zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Zaundorf West II“ und zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt 25 gefasst.

Die Hinweise bezüglich der baulichen Erweiterung seitens der Vorabklärung mit dem Kreisbaumeister wurden in der Planung berücksichtigt bzw. erfolgte auch eine Vorabklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Nach Westen hin wird als räumlicher Abschluss und zur Einbindung in die Landschaft eine Ortsrandeingrünung bzw. „gliedernde, rahmende Grünfläche“ im Deckblatt 25 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan vorgesehen, die in der Satzung als Maßnahme zur Eingriffsminimierung festgelegt wird. Die Hecke im Norden bleibt auch im Zuge der Planung erhalten. Siehe dazu auch die Konkretisierung im Rahmen der Einbeziehungssatzung. Im Hinblick auf den Ausgangszustand und dazu erforderlicher Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. Ausgleichserfordernissen für das neue Baurecht fanden verschiedene Vorabklärungen und Abstimmungen mit den Eigentümern und der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau statt.

Zur Anwendung der naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgten auch verschiedene Überlegungen. Es wurde dazu der Leitfaden von 2021 zugrunde gelegt, da ein Teil des Ausgleichs über Ablöse aus dem Ökokonto Daxlarn geplant ist, was ohnehin nach Wertpunkten erfolgt. Bezüglich der Erweiterungen wurde zum einen nach geeigneten Ausgleichflächen gesucht über potentielle eigene Flächen (Eignung, Aufwertbarkeit usw.) bzw. darüber hinaus eine Ablöse aus dem Ökokonto der Sparkasse Passau in Betracht gezogen. Dies wird jedoch erst auf der Ebene der Satzung konkret geregelt/ zugeordnet. Auf die dortigen Ausführungen wird hierzu verwiesen.

Die gepl. Entwicklung hier im Bereich „Zaundorf“, behindert nicht weitere Entwicklungen im Gemeindegebiet und sieht eine bedarfsgerechte, moderate Erweiterung ergänzend zum Bestand vor.

4. Begründung entsprechend § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB bzw. § 1 Abs. 3 Satz 5:

Mit der Änderung des BauGB 2013 wurde die Begründungspflicht für die Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen mit aufgenommen.

Der hier überplante Bereich ist bisher bereits durch die anschließenden Anwesen, Hofräume und Wohnbebauung geprägt und soll darüber hinaus noch in maßvollem Umfang räumlich erweitert werden, um dem örtlichen Bedarf der Anwohner für Ihre Nachkommen Rechnung zu tragen und somit auch den nachfolgenden Generationen, die Möglichkeit zu verschaffen in Zaundorf zu bleiben.

Es wurde hier in Vorabstimmung mit Fachstellen des Landratsamtes Passau (Kreisbaumeister und Untere Naturschutzbehörde) nach Lösungen gesucht, die eine bedarfsorientierte Ergänzung und Erweiterung ermöglicht und dabei die Außenentwicklung beschränkt, um den Flächenbedarf möglichst gering zu halten.

Es werden nur in geringem Maße bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen für die ergänzende bauliche Entwicklung beansprucht, insbesondere keine wertvollen Acker-/Produktionsflächen.

Bei der Auswahl der Flächen für Minimierungs- und vor allem auch Ausgleichsmaßnahmen werden agrarstrukturelle Belange ebenfalls mitberücksichtigt. Es wird hierfür zum einen die Übergangszone zur Flur genutzt zur rahmenden Einbindung am Ortsrand in Vorabstimmung mit den Grundstückseignern.

Der Ausgleich für die Erweiterungsflächen wird zum einen über eine Ablöse aus dem Ökokonto der Sparkasse Passau erbracht, somit wird hierfür keine zusätzliche Fläche neu beansprucht, so dass auch hier agrarstrukturellen Belangen mit Rechnung getragen wird. Zum anderen handelt es sich bei der eingeplanten Ausgleichsfläche um keine landwirtschaftlich besonders wertvolle Ackerfläche, sondern bisherige Wiesenbereiche, wo eine Nutzung weiterhin möglich ist, nur dann extensiver im Zuge der Pflege.

5. Erschließung und Brandschutz

Es kann die vorhandene öffentliche Erschließung mit Straßen und Wegen, Leitungsnetzen v. Strom, Wasser, Abwasser, Telekom weiter genutzt werden.

Es sind hier im Wesentlichen nur ergänzende private Erschließungen bzw. Hausanschlüsse zu schaffen. Für die neuen Baulandflächen, die bisher nicht unmittelbar durch die öffentliche Wasserversorgungsleitung bzw. öffentliche Abwasserleitung/Kanal erschlossen sind, sind Sondervereinbarungen zwischen Anschlussnehmer und Gemeinde zu schließen.

Im Hinblick auf den Wasserhaushalt und zur Ermittlung der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes wurde 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 zwischen 1×10^{-3} m/s (sehr stark durchlässig) und 1×10^{-6} m/s (schwach durchlässig) für die Versickerung von Niederschlagswasser. Der Boden ist damit als mäßig bis gut durchlässig einzustufen und grundsätzlich für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Regenwasser/ Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern z.B. über Mulden-Rigolen-Systeme bzw. wird auch empfohlen Regenwasser zu puffern bzw. nutzen über entsprechende Zisternen usw.

Die Versorgung mit Löschwasser ist über einen Oberflurhydranten beim Feuerwehrhaus und einen Unterflurhydranten oberhalb der "Kreuzung" bei Haus Nr. 7 bzw. einen Löschweier in räumlicher Nähe neben der Eisstockhalle gewährleistet. Feuerwehren sind im Gemeindegebiet von Hofkirchen direkt in Zaundorf „FFW Hilgartsberg“ in räumlicher Nähe zur geplanten Erweiterung und ansonsten in Hofkirchen und Garham vorhanden, so dass die Hilfsfrist nach Art. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayer. Feuerwehrgesetzes eingehalten werden kann.

6. Naturschutzrechtliche Belange: Eingriffsregelung und artenschutzrechtliche Aspekte

Die durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (nach Leitfaden v. 2003 bzw. Fortschreibung v. Dez. 2021) ist im Rahmen dieser Änderung durch Deckblatt Nr. 25 grundsätzlich anzuwenden.

Für die ergänzend aufgenommenen, bebaubaren Flächen (entsprechend nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) entsteht ein Ausgleichserfordernis. Die einzelnen Bereiche sind nach dem Ausgangszustand und der geplanten Intensität der Nutzung/des Versiegelungsgrads zu beurteilen. Es handelt sich hier zum einen um Bereiche von (geringer bis) mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt bzw. bezüglich Biotopnutzungstyp. Bezüglich Intensität der Nutzung/des Versiegelungsgrads ist der Bereich für die geplanten Wohnbebauungen mit niedrigem Versiegelungsgrad einzustufen. Die konkrete und flächenbezogene Beurteilung erfolgt im Rahmen der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Zaundorf West II“, die im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Da es sich hier um eine Neuaufstellung handelt und auch teils zur Kompensation eine Ablöse vom Ökokonto der Sparkasse Passau vorgesehen ist, wurde die Bilanzierung auf der Basis des fortgeschriebenen Leitfadens von 2021 neu berechnet. Im Deckblatt 25 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird randlich eine gliedernde Grünfläche zur Ortsrandeingrünung als eingriffsminimierende Maßnahme mit eingetragen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden konkret auf der Ebene der Satzung festgesetzt an naturschutzfachlich geeigneter Stelle in entsprechender Ausbildung bzw. überwiegend über die Ablösen aus dem Ökokonto.

Zum Artenschutz war hier in Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde keine gesonderte Untersuchung erforderlich. Die wertvolleren Gehölzbestände, welche bez. Lebensrumpotentia und artenschutzfachlich relevant sind, wie die größere, ältere Eiche und die Baumhecke am nördlichen Rand, welche auch im Flächennutzungs- und Landschaftsplan zur Erhaltung angegeben sind, sollen wie bisher erhalten bleiben.

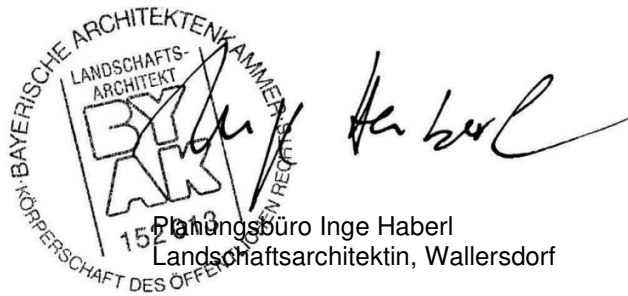
Ansonsten sind die Gehölze und Obstbäume meist jünger bzw. auch im Gartenbereich Ziergehölze. Nur 1 Obstbaum weist teils Spalten bzw. Höhlen auf und damit Potential als Habitatbaum. Es sind dazu entsprechende, eingriffsminimierende Maßnahmen zu berücksichtigen wie eine zeitliche Beschränkung von erforderlichen Gehölzentfernungen/-rückschnitten auf den Winter (von Oktober bis Februar). Für ein Entfernen von potentiellen Habitatbäumen (Höhlenbaum) sind jeweils 2 Fledermaus- und 2 Vogelkästen pro Habitatbaum im räumlichen Umfeld anzubringen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entsprechend § 44 Abs. 1 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden.

7. Umweltbericht

Der laut § 2a BauGB erforderliche Umweltbericht ist als Teil II der Begründung angefügt. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass mit der geplanten Entwicklung – mit moderater, bedarfsgerechter Erweiterung des bestehenden Ortsteils und Anpassung der Art der baulichen Nutzung von einem „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO zu einem „Dörflichen Wohngebiet“ nach § 5a BauNVO - keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden sind. Dies gilt sowohl während des Baus bzw. des Betriebs als auch im Hinblick auf Wechselwirkungen und Kumulierung.

aufgestellt
Wallersdorf, den 23.06.2025/
09.12.2025

Hofkirchen, den 23.06.2025/
09.12.2025



1.Bgm. Josef Kufner
Markt Hofkirchen



DECKBLATT NR. 25

zum Flächennutzungs- u. Landschaftsplan

Gemeinde: Hofkirchen

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

Teil II der Begründung: Umweltbericht (vgl. § 2a BauGB)

Hinweis: Parallel zu dieser Änderung erfolgt die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Zaundorf West II, auf die hier mit verwiesen wird.

1. Einleitung

1a Kurzdarstellung der Ziele u. Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplans mit integr. Landschaftsplan

Um eine bedarfsorientierte Weiterentwicklung in Zaundorf zu ermöglichen, soll die bisherige Ortslage erweitert werden. Im Zuge der geplanten Erweiterung wurde aufgrund des Hinweises seitens des Landratsamtes SG 61 im Rahmen einer anderen Bauleitplanung hier auch geprüft, ob die Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet nach § 5 BauGB noch zutreffend ist oder eine Anpassung vorgenommen werden soll. Aufgrund der zunehmenden Wohnnutzung, der Kombination mit nicht wesentlich störendem Gewerbe und des Fehlens landwirtschaftl. Vollerwerbsbetriebe soll das Gebiet nun im Bestand inklusive der geplanten Erweiterung als „Dörfliches Wohngebiet“ nach § 5 a BauNVO ausgewiesen werden.

Der Bereich der geplanten Erweiterungen ist bisher als gliedernde Grünfläche und landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan m. integr. Landschaftsplan dargestellt und damit derzeit „Außenbereich“. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierten Landschaftsplan und der Aufstellung der Einbeziehungssatzung (im Bereich der Flurnummern 940, 935 und Teilflächen von 939 und 850, jeweils Gemarkung Hilgartsberg) sollen ergänzend Bereiche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil miteinbezogen werden. Durch diese Entwicklungsflächen sollen ergänzend beschränkte, bedarfsorientierte Spielräume für eine bauliche Ergänzung ausgerichtet auf den örtlichen Bedarf (für die Nachkommen der Ortsansässigen) geschaffen werden.

1b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entsprechend § 1 a Abs. 3 BauGB ist im Zuge der vorliegenden Planung anzuwenden. Grundsätzlich ist dies gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergänzte Fassung 2003 bzw. der Fortschreibung v. 2021 möglich.

Die konkrete Bilanzierung erfolgt auf der Ebene der Einbeziehungssatzung.

Das Landesentwicklungsprogramm gibt bezüglich des Bauens als Ziele insbesondere Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Vermeidung von Zersiedelung, Flächensparen an.

Im von der Planung betroffenen Bereich des Gemeindegebiets sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (wie Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiet, FFH- oder SPA- Gebiet usw.) bzw. als Überschwemmungsgebiet oder zum Grundwasserschutz, o.ä. ausgewiesen. Kartierte Biotop nach Biotopkartierung Bayern sind ebenfalls nicht betroffen/ beeinträchtigt durch die baulichen Erweiterungsflächen.

Im Regionalplan sind auch keine der Planung widersprechenden Aussagen eingetragen. In räumlicher Nähe östlich von Zaundorf beginnt das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet 23 Talsystem der Kleinen Ohe, welches nach Norden bis zur Gemeindegebietsgrenze reicht und ansonsten nach Süden Richtung Hofkirchen.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Passau sind hier keine spezifischen Planungsaussagen enthalten, sondern Aussagen, die einen Großteil des Gemeindegebiets und darüber hinaus umfassen. In der Karte Feuchtgebiete ist der großflächige regionalen Schwerpunktbereich „o Erhalt und weitere Entwicklung der Donauseitentäler zu strukturreichen, naturbetonten Biotopkomplexen“ ausgewiesen bzw. in der Karte Gewässer das Ziel Erhalt und Entwicklung großflächig naturnaher Bachsysteme im Bayerischen Wald formuliert. In der Karte Trockenstandorte ist das großflächige Ziel zur Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Heckensäumen in den strukturarmen landwirtschaftlich genutzten Gebieten aufgenommen. Es sind hier keine der Planung grundsätzlich widersprechenden Aussagen/ Ziele formuliert. Weiter südlich ist entlang des Grabens eine Fläche in der Biotopkartierung Bayern Flachland als Biotop 7344-0020 „Quellaustritt mit nachfolgender Hochstaude und fragmentarisch entwickeltem Gehölzsaum am westlichen Ortsrand von Zaundorf“ erfasst. Der Umgriff von Zaundorf ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als von Erstaufforstung freizuhaltender Bereich aufgenommen.

Es sind im Erweiterungsbereich keine Bau- oder Bodendenkmäler im Bayernatlas Denkmal ausgewiesen. Die nächsten Bodendenkmäler sind in über 700 m Entfernung eingetragen. Im Ortsteil Zaundorf sind 4 Gebäude als Baudenkmäler eingetragen (diese sind im bisherigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Nummern 40 bis 43 gekennzeichnet). In der Liste Anhang 1 wird dazu erläutert: Nr. 40 D-2-75-127-52 Zaundorf 1; Nr. 41 D-2-75-127-53 Zaundorf 2; Nr. 42 D-2-75-127-54 Zaundorf 3; Nr. 43 D-2-75-127-55 Zaundorf 7). Laut aktuellem Auszug aus dem Bayernatlas ist demnach die urspr. Nr. 40 D-2-75-127-52 Zaundorf 1 nicht mehr in der Denkmalliste, dafür nun neu D-2-75-127-56 Zaundorf 9 siehe nachfolgende Auflistung und Erläuterung.

D-2-75-127-53 Adresse Zaundorf 2, Funktion: Dreiseithof, Bauernhaus
Kurzbeschreibung: Wohnhaus eines Dreiseithofes, zweigeschossiger Obergeschoss-Blockbau mit vorschießendem Flachsatteldach und Giebelschrot, Anfang 19. Jh.; Benennen hergestellt, nachqualifiziert.
D-2-75-127-54 Adresse Zaundorf 3, Funktion Dreiseithof, Wohnhaus, syn. Wohngebäude
Kurzbeschreibung: Blockbau des Dreiseithofes, zweigeschossiger, teilweise versteinerter Blockbau mit vorschießendem Flachsatteldach, zwei Giebelschroten und Resten von Bemalung, bez. 1723; Benennen hergestellt, nachqualifiziert.
D-2-75-127-55 Adresse Zaundorf 7, Funktion: Mittertennhaus, Bauernhaus
Kurzbeschreibung Mittertennhaus, zweigeschossiger und giebelständiger, teilweise versteinerter Blockbau mit vorschießendem Flachsatteldach, Kniestock und Giebelschrot, 2. Hälfte 18. Jh., Dach später; Benennen hergestellt, nachqualifiziert.
D-2-75-127-56 Adresse Zaundorf 9, Funktion: Bauernhaus
Kurzbeschreibung Bauernhaus, zweigeschossiger und giebelständiger Flachsatteldachbau mit Dachüberstand mit zwei Giebelschroten, bez. 1809; Benennen hergestellt, nachqualifiziert.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Änderungsbereich umfasst den Ortsteil Zaundorf mit den bereits bestehenden Anwesen/ Gebäuden und Straßen/ Wegen Gärten und Gehölzen und die geplanten Erweiterungsbereiche im Westen in einer im räumlichen Umfeld vor allem landwirtschaftlich bzw. auch forstwirtschaftlich genutzten Lage.

Arten und Lebensräume: Es sind hier im geplanten Bereich der baulichen Erweiterung keine besonderen, wertvollen bzw. seltenen Lebensräume vorhanden (keine kartierten Biotope) und keine Artvorkommen erfasst in der ASK, welche ggfs. durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. In der neu zur möglichen Bebauung eingeplanten Lage sind bereits eine teilweise Bebauung, befestigte Flächen und ansonsten Garten- und Wiesenflächen mit einzelnen Gehölzen vorhanden und keine wertvollen Biotoptypen bzw. Lebensräume. Früher waren hier etwas mehr Gehölze, so dass der Bereich im Flächennutzungs- und Landschaftsplan hier als rahmende Grünfläche aufgenommen wurde. Die wertvolleren Gehölzstrukturen wie die große, ältere Eiche und die Baumhecke aus Buchen bleiben zur Erhaltung, wie bereits im Flächennutzungs- und Landschaftsplan eingetragen. Dies wird im Zuge der Einbeziehungssatzung auch festgesetzt.

Geschützte Gebiete: Es sind keine naturschutzrechtlich geschützten, ökologisch bedeutsamen oder besonders sensiblen Bereiche wie FFH- oder SPA-Gebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, landschaftliche Vorbehaltsgebiete laut Regionalplan oder sonstige geschützte Bereiche wie Gewässer, Bachtäler, Überschwemmungsbereiche, Wasserschutzgebiete, Schutzwälder, ausgewiesene Bau-/ Bodendenkmäler o.ä. im Planungsgebiet betroffen bzw. im näherem Umgriff ausgewiesen.

Geologie/Boden/ Fläche:

Der Bereich gehört geologisch der Einheit Moldanubikum s. str., Gneis oder Diatexit, wechsellagernd an. Laut Ingenieurgeologischer Karte liegen hier vor: Harte Festgesteine, metamorph, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert; mittlere Tragfähigkeit: hoch bis sehr hoch, teils mittel.

Es handelt sich um Böden mittlerer Ertragsfähigkeit. Das Gebiet ist in der Bodenkarte v. Bayern angegeben als 745: „Fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem Kryolehm (Tertiärton oder Lösslehm, Granit oder Gneis)“. Es sind keine Informationen über Altlasten bekannt.

Der Ortsteil Zaundorf liegt mit seinem nördlichen Ende auf einem Hochpunkt und fällt dann insbesondere nach Süden wieder ab. Die Flächen, die noch ergänzend über den Bestand hinaus für eine weitere bauliche Entwicklung eingeplant sind, werden bisher als Garten bzw. Wiese und Lagerfläche genutzt. Es werden ca. 0,7 ha zur baulichen Erweiterung eingeplant, wovon schon die westliche Teilfläche mit Wohnhaus und Garten genutzt ist.

Gewässer/ Wasserhaushalt: Im Bereich der geplanten Erweiterung befinden sich keine Oberflächengewässer. Weiter südlich schließt in Zaundorf ein kleiner Graben an, der nach Westen über die Ortslage hinausreicht. Es sind dort auch 2 kleinere Weiher vorhanden. Grundwasser ist nicht hochanstehend. Die Hanglage nördlich der gepl. Erweiterung ist landwirtschaftlich genutzt. Das Hangwasser fließt nach Südwesten insbesondere über die Mulde außerhalb der geplanten Erweiterung ab. **Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit wurde am 29.10.2025 ein Sickertest im Gebiet der geplanten Einbeziehungssatzung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass eine ausreichende Sickerfähigkeit für eine Versickerung gegeben ist.**

Klima: Der beplante Bereich ist ohne besondere Bedeutung bezüglich des Klimas (kein Kaltluftentstehungs- oder Kaltluftabflussgebiet o.ä.). Der Ortsteil Zaundorf ist bereits zum größeren Teil bebaut mit einer Mischung aus Wohnen bzw. etwas gewerblicher Nutzung und in geringem Umfang land- bzw. forstwirtschaftlicher Nutzung mit lockerer bis dichter Bebauung und Straßen/ Wegen bzw. Gärten und Freiflächen/ Hofräumen und Gehölzflächen. Umgebend sind v. a. größere offene, landwirtschaftlich geprägte Flächen und weiter östlich größere Gehölz-/ Waldflächen, die klimatisch ausgleichend wirken. Der geplante Erweiterungsbereich ist bisher offen und gut durchlüftet.

Landschaftsbild u. Erholung

Der beplante Bereich umfasst einen bereits zum größeren Teil und seit längerer Zeit bebauten Ortsteil „Zaundorf“ des Marktes Hofkirchen mit teils älteren bisher landwirtschaftlichen Anwesen (Baudenkmäler; jetzt nur noch nebenerwerbliche Land- und Forstwirtschaft) bestehenden Wohnanwesen, teils gewerblichen Nutzungen, Lagerflächen, Gärten und Gehölzen. Zaundorf ist v.a. mit dem westlichen Teil aus südlicher Richtung über die Staatsstraße in einem Abschnitt von ca. 600 m einsehbar, ansonsten nicht besonders weiträumig und nur örtlich wirksam ist auf das Landschaftsbild. Der Ortsteil ist ohne besondere Bedeutung für die Erholung (außer der direkten, örtlichen Erholung). Es führt jenseits der Staatsstraße ein ausgewiesener örtlicher Wanderweg als Rundweg z.B. über Hachelberg, Eben nach Hilgartsberg und über Niederndorf zurück.

Kultur- und Sachgüter/ Denkmäler

Es sind keine Bodendenkmäler in Zaundorf ausgewiesen, auch nicht im räumlichen Umgriff, allerdings Baudenkmäler. Hierzu wird auf die Ausführungen unter 1b verwiesen, wo die Baudenkmäler aufgelistet sind. Hierzu wird auf die geltenden Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** ändert sich gegenüber dem Ist- Zustand bezüglich der Nutzung wenig. Die randlichen neu zur Bebauung eingeplanten Flächen im Westen blieben als Gartenflächen bzw. weiterhin landwirtschaftlich als Wiese und teilweise als Lagerfläche für Holz usw. genutzt. Allerdings wäre eine ergänzende Wohnbebauung mit Garagen oder Nebengebäuden, wie hier für Nachkommen aus dem Ort geplant und aus Sicht der Ortsbewohner/ Eigentümer und der Gemeinde gewünscht, nicht realisierbar in einer angebundenen Lage bzw. im räumlichen Anschluss an den Bestand.

2b Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Ausweitung des bisherigen Dorfgebiets bzw. Neuausweisung insgesamt als „Dörfliches Wohngebiet“ bereitet den Schritt zu einer Veränderung zwar vor, allerdings wird er erst mit der nächsten Planungsebene der Satzung konkret planerisch festgelegt und später umgesetzt.

Durch die geplante, über den Bestand hinausreichende Nutzung als Dorfgebiet/dörfliches Wohngebiet, werden teilweise bisherige Garten-/ Freiflächen mit einzelnen Gehölzen/ Gehölzgruppen und Lagerflächen bzw. noch landwirtschaftlich mit als Wiesen genutzte Flächen neu beansprucht für eine mögliche ergänzende Bebauung und damit nur zum geringen Teil Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Im Hinblick auf das Schutzgut **Tiere und Pflanzen** bzw. Biotopvernetzung, ergeben sich durch die Ausweitung des Ortsteils und Änderung zum Ländlichen Wohngebiet direkt noch keine spezifischen Veränderungen oder Verschlechterungen. Geschützte Gebiete und wertvolle Lebensräume sind nicht betroffen. Die neu zu einer möglichen Bebauung eingeplanten Bereiche sind bezüglich Arten und Lebensräume von geringer bis mittlerer Wertigkeit. Es sind hier v.a. bisherige Garten-/ Freiflächen mit einzelnen Gehölzen/ Gehölzgruppen und Lagerflächen bzw. noch landwirtschaftlich mit als Wiesen genutzte Flächen als Bestand vorhanden, in denen die baul. Erweiterung eingeplant ist. Es ist ansonsten im Dorfgebiet teilweise eine lockere Durchgrünung bzw. Eingrünung vorhanden, die auch bei einer baulichen Ergänzung zu einem großen Teil erhalten bleiben kann bzw. ist am neuen Ortsrand im Westen eine rahmende Eingrünung ergänzend eingeplant. Die naturschutzfachlich wertvolleren Gehölzstrukturen wie die große, ältere Eiche und die Baumhecke aus Buchen bleiben behalten im Zuge der Planung. Es sind teilweise Gehölzentfernungen geplant bzw. erforderlich (Fichten Kastanie, einz. meist jüngere Gehölze. Bei Entfernung einzelner Gehölze im Winterzeitraum und Anbringen von Fledermaus- und Vogelkästen an verbleibenden Bäumen als Ersatz für den zur Entfernung geplanten potentiellen Habitatbaum können artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden.

Die Auswirkungen der Planung/ die Veränderungen auf das Schutzgut **Boden** sind als nicht gravierend einzustufen. Es werden zum einen bisher teilbefestigte oder schon als Gartenfläche genutzte Bereiche beansprucht, wo der Boden bereits verändert ist. Ansonsten werden noch bisher. Grün- und Gartenflächen und Bereiche mit Wiese und wenigen Gehölzen beansprucht für die gepl. baulichen Ergänzungen. Es gehen nur in geringem Teil landwirtschaftliche Nutzflächen (Wiesenflächen) verloren.

Bezüglich Schutzgut **Fläche** wird der Ort Zaundorf durch die ergänzend eingeplanten Dorfgebiets- bzw. neu als dörfliche Wohngebietsflächen um ca. 0,685 ha erweitert. Ca. 0,065 ha **umfassen der bleibende Heckenbestand bzw. die randliche Grünfläche im Norden** und die neu im Westen eingeplante rahmende Eingrünung. Diese Erweiterung dient insbesondere den Nachkommen der dort bereits ansässigen Familien für eine mögliche Wohnbebauung, **zumal es im Ort keine freien, verfügbaren Bauflächen/ Baulücken gibt (vgl. dazu weitere Ausführungen unter 3. in der Begründung zum Deckblatt 25 des Flächennutzungs- und Landschaftsplans)**. Der Ausgleich wird zum einen durch Ablöse aus dem Ökokonto bzw. durch Ausgleichsmaßnahmen an geeigneter Stelle und Ausbildung eingeplant. Für einen größeren Teil der Erweiterungsflächen ist eine Ablöse aus dem Ökokonto der Sparkasse Passau vorgesehen, sodass hierfür keine Flächen neu aus der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung genommen werden müssen. Der restliche Ausgleich wird in räumlicher Nähe auf einer Teilfläche von Flurnr. 963 Gemarkung Hilgartsberg auf einer Grünlandfläche eingeplant, so dass dadurch auch keine besonders wertvollen Ackerflächen für die landwirtschaftliche Produktion verloren gehen.

Bezüglich Schutzgut **Wasser** ergeben sich durch die Planung keine gravierenden Veränderungen. Gewässer sind nicht betroffen von der Ausweitung der Ortslage. Die Planung (mit den zusätzlich möglichen Baumaßnahmen) greift nicht ins Grundwasser ein. Es sind keine wassergefährdenden Nutzungen geplant. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das gemeindliche Abwassernetz. Durch die ergänzenden Möglichkeiten der Bebauung, die aus der Ausweitung des bisherigen Dorfgebiets/ neuen Ländlichen Wohngebiets entstehen, erhöht sich der Versiegelungsgrad. Allerdings sind keine öffentlichen neuen Straßen o.ä. dazu erforderlich bzw. beschränkt sich die Versiegelung überwiegend auf die neu eingeplanten Gebäude, Terrassen und teilweise erforderlichen Zufahrten. Darüber hinaus bleiben bzw. entstehen auch im Umfeld wieder Garten- und Grünflächen. Hier kann das Wasser weiterhin versickern und verdunsten. **In Verbindung mit den Baumaßnahmen sind entsprechende, geeignete Maßnahmen zur Versickerung vorzusehen wie z.B. Mulde-Rigolen-Systeme). Zudem werden Maßnahmen zur örtlichen Regenwassernutzung z.B. über Zisternen bzw. zur Wasserrückhaltung/-pufferung empfohlen.**

Im nordwestlichen Randbereich des Erweiterungsgebiets kann es zu wild abfließendem Wasser aus dem anschließenden Hang kommen, hierzu werden im Rahmen der Satzung Maßnahmen zum Schutz vor wild

abfließendem Wasser berücksichtigt. Insofern sind bezüglich des Wasserhaushalts keine gravierenden Veränderungen zu erwarten.

Die Auswirkungen auf Schutzgut **Klima/ Luft** sind sehr gering und nur lokal auf das Kleinklima. Wichtige Luftaustauschgebiete/ Kaltluftabflüsse usw. werden nicht berührt. Es ist eine Ergänzung der mehr oder minder lockeren dörfliche Bebauung und Durchgrünung mit Gartenflächen geplant, die auch weiterhin eine gute Durchlüftung bietet.

Bezüglich Wirkung auf Schutzgut **Mensch** sind keine gravierenden Veränderungen, insbesondere auch keine negativen zu erwarten. Es ist mit der gepl. Ergänzung insbesondere durch Wohnhäuser und Garagen/ Nebengebäude auch keine Belastung durch Lärm oder sonst. Emissionen verbunden bis auf kurzzeitig in der Bauphase. Die Auswirkungen im Hinblick auf den Aspekt der Erholung sind ebenfalls gering, zumal es sich um kein spezifisches Erholungsgebiet mit ausgewiesenen Wanderwegen o.ä. handelt bzw. dieser Aspekt nur von lokaler Bedeutung ist und durch die gepl. Entwicklung keine diesbezüglichen Einschränkungen resultieren.

Die Maßnahme wirkt sich zur freien Landschaft zwar etwas auf das **Landschaftsbild** aus. Allerdings sind die Änderungen/ Erweiterungen nur kleinräumig nach Außen und ergänzen den Bestand bzw. runden den Ortsteil ab. Im Westen ist zum neuen Ortseingang eine Ortsrandeingrünung (vgl. festgelegte gliedernde Grünfläche im Flächennutzungsplan und festgesetzte Obstbaumreihe im Rahmen der Satzung) eingeplant, um die Einbindung der Erweiterung in das Landschaftsbild zu verbessern. Die weitere Ausdehnung der Bebauung nach Westen ist aufgrund des umliegend bereits vorhandenen Bestands ohne Beeinträchtigung für das Ortsbild und aufgrund der Lage Zaundorfs auch nur wenig bzw. nicht weiträumig wirksam auf das Landschaftsbild.

Kultur- und Sachgüter/ Denkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind nicht ausgewiesen im Erweiterungsgebiet bzw. ansonsten wie bisher bleibend dann als Teil des dörflichen Wohngebiets und nicht mehr des Dorfgebiets.

Kultur- und Sachgüter werden durch die vorliegende Planung nicht betroffen bzw. beeinträchtigt.

Betrachtung der Bauphase

Die Bauphase für die ergänzende Bebauung kann bei der geplanten Dorfgebietsentwicklung recht unterschiedlich und zeitlich versetzt oder gebündelt sein. Aufgrund der maßvollen Erweiterung der Dorfgebietsflächen und der mögl. Bebauung ist eine zeitweise Belastung durch die Bauphase allerdings weniger gravierend. In dieser Phase ist mit teilweiser „Beunruhigung“ in Form von höherem Verkehrsaufkommen, und etwas Baulärm zu rechnen. Die nachfolgende Gestaltung/ Nutzung stellt sich nicht gravierend anders dar als bisher.

Betrieb und evtl. Emissionen, Abfälle o.ä.

Es sind mit der gepl. Entwicklung mit einer im moderaten Rahmen möglichen baulichen Erweiterung und der Anpassung des Gebietstyps vom Dorfgebiet zum dörflichen Wohngebiet keine spezif. Emissionen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung usw. verbunden. Es entstehen keine besonderen Abfälle (lediglich die üblichen Siedlungsabfälle mit Abfuhr über den Zweckverband) durch die ergänzende mögliche Bebauung (hier insbesondere Wohnbebauung).

Wechselwirkungen/ Risiken

Es sind auch unter Betrachtung eventueller Wechselwirkungen keine erheblichen, nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Mit dem Vorhaben sind keine besonderen Risiken für die menschl. Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt verbunden

Kumulierung

Es sind in räumlicher Nähe keine weiteren Planungen anstehend. Das räumliche Umfeld ist geprägt durch land- und teils auch forstwirtschaftliche Nutzungen bzw. bereits durch das bisherige Dorfgebiet. Insofern sind durch das hier nur etwas erweiterte Ortsgebiet, das nun als dörfliches Wohngebiet ausgewiesen wird, auch keine spezif. Umweltprobleme zu erwarten. Sonstige Planungen in räumlicher Nähe sind nicht bekannt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten: Die Flächenbeanspruchung für eine ergänzende Nutzung/ zusätzliche Bebauung stellt den Hauptteil des Eingriffs in den Naturhaushalt dar. Die geplante Entwicklung des Dorfgebiets zum Ländlichen Wohngebiet -ausgehend von der Bestandssituation und einer moderaten Erweiterung- bringt insbesondere unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Eingriffsminimierung auf der Ebene der Satzung mit Festlegung des konkreten Ausgleichs und bei entsprechender Umsetzung der Bauleitplanung keine erheblichen,

bleibenden Veränderungen/ Verschlechterungen gegenüber dem Bestand/ Ausgangszustand und im Hinblick auf die Schutzgüter mit sich, auch nicht unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen, der Kumulierung bzw. im Rahmen der Bauphase usw.

2c geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Um der Vermeidung und Verringerung von Eingriffen Rechnung zu tragen fanden auch im Vorfeld zur Planung bzw. in der Planungsphase verschiedene Vorabstimmungen mit den Fachstellen des Landratsamtes Passau (Kreisbaumeister, Untere Naturschutzbehörde) statt.

Es sind mit der gepl. Erweiterung des bisherigen „Dorfgebiets“ und Änderung in ein „Dörfliches Wohngebiet“ im Bereich Zaundorf keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden, zumal bereits im Vorfeld bzw. der weiteren Konkretisierung im Zuge der Einbeziehungssatzung entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich getroffen werden:

- keine Beeinträchtigung bestehender naturschutzfachlich besonders wertvoller, geschützter Bereiche durch eingeplante Flächen zur baulichen Erweiterung
- Nutzung der bisherigen Erschließung; Ergänzungen sind insbesondere in Form von ergänzenden „Hausanschlüssen“ erforderlich; es ist keine öffentliche, zusätzliche Straßenerschließung erforderlich
- Beschränkung der Ausweitung nach außen auf eine moderate Erweiterung und auf Teilflächen, die im Hinblick auf das Ortsbild und städtebaulich bzw. naturschutzfachlich möglich bzw. geeignet sind insbesondere in Verbindung m. Maßnahmen zur rahmenden Eingrünung der Ortsrand-/ Ortseingangssituation
- weiterhin mögliche Versickerung und Verdunstung des Regenwassers und Nutzung zur Gartenbewässerung o.ä. auch in Verbindung m. baulicher Erweiterung möglich
- Erhaltung der prägenden und naturschutzfachlich bedeutsamen Gehölze (insbesondere Eiche, Buchenhecke)
- Berücksichtigung weiterer eingriffsminimierende Maßnahmen (Beschränkung zusätzlicher Bauflächen auf den konkreten Bedarf, Berücksichtigung von Maßnahmen zum Artenschutz, Gehölzentfernungen nur im Winter)
- Einplanung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Einbeziehungssatzung v.a. durch Ablöse vom Ökokonto der Sparkasse Passau bzw. durch sonstige geeignete Maßnahmen

2d anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ein Belassen des Stands der Abgrenzung des bisherigen Dorfgebiets entspricht nicht den Zielsetzungen der Gemeinde in Abstimmung mit den Zielen bzw. Wünschen der Bewohner/ Grundstückseigentümer in Zaundorf. So wäre nur eine bauliche Ergänzung im Zuge der landwirtschaftlichen Privilegierung möglich, wobei kein Vollerwerbsbetrieb im Ort ist. Ein Verbleib der Nachkommen im Zaundorf wäre schwierig, zumal es in Zaundorf keine verfügbaren Flächen für eine ergänzende Bebauung innerhalb des bisherigen Dorfgebiets gibt (vgl. auch Erläuterungen in der Begründung unter 3). Es gibt zwar noch ein paar potentielle Lücken im Bestand und 2 noch unbebaute Parzellen im Wohngebiet, allerdings sind diese nicht verfügbar

Die Ausweisung als nun als Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO statt dem bisherigen Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO entspricht dem Nutzungstyp des Gebietes, zumal kein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mehr vorhanden ist und die land- und forstwirtschaftliche Nutzung hier eine untergeordnete Rolle spielt. Es ist ein Nutzungsmix an Landwirtschaft (im Nebenerwerb) mit nicht störendem Gewerbe und Wohnen vorhanden.

Die Erweiterung der Flächen erlaubt auch eine moderate, bedarfsorientierte Weiterentwicklung mit nichtlandwirtschaftlicher Bebauung für Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe.

Hierzu wurde zum einen wegen der prinzipiellen Weiterentwicklung des Dorfgebiets aufgrund der geäußerten Wünsche der Grundstückseigentümer/ Bauwilligen und der möglichen Ausdehnungen verschiedene Vorabklärungen mit Fachstellen des Landratsamts Passau (Bauwesen, Kreisbaumeister) vorgenommen im Frühjahr/ Sommer 2024 und im Zuge der Konkretisierung mit der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich der Bilanzierung/ Anwendung der Eingriffsregelung, Artenschutz und der verschiedenen Varianten zum Thema Ausgleich. Nach Besprechung mit den Vertretern des Landratsamts Passau im Frühjahr 2024 wurde die Planung vorbereitet zur Beschlussfassung im Gemeinderat von Hofkirchen -orientiert an der Äußerung des Kreisbaumeisters am Landratsamt Passau, um einerseits den örtlichen Bauwünschen Rechnung zu tragen und dabei noch eine abgerundete Form zu erzielen mit ähnlicher Ausdehnung vom Kern Zaundorfs wie bereits in östlicher Richtung vorhanden.

Am 15.10.2024 wurde dann der Änderungsbeschluss zum Flächennutzungsplan m. integrierten Landschaftsplan und zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung gefasst. Aufgrund der Ortsrandlage und Ortseingangssituation ist hier im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes wichtig, rahmend im Westen eine Eingrünung mit zu berücksichtigen. **Aufgrund der Äußerung des Kreisbaumeisters im Frühjahr 2024 zur gepl. Satzung, wurden zunächst keine Baugrenzen festgesetzt**, sondern nur die Anzahl der Wohnhäuser/ Wohnungen mit Anzahl Geschossen. Im Zuge der Konkretisierung der Planung bezüglich der baulichen Entwicklung/ sonstigen Festsetzungen, wurden geringfügig unterschiedliche Varianten überlegt und insbesondere bezüglich möglicher Ausgleichsmaßnahmen auch verschiedene Flächen bzw. Möglichkeiten geprüft. **Aufgrund der Äußerungen im Zuge der Bauleitplanung wurden dann Baugrenzen im Rahmen der Einbeziehungssatzung mit aufgenommen und auch die für die Erschließung der hinterliegenden Flächen auf Flurnr. 935 mit neu Flurnr. 935/1 eingeplante private Fahrt, die mittels Fahrrecht zu sichern ist, in der Länge reduziert.**

2e Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB;

Es sind mit dem Vorhaben „Erweiterung eines Dorfgebiets“ bzw. der Neufestsetzung insgesamt als „Ländliches Wohngebiet“ mit maßvoller, bedarfsgerechter Erweiterung gegenüber dem vorhandenen Bestand und aufgrund der umgebenden Nutzungen keine besonderen Auswirkungen bzw. Anfälligkeiten für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten.

3 zusätzliche Angaben

3a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Es wird die naturschutzrechtl. Eingriffsregelung im Zuge des Verfahrens angewandt, im vorliegenden Fall ist dies nach dem aktualisierten Leitfaden von 2021 vorgesehen. Parallel mit Deckblatt Nr. 25 zum Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan der Gemeinde Hofkirchen wird die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Zaundorf West II aufgestellt, wo auch die konkrete Bilanzierung erfolgt.

Spezielle Gutachten liegen nicht vor.

Es sind auch die Daten des Fachinformationssystems Naturschutz (FIS-Natur), des Arten- und Biotopschutzprogramms, des Bodeninformationssystems, des Bayer. Denkmalatlas, des Regionalplanes und des Landesentwicklungsprogramms ausgewertet worden.

3b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Aufgrund der Art der Planung –Erweiterung eines Dorfgebiets bzw. der Anpassung der Art der baulichen Nutzung nun zu einem „Ländlichen Wohngebiet“ im Flächennutzungs- und Landschaftsplan und der nicht erheblichen zu erwartenden Umweltauswirkungen sind hier keine speziellen Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Allerdings ist Wert auf eine entsprechende Umsetzung der Festsetzungen im Zuge der parallel durchgeführten Aufstellung einer Einbeziehungssatzung inkl. der grünordnerischen Maßnahmen/ Maßnahmen zum Ausgleich/ der Ablöse zu legen.

3c allgemein verständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Planung im Deckblatt Nr.25 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Hofkirchen trägt dazu bei, die gepl. Entwicklung des Ortsteils Zaundorf mit maßvoller ergänzender baulicher Entwicklung- abzustimmen und in den entsprechenden rechtlichen Planungsrahmen zu bringen. Die Ausweitung des Dörflichen Wohngebiets ermöglicht eine weitere, ergänzende nichtlandwirtschaftliche Bebauung für Wohnen bzw. auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung. Für die zusätzlichen, möglichen Bauflächen wurden Maßnahmen zur Eingriffsminimierung berücksichtigt bei der Auswahl in Vorabstimmung mit dem Landratsamt Passau und auch der erforderliche Ausgleich berücksichtigt, was im Rahmen der Konkretisierung in der Aufstellung der Einbeziehungssatzung Zaundorf West II festgelegt wird.

Es sind damit keine erheblichen, nachteiligen bleibenden Veränderungen der Umweltauswirkungen verbunden sowohl während des Baus bzw. des Betriebs oder im Hinblick auf Wechselwirkungen für die Schutzgüter Mensch/

Gesundheit, Pflanzen/Tiere/ Biotope, Boden, Wasser, Luft/ Klima, Landschaftsbild/ Erholung als auch bezüglich der Kultur- und Sachgüter und des Schutzguts Fläche.

3d Quellen

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), **zuletzt geändert durch Artikel 48 G. v. 23.10.2024 BGBl. 2024 I Nr. 323**

BayNatSchG: Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

FFH-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 anlässlich des Beitritts Kroatiens zur Europäischen Union.

BayWaldG: Waldgesetz für Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2005 (GVBl. S. 313, BayRS 7902-1-L), das zuletzt durch § 1 Abs. 79 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

BAYSTMLU / BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, STMLU (2004): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Passau.

Auszug aus Biotopkartierung Bayern Flachland über FinView und weitere Umweltinformationen über FinView, Bayer. Landesamt für Umweltschutz, Abruf v. Nov. 2024,

Bayerischer Denkmalatlas und wasserwirtschaftliche Daten, Geoportal Bayern, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

REGIERUNG VON NIEDERBAYERN (2007): Arbeitshilfe zur speziellen artenschutz-rechtlichen Prüfung (saP) für den Regierungsbezirk Niederbayern. Teil I: Europarechtlich geschützte Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie). Info-Brief Nr. 03/07

LFU / BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2014): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bei der Vorhabenzulassung – Internet-Arbeitshilfe. www.lfu.bayern.de/natur/sap/index.htm bzw. www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung). München 2003

Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, München „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, fortgeschriebener Leitfaden v. Dez. 2021 zu „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYER. STAATSMINISTERIUM DES INNEN; FÜR BAU UND VERKEHR: Der Umweltbericht in der Praxis, München ergänzte Fassung v. 2007

BauGB neugefasst durch B. v. 03.11.2017 BGBl. I S. 3634; **zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) m.W.v. 15.08.2025**

BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), **die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist**

Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBAndG 2017 – Mustererlass)

Regionalplan Region 12 Donau-Wald (in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.03.2019, RABl Nr. 5/2019, S. 31 in Kraft getreten am 13.04.2019)

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), geändert durch Verordnung vom 16. Mai 2023 (GVBl. S. 213)

aufgestellt
Wallersdorf, 23.06.2025/
09.12.2025

Markt Hofkirchen, 23.06.2025/
09.12.2025



Planungsbüro Inge Haberl
Landschaftsarchitektin, Wallersdorf

1.Bgm. Josef Kufner
Markt Hofkirchen