

Gemeinde: UNTERNEUHAUSEN
Landkreis: LANDSHUT
Reg.Bez.: NIEDERBAYERN



B e g r ü n d u n g
zur Änderung des
B E B A U U N G S P L A N E S
„Unterneuhausen“ mit Deckblatt Nr. 3
mit integriertem
G R Ü N O R D N U N G S P L A N

Bebauungsplan, Begründung: Ingenieurbüro
Max Zierer
Kirchplatz 1
84076 Pfeffenhausen

Grünordnung, Eingriffsregelung: Landschaftsarchitekturbüro
Klaus + Salzberger
Landschaftsarchitekten PartGmbH
St.-Vitus Straße 8, 84174 Eching Nb.
Tel.: 08709 / 50 79 50
info@ksla.de

Aufgestellt:
Pfeffenhausen, den 08.06.2025

Gebilligt lt. Gemeinderatsbeschluss
Unterneuhausen, den2025

.....
Hans Peter Deifel - 1. Bürgermeister

Ingenieurbüro Max Zierer
Kirchplatz 1 – 84076 Pfeffenhausen
Tel.: 0171 / 6935425

Gemeinde Unterneuhausen
Änderung des Bebauungsplanes
„Unterneuhausen“ mit Deckblatt Nr. 3
Begründung Seite 1 von 20

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Raumordnung und Landesplanung	5
2.	Kommunale Entwicklungsplanung	5
2.1.	Kommunale Entwicklungsplanung.....	5
3.	Flächennutzungs- und Landschaftsplanung.....	6
4.	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	7
4.1.	Lage, Größe	7
4.2.	Topographische Verhältnisse	7
4.3.	Vorhandene Vegetation und Fauna.....	7
4.4.	Bewertung der angrenzenden Bereiche – vorhandene Bausubstanz	7
4.5.	Grundstücksverhältnisse	7
5.	Planungen und Gegebenheiten.....	8
5.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
5.2.	Gemeinbedarf	8
5.3.	Sport- und Spielanlagen	8
5.4.	Sondernutzung.....	8
5.5.	Verkehr.....	8
5.5.1.	Überörtlicher Verkehr	8
5.5.2.	Örtlicher Verkehr	8
5.5.3.	Schienenverkehr	8
5.5.4.	Personennahverkehr	8
5.5.5.	Ruhender Verkehr	9
5.5.6.	Ruhender Verkehr	9
5.6.	Versorgung.....	9
5.6.1.	Trink- und Brauchwasser.....	9
5.6.2.	Elektroversorgung	10
5.6.3.	Gasversorgung	10
5.6.4.	Fernwärme.....	10
5.6.5.	Fernmeldeanlagen und Internet.....	10
5.7.	Entsorgung	10
5.7.1.	Abwasserbeseitigung.....	10
5.7.2.	Niederschlagswasserbeseitigung.....	10
5.7.3.	Abfallbeseitigung	11
5.8.	Grünflächen	11
5.8.1.	Pflanz- und Erhaltungsgebote, sonstige grünordnerische Maßnahmen	11
5.8.2.	Artenschutz	12
5.9.	Wasserwirtschaft.....	12
5.9.1.	Wasserflächen	12

5.9.2.	Hochwasser	12
5.9.3.	Grundwasser	13
5.9.4.	Schutzgebiete	13
5.10.	Bodensituation / Baugrundverhältnisse und Altlasten	13
5.11.	Land- und Forstwirtschaft	13
5.11.1.	Landwirtschaft	13
5.11.2.	Forstwirtschaft	13
5.12.	Aufschüttungen, Abgrabungen	13
5.13.	Belange des Umweltschutzes	13
5.13.1.	Immissionsschutz	14
5.13.2.	Geruchsschutz	14
5.14.	Natur- und Landschaftsschutz	15
5.14.1.	Grünordnung	15
5.14.2.	Umweltprüfung	15
5.15.	Denkmalschutz	15
5.16.	Brandschutz	16
5.16.1.	Baulicher Brandschutz	16
5.16.2.	Abwehrender Brandschutz	17
5.17.	Begründung für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen	17
6.	Städtebauliche Zielsetzung	17
6.1.	Vorbemerkungen	17
6.2.	Anlass der Planung	18
6.3.	Planungsziele	18
6.4.	Lösung der Planungsaufgabe	18
6.5.	Inhalt des Bebauungsplanes	18
6.5.1.	Bauliche Nutzung	18
6.5.2.	Flächen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 4 – 26 BauGB	18
6.5.3.	Flächenbilanz	19
6.5.4.	Flächenbilanz (Nachweis § 13 a BauGB)	19
6.5.5.	Wohngebäude und Einwohner	19
7.	Kosten und Finanzierung	19
7.1.	Erschließung (nach BauGB)	19
7.2.	Erschließungskosten	19
7.3.	Kosten der Wasserversorgung	19
7.4.	Kosten der Abwasserbeseitigung	19
7.5.	Finanzierung	19
8.	Nachfolgelasten	20
9.	Voraussichtliche Auswirkungen – Verwirklichung der Planung	20

Anlagen zur Begründung der Änderung des Bebauungsplanes “Unterneuhausen” mit Deckblatt Nr. 3

Anlage 1:

Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz
Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB, Beratende Ingenieure, vom
13.03.2025

Anlage 2:

Änderung des Bebauungsplanes “Unterneuhausen” mit Deckblatt Nr. 3 mit
integriertem Grünordnungsplan

1. Raumordnung und Landesplanung

Die Flächen der Gemeinde Unterneuhäusen, Landkreis Landshut, werden in der Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, Anhang 2) als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt.

Nach dem LEP 2013 soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Im Regionalplan der Region Landshut (13) ist die Gemeinde Unterneuhäusen / Weihmichl als ländlicher Teilraum definiert, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Um den dringenden Bedarf an Wohnraum für sowohl die einheimische als auch die auswärtige Bevölkerung zu schaffen, hat sich die Gemeinde Unterneuhäusen / Weihmichl entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen und dabei den Lückenschluss zwischen bestehender Bebauung und dem neu errichteten Kindergarten in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB einzubeziehen.

Die Vorgaben aus dem § 13 a BauGB werden eingehalten – mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausschließlich zur Wohnnutzung – im Anschluss von zusammenhängenden bebauten Ortsteilen und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 kleiner als 20.000 m² ist.

Über die Bundesstraße B299 und der BAB A92 München – Deggendorf (ca. 10 min) bzw. die BAB A93 München – Regensburg (ca. 15 min) ist Unterneuhäusen an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Diese Verkehrsachsen stellen zudem die Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung dar. Mit weiteren Gemeindeverbindungsstraßen ist die Flächengemeinde Unterneuhäusen mit den Nachbargemeinden verbunden.

2. Kommunale Entwicklungsplanung

Eine kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht. Aufgrund des anliegenden bestehenden Wohngebietes „Unterneuhäusen“, Bebauungsplan inkl. der Deckblätter 1 und 2, sowie des angrenzenden Kindergartens im Norden der zu beplanenden Fläche, wird das Gebiet als Innenbereich gemäß § 34 BauGB klassifiziert. Die Gemeinde Unterneuhäusen / Weihmichl ist neben den Gemeinden Obersüßbach und Furth Mitglied der Verwaltungsgemeinde Furth.

2.1. Kommunale Entwicklungsplanung

Gemäß § 1, Abs. 5 und § 1a, Abs. 2 BauGB in Verbindung mit dem LEP 2013 soll bei städtebaulichen Entwicklungen eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung stehen. Des Weiteren ist nach § 1a, Abs. 2, Satz 4 BauGB zu begründen, warum Flächen für landwirt- oder forstwirtschaftliche Nutzung umgewandelt werden und nicht einer Innenentwicklung der Vorzug gegeben werden kann.

Nach dem Grundsatz des LEP 2013, Punkt 1.1.1 für die bedarfsgerechte Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum wurde dieser Bebauungsplan entwickelt. Innenentwicklung vor Außenentwicklung nach dem Grundsatz 3.2 wurde beachtet, da mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Lückenschluss zwischen bestehender Wohnbebauung und dem neu errichteten Kindergarten erreicht wird. Ebenso ist die „Vermeidung von Zersiedelung“ nach Punkt 3.3 durch die Anbindung an das bestehende Baugebiet „Unterneuhäusen“ mit den Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erfüllt.

In der Gemeinde Unterneuhäusen / Weihmichl wird somit eine bisherige Baulücke genutzt und beplant.

Die vorgenannten Darstellungen zeigen auf, dass die Zielvorgaben des LEP 2013 mit der vorliegenden Planung im Einklang stehen, da die Planung Siedlungstätigkeiten in Unterneuhäusen weiterentwickelt, ohne die vorhandenen Strukturen zu zerstören.

3. Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Die Gemeinde Unterneuhäusen / Weihmichl besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (genehmigt 23.12.1998), in dem die überplante Fläche als „Landwirtschaftliche Nutzfläche – Grünland“ bzw. „Sicherung und Entwicklung von Schwerpunktbereichen mit hohem Biotop- und Kleistrukturanteil“ ausgewiesen ist.

Damit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Nach BauGB § 13 a Abs. 2 Nr. 2 kann jedoch ein Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden, der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4. Bestandsaufnahme und Bewertung

4.1. Lage, Größe

Das gegenständliche Baugebiet „Unterneuhausen – Deckblatt 3“ befindet sich ca. 500 m nördlich des Dorfmittelpunktes von Unterneuhausen und bildet den Lückenschluss zwischen dem Wohngebiet Unterneuhausen und dem zuletzt in Betrieb genommenen Kindergarten.

Westlich des Baugebietes befindet sich die Sportplatzanlage des SV Unterneuhausen.

Die Größe des überplanten Gebietes umfasst ca. 2.190 m². Das neue Baugebiet ist von Osten über die Ahornstraße bzw. im Süden über die Stollnrieder Straße an das überörtliche Straßennetz mit der Bundesstraße B299 angeschlossen.

4.2. Topographische Verhältnisse

Die überplanten Flächen von ca. 2.190 m² des Bebauungsplanes „Unterneuhausen – Deckblatt 3“ umfassen im Wesentlichen einen nach Südwesten abfallenden Hang.

Im Norden schließt eine forstwirtschaftlich genutzte Fläche an, die topographisch weiter ansteigt und in einen Hügel übergeht. Im Osten befindet sich eine bestehende Wohnsiedlung.

Die Geländeoberfläche befindet sich in einer Höhenlage von ca. 448,0 m bis ca. 459,0 m über NN. Die Bauparzellen weisen eine Hangneigung von ca. 16 % bis 20 % auf.

Die im Bebauungsplan hinterlegten Höhenschichtlinien wurden aus einem digitalen Geländemodell auf Basis der Vermessung des Büros ASTHO aus 08/2024 generiert.

4.3. Vorhandene Vegetation und Fauna

Der Geltungsbereich der Planung umfasst o. g. Grundstücke in der unter 4.2 beschriebenen baulichen Umgebung. Nördlich an das geplante Bauland angrenzend befindet sich Wald. Der Waldbereich ist geprägt von Eichen und einen, sich über die Jahrzehnte immer mehr auf das Planungsgrundstück ausweitenden Gehölzsaum. Der überplante Bereich befindet sich auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Dabei handelt es sich um eine artenarme Wiese. Diese Wiesenfläche verläuft auch westlich des o. g. Waldes. Die ursprünglich im FNP angestrebte Funktion des Grünlandes zur „Sicherung und Entwicklung von Schwerpunktbereichen mit hohem Biotop- und Kleinstrukturenteil“ kann, aufgrund der baulichen Entwicklung nördlich des Planungsgebietes, nicht mehr zielführend verfolgt werden. Der Planungsraum stellt sich, durch die sich nördlich befindliche bauliche Entwicklung mittlerweile als Bereich innerhalb der Bebauung dar und kann als Lückenschluss bezeichnet werden.

4.4. Bewertung der angrenzenden Bereiche – vorhandene Bausubstanz

Das im Osten anliegende Reine Wohngebiet „Unterneuhausen“ wurde in den 1960er Jahren erschlossen und ist in der Zwischenzeit vollständig bebaut. Im Süden grenzt die Stollnrieder Straße als Gemeindeverbindungsstraße an. Westlich verläuft der Bräu-Taferl-Weg, der die Anbindung zum Sportplatz und Tennisplatz als auch zum in 2024 in Betrieb genommenen Kindergarten sicherstellt. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich der zuvor beschriebene Kindergarten sowie ein bestehender Forst.

4.5. Grundstücksverhältnisse

Die Flurstücke der überplanten Fläche mit den Fl.St.Nr. 1665/1 und 1665/26 befinden sich in Privatbesitz.

5. Planungen und Gegebenheiten

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der BauNVO.

Für die Bebauung ist maximal eine GRZ von 0,4 bzw. 0,5 und eine GFZ von 0,7 zulässig.

5.2. Gemeinbedarf

- entfällt -

5.3. Sport- und Spielanlagen

- entfällt -

5.4. Sondernutzung

- entfällt -

5.5. Verkehr

5.5.1. Überörtlicher Verkehr

Mit der Ahornstraße und der Stollnrieder Straße werden die Bauparzellen mit der Bundesstraße B299 an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Über die Bundesstraße B299 südlich des Baugebietes sind die BAB A92 (München – Deggendorf) und BAB A93 (München – Regensburg) in kurzer Zeit hervorragend zu erreichen.

5.5.2. Örtlicher Verkehr

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt zum einen über die südlich liegende Stollnrieder Straße als auch von Osten über die Ahornstraße und einer innenliegenden privaten Anliegerstraße.

Nach Vorgabe der Gemeinde Unterneuhäusen / Weihmichl sind für jede Wohneinheit mindestens zwei Stell- bzw. Stauplätze erforderlich, sodass das Parken auf öffentlichen Straßenraum vermieden wird (siehe hierzu Festsetzungen im Bebauungsplan unter Punkt 0.4.2).

5.5.3. Schienenverkehr

- entfällt -

5.5.4. Personennahverkehr

Ein direkter Anschluss bzw. eine Haltestelle für das Baugebiet an das öffentliche Nahverkehrssystem besteht nicht. Die nächstliegende Haltestelle befindet sich an der Einmündung der Süßbacher Straße in die Hauptstraße (B299).

Die Gemeinde Unterneuhäusen / Weihmichl ist durch private Omnibuslinien bzw. durch die DB Bahn – Ostbayernbus sowohl nach Landshut als auch über Pfeffenhausen nach Rottenburg angeschlossen.

5.5.5. Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind entsprechende Stell- und Stauplätze auf den einzelnen Parzellen vorgesehen. Auf den Stellplatzflächen sind versickerungsfähige Beläge (z. B. Schotterterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge etc.) vorgesehen.

5.5.6. Ruhender Verkehr

Die innenliegende, private Anlieger- / Erschließungsstraße wird an die bestehende Topografie angepasst, sodass die Auf- und Abtragsbereiche möglichst geringgehalten werden. Die daraus resultierenden Längs- und Querneigungen sind vergleichbar mit den bestehenden Verkehrswegen im Gebiet „Unterneuhausen“, wie beispielsweise entlang der Eichenstraße. Die Ausplanung der Anliegerstraße hat im Zuge der Ausplanung der Parzellen 3 und 4 zu erfolgen und richtet sich nach den fertigen Fußbodenhöhen der jeweiligen Gebäude der genannten Parzellen. Konzeptionell erfolgt die Ausführung in Anlehnung an die RAST '06, die Dimensionierung des Oberbaus nach der RStO'12 sowie der einschlägigen Normen wie zum Beispiel der DIN 18300, DIN 18315, DIN 18317 und DIN 18318.

Das Konzept der innenliegenden Erschließungsstraße ist den folgenden Schnitten zu entnehmen.

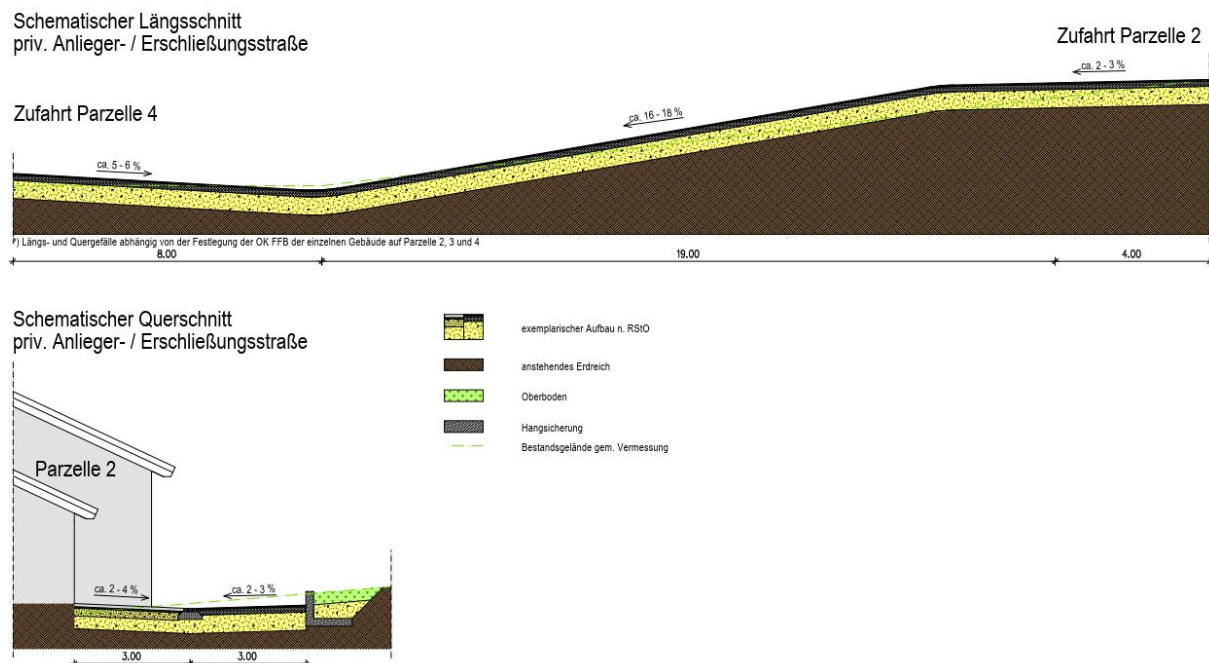


Abb. 2: Konzept priv. innenliegende Erschließungsstraße

5.6. Versorgung

5.6.1. Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch den Zweckverband Wasserversorgung der Pfettrach Gruppe mit Sitz in 84095 Arth, Am Kirchberg 3 sichergestellt. Die Grundstücksanschlüsse werden vom Zweckverband erstellt und nach der gültigen Satzung abgerechnet.

5.6.2. Elektroversorgung

Die Versorgung des gesamten Gebietes erfolgt durch die Bayernwerk AG, Regionalleitung Ostbayern, Kundencenter Altdorf, Eugenbacher Straße 1, 84032 Altdorf und ist gesichert. Die niederspannungsseitigen Anschlüsse an die Gebäude sollen mit Erdkabel erfolgen.

5.6.3. Gasversorgung

- entfällt -

5.6.4. Fernwärme

Aktuell besteht keine Anbindung der Grundstücke mit einem Fernwärmeanschluss. Die Gemeinde befindet sich jedoch aktuell in der Planungsphase einer Fernwärmeversorgung, sodass ggf. künftig ein Anschluss der Grundstücke möglich wäre.

5.6.5. Fernmeldeanlagen und Internet

Die Einrichtung obliegt der Deutschen Telekom AG bzw. den einzelnen Bauwerbern. Die Telekom AG wird an der Bebauungsplanaufstellung beteiligt. Die Telefon- und die Breitbandleitungen (Glasfaserkabel) sollten möglichst unterirdisch verlegt werden.

5.7. Entsorgung

5.7.1. Abwasserbeseitigung

Die Ortschaft Unterneuhäusen besitzt ein zentrales Mischwasserkanalsystem mit einer eigenen Kläranlage mit 1.700 EGV, die ca. 350 m südöstlich des neuen Baugebietes liegt.

Der Schmutzwasserkanal aus dem neuen Baugebiet kann topographisch nur direkt an den bestehenden Zuleitungskanal zur Kläranlage Unterneuhäusen angeschlossen werden.

5.7.2. Niederschlagswasserbeseitigung

Um den Grundsatz nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 1a, Abs. 2, Vergrößerung oder Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden, muss das Regenwasser zurückgehalten bzw. kann es als Brauchwasser genutzt werden. Dabei ist auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschläge vor allem auf privaten Grundstücksflächen so weit wie möglich (Stellplätze aus Natur- bzw. Betonsteinpflaster oder Schotterterrassen) zu erhalten und so eine unnötige Flächenversiegelung zu vermeiden.

Gemäß der gemeindlichen Entwässerungssatzung (siehe § 9 Punkt 7) sind mind. 6 Liter je m² Grundstücksfläche als Regenwasserpufferanlage auf den Grundstücken vorzuhalten. Der Drosselabfluss aus der Zisterne sollte höchstens 0,5 l/s betragen.

Anfallendes Oberflächenwasser von Dach- und Hofflächen ist als Brauchwasser zu sammeln (Regenwasserzisternen) und soll zur Gartenbewässerung und / oder Toilettenspülung usw. genutzt werden. Um die Rückhaltefähigkeit der Zisternen zu gewährleisten, sind die Zisternen zweistufig auszuführen. Das obere Zisternenvolumen dient zur Rückhaltung des Regenwassers, welches über eine Ablaufdrossel gezielt langsam abgeführt wird. Der Drosselabfluss einschließlich des Notüberlaufes soll dosiert dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Die zweite Stufe bzw. das untere Zisternenvolumen dient zur Nutzung als Brauchwasser. Es liegt keine Baugrunduntersuchung im Baugebiet vor, sodass keine ausreichende Aussage über die Versickerungsfähigkeit des Bodens getroffen werden kann. Insofern wurde in Absprache mit der Gemeinde entschieden, dass das Plangebiet mittels eines Regenwasserkanals entwässert wird.

Jeder Bauwerber hat sich in Eigenvorsorge – vor Oberflächenwasser in Einzelfällen und bei Zusammentreffen ungünstiger Umstände (z. B. gefrorener Boden und Schneeschmelze etc.) die zu Kellerüberflutungen führen

Ingenieurbüro Max Zierer
Kirchplatz 1 – 84076 Pfeffenhausen

Gemeinde Unterneuhäusen
Änderung des Bebauungsplanes
„Unterneuhäusen“ mit Deckblatt Nr. 3
Begründung Seite 10 von 20

Tel.: 0171 / 6935425

können – durch geeignete Maßnahmen wie z. B. höher setzen von Kellerlichtschächten usw. selbst zu schützen. Oberflächlich ablaufendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Generell wird somit die Entwässerung des Gebietes im Trennsystem vorgesehen.

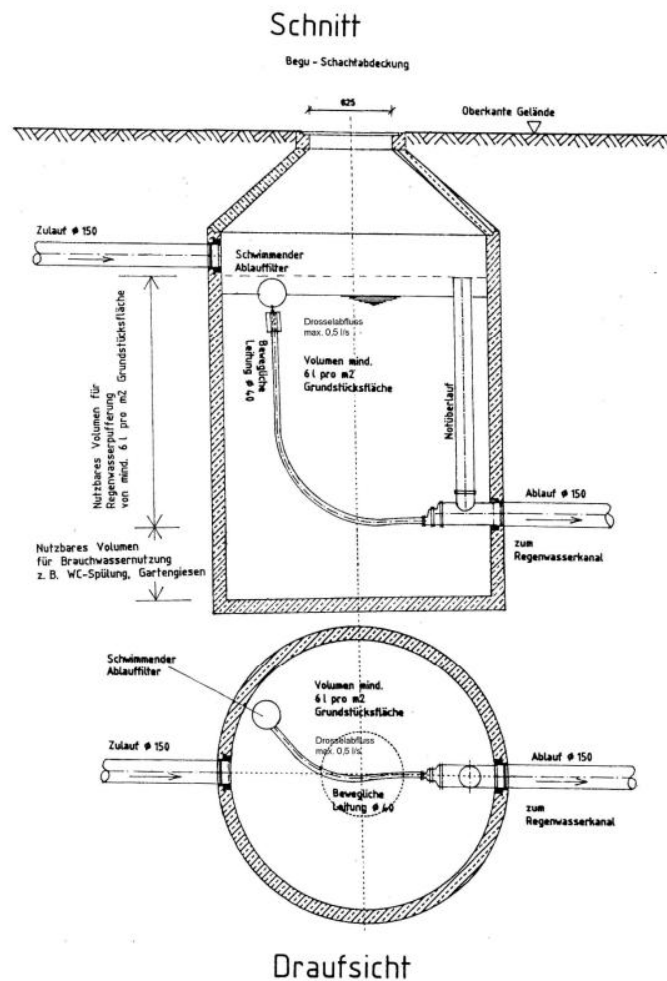


Abb. 3: Systemschnitt Regenwasserpufferschacht

5.7.3. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über das Landratsamt Landshut und über die Gemeinde Weismichl und ist durch die Satzung des Landkreises Landshut geregelt.

5.8. Grünflächen

5.8.1. Pflanz- und Erhaltungsgebote, sonstige grünordnerische Maßnahmen

Der Grünordnungsplan ermöglicht eine umweltgerechte Gestaltung der städtebaulichen Entwicklung. Die Festsetzungen dienen der Vermeidung, Verminderung und dem Ausgleich von Eingriffen. Parallel können Klima und Regenwasserrückhaltung bzw. -management in zukunftsorientiertem Sinne umgesetzt werden.

Der angrenzende Waldbereich wirkt auf das geplante Baugebiet. Die Kronen einzelner Bäume ragen weit in die künftigen Gartenflächen. Im Zuge einer forstwirtschaftlichen Nutzung ist die Entnahme und Wiederaufforstung des Bereiches die übliche und zulässige Vorgehensweise.

Wege, Einfahrten, Stellplätze und befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und müssen zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner aufweisen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht als befestigte Flächen benötigt werden, sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Zur Grundstückseingrünung ist je angefangene 500 m² unbebaute Grundstücksfläche mindestens ein Baum 1.-2. Ordnung (Mindestqualität: 3xv, StU 16-18) zu pflanzen (bevorzugt zu verwenden: heimische Arten oder klimaresiliente Arten der GALK-Liste). Obstbäume, mindestens Halbstamm, sind ebenfalls zulässig.

10 % der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mit freiwachsenden Sträuchern / einer Strauchhecke aus bevorzugt heimischen Arten, welche als Vogelnutzgehölze und Bienenweide fungieren, zu pflanzen.

Die festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung der Gebäude herzustellen. Die Baumgruben sind ausreichend groß (mind. 3x3x1,50 m) auszuheben und wenn notwendig mit geeignetem Pflanzsubstrat zu befüllen.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Heckenpflanzungen sind in ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen.

Pflanzbarkeit von Gehölzen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den Leitungen (nach Angaben des Versorgungsträgers) eingehalten werden.

Festgesetzte Gehölzpflanzungen dürfen durch mögliche bauliche Anlagen nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

5.8.2. Artenschutz

Zur Darstellung des Artenschutzes wurde eine Begehung durchgeführt, bei der speziell auf Spalten und Höhlen, bzw. Lebensräume an den Bestandseichen geachtet wurde. Dabei haben sich keine Funde ergeben. Vorhabensbedingt werden keine geschützten Tierarten gefährdet.

5.9. Wasserwirtschaft

5.9.1. Wasserflächen

- entfällt -

5.9.2. Hochwasser

Aufgrund der Lage der Bauparzellen auf einer Hanglage kann eine Gefährdung durch Hochwasser ausgeschlossen werden. Dennoch ist bei extremen Niederschlagsereignissen (z. B. Gewitter, gefrorener Boden mit Schneeschmelze etc.) ein wild abfließendes Oberflächenwasser von den nördlichen, höher gelegenen Flurstücken in tiefer liegende Bauparzellen möglich. Eine entsprechende Sicherung der Gebäude wird empfohlen. Über Oberflächen ablaufendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

5.9.3. Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine Aufschlüsse vor. Die Gebäude bzw. Kellergeschosse sind nach den anerkannten Regeln der Technik als dichte und auftriebssichere Wannen auszubilden.

5.9.4. Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Schutzgebiete bekannt.

5.10. Bodensituation / Baugrundverhältnisse und Altlasten

Im überplanten Gebiet sind nach Angaben der Gemeinde keine Altlasten bekannt. Es wurden keine weiterführenden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Aus einem Gutachten in unmittelbarer Nähe des Baugebietes ergibt sich, dass unter den Oberböden tertiäre Kiese und Sande bzw. Talauffüllungen sowie bindige und tertiäre Sedimente vorliegen. Bei den damaligen Aufschlüssen wurde kein Grund- bzw. Schichtwasserspiegel erkundet. Generell ist jedoch mit Schichtwasserhorizonten in durchlässigeren Böden über stauenden Horizonten wie z.B. bindigen Tertiärschichten zu rechnen.

Es wird die Erstellung eines Bodengutachtens für die Genehmigungsplanung der Gebäude empfohlen.

5.11. Land- und Forstwirtschaft

5.11.1. Landwirtschaft

- entfällt -

5.11.2. Forstwirtschaft

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich Wald. Zeitweise auftretende Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung sind nicht auszuschließen. Ebenso ist ein sich änderndes Landschaftsbild ebenfalls anzunehmen.

5.12. Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen bis 2,0 m bzw. Abgrabungen bis 2,0 m sind auf den Grundstücken zulässig.

5.13. Belange des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Verwirklichung der vorliegenden Planung hat den Verlust einer bisher als Wiese genutzten Fläche zur Folge.

Die geplante Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung der Flächen, dadurch werden der Boden und der Wasserhaushalt dauerhaft beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere, Vögel und Pflanzen gehen verloren. Mit den geplanten Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen führt dies zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens in den bestehenden Gebieten und zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden. Durch die darin enthaltenen Vermeidungsmaßnahmen kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Das Artenschutzrecht ist auch bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt. Im Rahmen dieser Artenschutzprüfung sind alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen näher zu unterziehen:

- Geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- Europäische Vogelarten nach Art 1 Vogelschutzrichtlinie
- Streng geschützte Arten nach nationalem Recht

Nach der FIS-Natur Artenschutzkartierung befinden sich keine Fundpunkte auf dem Gebiet. Im Planungsgebiet sind keine Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten bekannt, insbesondere sind keine Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und von streng geschützten Arten bekannt. Europäische Vogelarten i. S. des Art. 1 Vogelschutzrichtlinie können dagegen vorkommen (z. B. Vogelarten des Offenlandes mit der Feldlerche etc.). Eine zusätzliche Bestandserhebung dürfte nicht erforderlich sein, da es sich um häufigere Arten handelt. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind für die häufig vorkommenden Vogelarten zu beachten. Es ist verboten während der Baumaßnahme diesen Vogelarten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung aus den zuvor genannten Gründen für nicht erforderlich gehalten. Fazit: Es sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorliegende Planung zu erwarten.

5.13.1. Immissionsschutz

Wegen den Geräuschemissionen aus dem Betrieb der Sportplatzanlage des SV Unterneuhäusen, welche sich im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet, wurde ein Schallschutztechnisches Gutachten beim Ingenieurbüro Hock & Partner Sachverständige PartG mbB – Beratende Ingenieure aus 84028 Landshut in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten mit dem Datum 13.03.2025 liegt als Anlage 1 der Begründung bei.

Gemäß des Gutachtens steht die Aufstellung des Bebauungsplans „[...] in keinem Konflikt mit den [...] beschriebenen Schallschutzanforderungen und birgt nicht die Gefahr späterer betrieblicher Einschränkungen der benachbarten Sportanlage. [...]“

Etwaige Festlichkeiten in der unmittelbaren Umgebung wie z. B. das Weinfest oder Fahnenweihen können, wenn diese maximal an 18 Kalendertagen pro Jahr vorkommen, als sogenanntes seltenes Ereignis gem. der 18. BImSchV eingeordnet werden und stehen damit nicht in Konflikt mit der Aufstellung des Bebauungsplans.

Das Gutachten wird auszugsweise wie folgt zitiert:

„[...]“

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1 zu erfüllen. Der Nachweis der Einhaltung dieser Anforderungen ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu führen.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin). [...]“

5.13.2. Geruchsschutz

Von den umliegenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen können zeitweise Emissionen in Form von Lärm (Maschinen), Geruch und Staub auch an Sonn- und Feiertagen ausgehen.

5.14. Natur- und Landschaftsschutz

5.14.1. Grünordnung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die gemeindliche Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.

Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert. Das Planungsgebiet wird derzeit als Wiese landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich befindet sich Wald. Alle anderen angrenzenden Bereiche sind von Wohnbebauung und Siedlung geprägt.

Auf eine Ausgleichsflächenberechnung kann aufgrund des Bestandes und des § 13a BauGB abgesehen werden.

5.14.2. Umweltprüfung

Die Ergebnisse aus der Artenschutzkartierung in Verbindung mit dem § 13a BauGB konnten keine Auswirkungen auf streng geschützte Arten erkannt werden. Somit kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden.

5.15. Denkmalschutz

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind gemäß Flächennutzungsplan und dem Internetportal „Bayerischer Denkmal-Atlas“ keine Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes bekannt. Sollten dennoch unbekannte, nicht sichtbare Bodendenkmäler aufgefunden werden, besteht die Verpflichtung, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (§ 8 Abs. 1 DSchG). Auf die sonstigen Bestimmungen im § 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird ebenfalls hingewiesen.

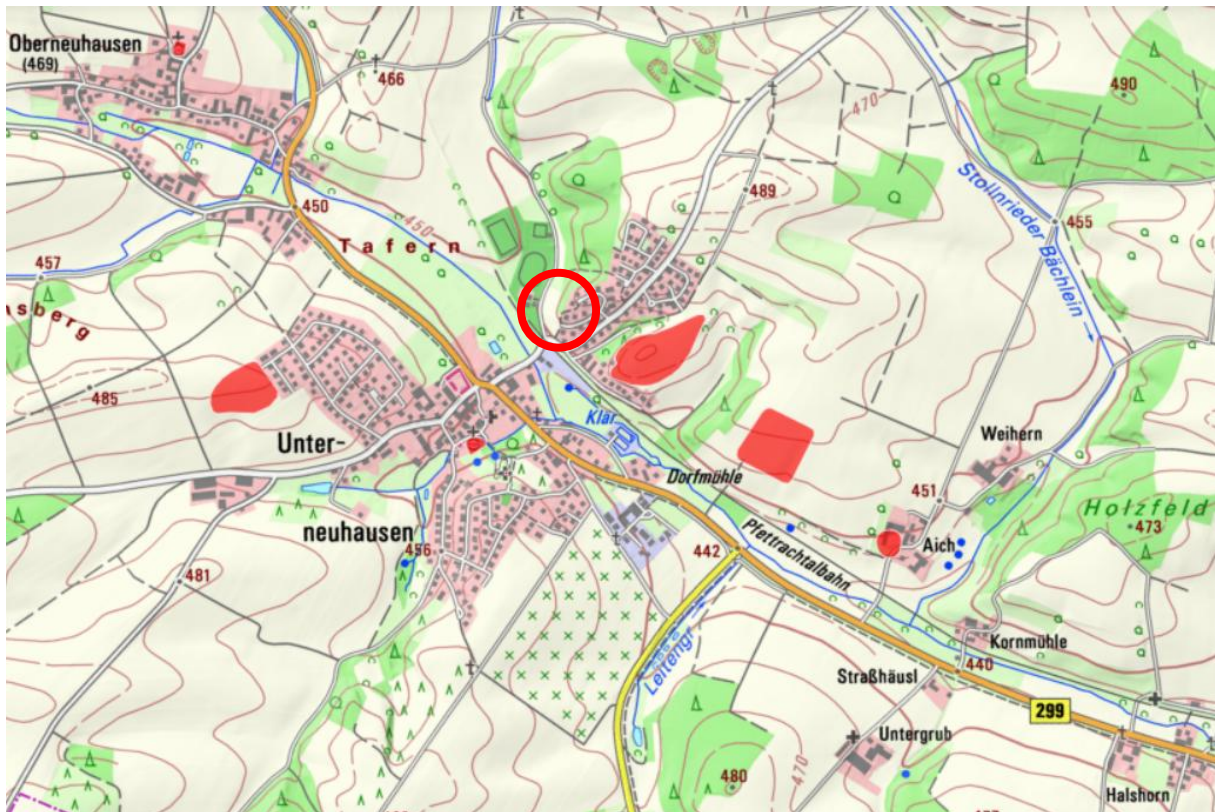


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

5.16. Brandschutz

5.16.1. Baulicher Brandschutz

1. Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und zu unterhalten, dass der Entstehung und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren durch wirksame Löscharbeiten möglich sind.
2. Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen wie Wohnungen, Praxen, selbstständige Betriebs- und Arbeitsstätten muss in jedem Geschoss über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege verfügen; ein zweiter Rettungswege ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppe). Der erste Rettungswege muss für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungswege kann eine weitere notwendige Treppe sein oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt.
3. Für die Feuerwehr ist von öffentlichen Verkehrsflächen aus eine ausreichende Zu- oder Durchfahrt, zu Gebäuden geringer Höhe ein ausreichender Zu- oder Durchgang, zu allen Gebäudeseiten zu schaffen, von denen aus es notwendig werden kann, Menschen zu retten. Führt der zweite Rettungswege über eine nur für Hubrettungsgeräte erreichbare Stelle, so sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Zu- und Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind ständig freizuhalten.
4. Die Verwendung brennbarer Baustoffe ist zulässig, soweit dieses Gesetz oder Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes nichts anderes bestimmen. Leichtentflammbare Baustoffe dürfen nicht verwendet werden. Dies gilt nicht für solche Baustoffe, die in Verbindung mit anderen Baustoffen nicht mehr leichtentflammbar sind.
5. Für Hochhäuser müssen die für die Brandbekämpfung und für die Rettungsmaßnahmen erforderlichen besonderen Feuerlöscher- und Rettungsgeräte vorhanden sein.

6. Feuerbeständige Bauteile müssen in den wesentlichen Teilen aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen; dies gilt nicht für feuerbeständige Abschlüsse von Öffnungen.
7. Bauliche Anlagen, bei denen nach Lage, Bauart oder Nutzung Blitzeinschlag leicht eintreten oder zu schweren Folgen führen kann, sind mit dauernd wirksamen Blitzschutzanlagen zu versehen.

5.16.2. Abwehrender Brandschutz

1. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen oder Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen der DIN 14090 entsprechen. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass sogenannte Wendehämmer auch für Feuerwehrfahrzeuge (erforderlicher Wendekreisdurchmesser 18 m) benutzbar sind. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden (Richtlinie für die Feuerwehr).
2. Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Liegt die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über Gelände, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenräume oder ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden.
3. Verfügt die örtlich zuständige Feuerwehr über eine Drehleiter DLK 23-12 kann die Leiter auch als zweiter Fluchtweg gelten, wenn die Feuerwehrezufahrten entsprechend der DIN 14090 geschaffen werden und die Rettungsfrist nicht mehr als 10 Minuten beträgt. Diese Ausnahme gilt jedoch nicht für Warenhäuser, Versammlungsstätten, Schulen, Internate, Hochhäuser, Altenheime, Krankenhäuser u. ä. Gebäude. Auf die Beachtung des Art. 48 BayBO wird besonders hingewiesen. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit einer Leiter der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (Zweiter Rettungsweg). Gegen liegende Dachfenster bestehen Bedenken. Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100 bis 200 m liegen. Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 1.600 l/min über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 4 bar erreicht wird. Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
4. Die öffentliche Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, dass die Löschwasserversorgung gesichert ist. Zur Sicherstellung der Feuermeldung sind Feuermeldestellen einzurichten. Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. Die VDE 0132 ist zu beachten. Die Ausrüstung und Ausbildung der örtlichen Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen des Schutzbereiches angepasst sein. Dies gilt insbesondere bei Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer Einrichtungen (z. B. bei Verwendung von radioaktiven Stoffen, Säuren, brennbaren Flüssigkeiten, aggressiven Gasen etc.). Weitere Forderungen, die anhand der vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar waren oder sich auf Grund besonderer Vorkommnisse ergeben sollten, bleiben unberücksichtigt.

5.17. Begründung für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen

6. Städtebauliche Zielsetzung

6.1. Vorbemerkungen

Im gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Unterneuhausen / Weihmichl aus dem Jahr 1998 ist die überplante Fläche als „Landwirtschaftliche Nutzfläche – Grünland“ bzw. „Sicherung und Entwicklung von Schwerpunktbereichen mit hohem Biotop- und Kleistrukturanteil“ ausgewiesen.

6.2. Anlass der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird laut Beschluss der Gemeinde Unterneuhäusen / Weihmichl in Absprache mit dem Grundstücksbesitzer, aus Sicht der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur Schaffung von Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf als erforderlich angesehen.

Die Gemeinde Unterneuhäusen / Weihmichl hat in den vergangenen Jahren mehrere Baugebiete ausgewiesen. Diese sind in der Zwischenzeit bebaut. Die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Unterneuhäusen / Weihmichl ist weiterhin hoch.

6.3. Planungsziele

Der vorliegende Entwurf wurde zusammen mit der Gemeinde zur Einleitung des Verfahrens entwickelt. Vorgesehen ist dem Bedarf entsprechende Bebauung mit drei Einfamilienhäuser und einem Mehrfamilienhaus. Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete Bebauung und eine bauliche Entwicklung, sowie eine wirtschaftliche Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen und die Grundlage für die erforderliche Erschließungskostenbeitragsatzung bilden. Er soll eine geordnete Ortsentwicklung und ein kontinuierliches Wachstum insbesondere für den örtlichen Bedarf nach den Zielen der Landesplanung gewährleisten.

6.4. Lösung der Planungsaufgabe

Der vorliegende Entwurf wurde zusammen mit der Gemeinde Unterneuhäusen / Weihmichl und dem Grundstückseigentümer zur Einleitung des Verfahrens entwickelt.

Der Planungsbereich befindet sich an der Stollnrieder Straße bzw. an der Ahornstraße.

Nach Vorgabe der Gemeinde ist das Plangebiet mit Parzellen mit maximal zweigeschossiger Bebauung zu überplanen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere der Baufenster, Haustypen und Dächer ist sehr großzügig gestaltet, sodass viele individuell gestaltete Baukörper im Freistellungsverfahren verwirklicht werden können. Mit der Ausrichtung der Dachflächen nach Süden soll die Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen ermöglicht werden, um den Grundsatz des energiesparsamen Bauens gerecht zu werden.

6.5. Inhalt des Bebauungsplanes

Siehe hierzu textliche und planliche Festsetzungen nach § 9 BauGB.

6.5.1. Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Ausgeschlossen sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3, Nr. 1 – 5 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung:

Für die Bebauung sind maximal eine GRZ von 0,4 und 0,5 sowie eine GFZ von 0,7 zulässig.

6.5.2. Flächen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 4 – 26 BauGB

Im Bebauungsplan sind festgesetzt:

- Überbaubare Flächen für Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser
- Flächen für Stauräume, Stellplätze und Garagen bzw. Carports mit ihren Zufahrten
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen
- Verkehrsflächen
- Grenzen des Geltungsbereiches
- Zulässige Wandhöhen

Ingenieurbüro Max Zierer
Kirchplatz 1 – 84076 Pfeffenhausen

Tel.: 0171 / 6935425

Gemeinde Unterneuhäusen
Änderung des Bebauungsplanes
„Unterneuhäusen“ mit Deckblatt Nr. 3
Begründung Seite **18** von **20**

6.5.3. Flächenbilanz

BRUTTOFLÄCHE	2.191 m ²	= 0,22 ha
Stollnrieder Straße / Ahornstraße vorhanden		
Geplante private Verkehrsflächen	122 m ²	= 5,5%
Private Stellflächen	234 m ²	= 10,7 %
Gesamtabzugsflächen	356 m ²	= 16,2%
NETTOBAUFLÄCHE	1.835 m ²	= 83,8 %

Durchschnittsfläche / Parzelle:

1.835 m² / 4 Parz. = 459 m²

6.5.4. Flächenbilanz (Nachweis § 13 a BauGB)

Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und 0,5 ergibt sich eine bebaubare Grundfläche von 1.423 m² x 0,4 = 569 m² (= 0,06 ha) und 767 m² x 0,5 = 384 m² (= 0,04 ha) gesamthaft 953 m² (0,10 ha) < 20.000 m².

Diese Fläche liegt unter der laut § 13 a BauGB zulässigen Größe von 20.000 m².

6.5.5. Wohngebäude und Einwohner

3 gepl. Gebäude mit 1,5 Wohnungen	=	5 WE
1 gepl. Gebäude mit 6 Wohnungen	=	6 WE
Gesamt WE (Wohneinheiten)	=	11 WE
11 WE x 3,0 Einwohner / WE	=	33 E
Wohndichte: 33 E / 0,22 ha	=	150 E/ha

7. Kosten und Finanzierung

7.1. Erschließung (nach BauGB)

- entfällt -

7.2. Erschließungskosten

- entfällt -

7.3. Kosten der Wasserversorgung

Anschlusskosten nach Satzung des Zweckverbandes Wasserversorgung der Pfettrach Gruppe mit Sitz in 84095 Arth, Am Kirchberg 3.

7.4. Kosten der Abwasserbeseitigung

Anschlusskosten nach der Satzung der Gemeinde Unterneuhäusen / Weihmichl, VG Furth, Am Rathaus 6, 84095 Furth. Herstellung und Betrieb sind dadurch geregelt.

7.5. Finanzierung

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde Unterneuhäusen / Weihmichl, VG Furth entfällt.

Ingenieurbüro Max Zierer
Kirchplatz 1 – 84076 Pfeffenhausen

Tel.: 0171 / 6935425

Gemeinde Unterneuhäusen
Änderung des Bebauungsplanes
„Unterneuhäusen“ mit Deckblatt Nr. 3
Begründung Seite **19** von **20**

8. Nachfolgelasten

Nachfolgelasten sind aufgrund der Erweiterung nicht zu erwarten.

Einrichtungen wie Kinderhort, Kindergarten, Schule und Sporteinrichtungen sind in der Gemeinde Unterneuhäusen / Wehmichl vorhanden.

9. Voraussichtliche Auswirkungen – Verwirklichung der Planung

Aufgrund der Gebietsgröße ist eine Beeinträchtigung der Lebensumstände, der in diesem Umfeld wohnenden Bevölkerung nicht zu erwarten.

Die Realisierung des Baugebietes soll im Jahr 2026 und 2027 erfolgen.