

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 33

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Raumordnung und Landesplanung	6
2.	Kommunale Entwicklungsplanung	6
2.1.	Kommunale Entwicklungsplanung.....	6
3.	Flächennutzungs- und Landschaftsplanung.....	7
4.	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	8
4.1.	Lage, Größe	8
4.2.	Topographische Verhältnisse	8
4.3.	Vorhandene Vegetation und Fauna.....	8
4.4.	Bewertung der angrenzenden Bereiche – vorhandene Bausubstanz	8
4.5.	Grundstücksverhältnisse	8
5.	Planungen und Gegebenheiten.....	9
5.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
5.2.	Gemeinbedarf	9
5.3.	Sport- und Spielanlagen	9
5.4.	Sondernutzung.....	9
5.5.	Verkehr.....	9
5.5.1.	Überörtlicher Verkehr	9
5.5.2.	Örtlicher Verkehr	9
5.5.3.	Schienenverkehr	9
5.5.4.	Personennahverkehr	9
5.5.5.	Ruhender Verkehr	10
5.5.6.	Ruhender Verkehr	10
5.6.	Versorgung.....	10
5.6.1.	Trink- und Brauchwasser.....	10
5.6.2.	Elektroversorgung	11
5.6.3.	Gasversorgung	11
5.6.4.	Fernwärme.....	11
5.6.5.	Fernmeldeanlagen und Internet.....	11
5.7.	Entsorgung	11
5.7.1.	Abwasserbeseitigung.....	11
5.7.2.	Niederschlagswasserbeseitigung.....	11
5.7.3.	Abfallbeseitigung	12
5.8.	Grünflächen	13
5.8.1.	Pflanz- und Erhaltungsgebote, sonstige grünordnerische Maßnahmen	13
5.8.2.	Artenschutz	13
5.9.	Wasserwirtschaft.....	13
5.9.1.	Wasserflächen	13

5.9.2.	Hochwasser	14
5.9.3.	Grundwasser	14
5.9.4.	Schutzgebiete	14
5.10.	Bodensituation / Baugrundverhältnisse und Altlasten	14
5.11.	Land- und Forstwirtschaft	14
5.11.1.	Landwirtschaft	14
5.11.2.	Forstwirtschaft	14
5.12.	Aufschüttungen, Abgrabungen	14
5.13.	Belange des Umweltschutzes	14
5.13.1.	Immissionsschutz	15
5.13.2.	Geruchsschutz	16
5.14.	Natur- und Landschaftsschutz	16
5.14.1.	Grünordnung	16
5.14.2.	Umweltprüfung	16
5.15.	Denkmalschutz	16
5.16.	Brandschutz	17
5.16.1.	Baulicher Brandschutz	17
5.16.2.	Abwehrender Brandschutz	18
5.17.	Begründung für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen	18
6.	Städtebauliche Zielsetzung	18
6.1.	Vorbemerkungen	18
6.2.	Anlass der Planung	19
6.3.	Planungsziele	19
6.4.	Lösung der Planungsaufgabe	19
6.5.	Inhalt des Bebauungsplanes	19
6.5.1.	Bauliche Nutzung	19
6.5.2.	Flächen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 4 – 26 BauGB	19
6.5.3.	Flächenbilanz	20
6.5.4.	Flächenbilanz (Nachweis § 13 a BauGB)	20
6.5.5.	Wohngebäude und Einwohner	20
7.	Kosten und Finanzierung	20
7.1.	Erschließung (nach BauGB)	20
7.2.	Erschließungskosten	20
7.3.	Kosten der Wasserversorgung	20
7.4.	Kosten der Abwasserbeseitigung	20
7.5.	Finanzierung	20
8.	Nachfolgelasten	21
9.	Voraussichtliche Auswirkungen – Verwirklichung der Planung	21
10.	Verfahrensablauf	22

10.1.	Aufstellung	22
10.2.	Billigung des Vorentwurfes	22
10.3.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung	22
10.4.	Fachstellenanhörung	22
10.4.1.	Folgende TÖB wurden zur Stellungnahme aufgefordert:	22
10.4.2.	Aufgrund des Inhaltes des Bebauungsplanes werden noch folgende TÖB beteiligt:	23
10.5.	Behandlung der Ergebnisse der Fachstellenanhörung (TÖB) und der beteiligten Bürger	23
10.5.1.	Folgende TÖB haben keine Stellungnahme abgegeben:	23
10.5.2.	Folgende TÖB haben Stellungnahmen ohne Einwände abgegeben	24
10.5.3.	Stellungnahmen TÖB zum Vorentwurf	24
10.5.4.	Bedenken und Anregungen von Bürgern	33

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 Unterneuhausen, 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 Unterneuhausen / 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 Unterneuhausen / 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 Unterneuhausen an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Diese Verkehrsachsen stellen zudem die Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung dar. Mit weiteren Gemeindeverbindungsstraßen ist die Flächengemeinde Unterneuhausen mit den Nachbargemeinden verbunden.

2. Kommunale Entwicklungsplanung

Eine kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht. Aufgrund des anliegenden bestehenden Wohngebietes „Unterneuhausen“, 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 Unterneuhausen / 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 „Unterneuhausen“ mit den Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erfüllt.

In der Gemeinde Unterneuhausen / 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 Staufflächen 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.

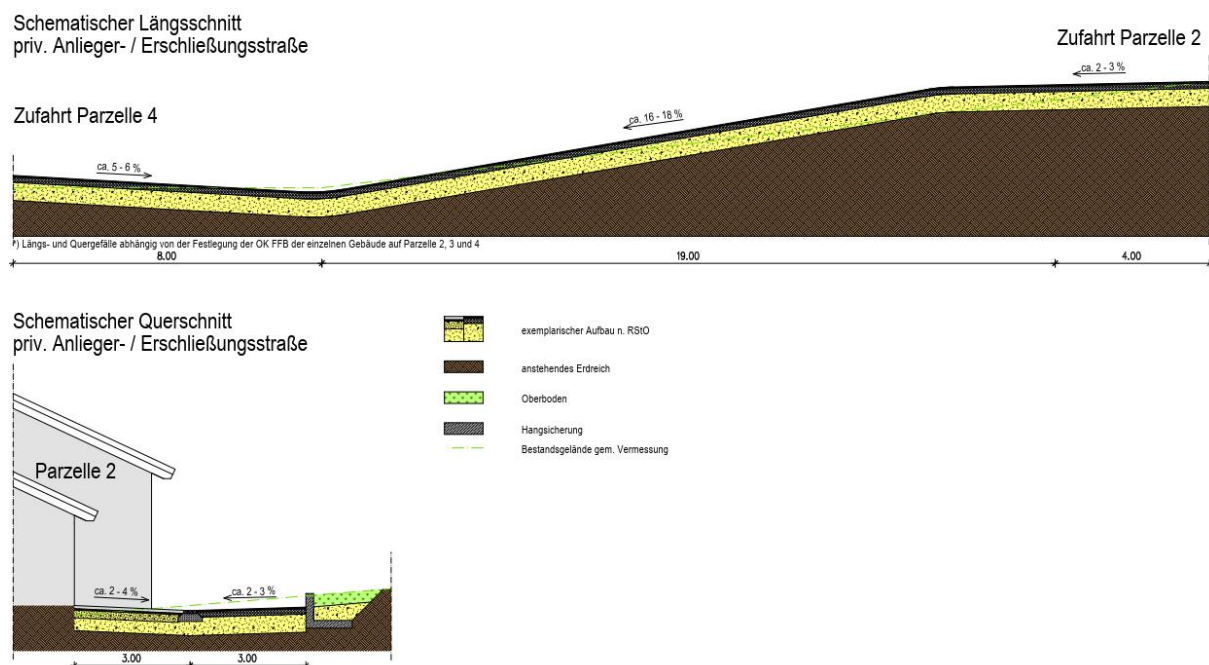


Abb. 2: Konzept priv. innenliegende Erschließungsstraße

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, Eugenhacher Straße 1, 84032 Altdorf und ist gesichert. Die niederspannungsseitigen Anschlüsse an die Gebäude sollen mit Erdkabel erfolgen.

Die technischen Vorgaben zu Schutzstreifen, Abständen sowie die Notwendigkeit der frühzeitigen Abstimmung gemäß der Stellungnahme zur 1. Auslegung unter Punkt 10.5.3 k sind zu berücksichtigen.

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 Unterneuhausen 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 Unterneuhausen 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 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. Der Notüberlauf der Zisternen entwässert künftig in den bestehenden Mischwasserkanal südlich des Plangebietes mit Ableitung in die bestehende Kläranlage. Die Regenwasserentwässerung ist somit gesichert. Bei der Bemessung von Misch- bzw. Regenwasseranlagen dürfen Zisternen nur angerechnet werden, sofern diese flächendeckend im Plangebiet zur Anwendung kommen.

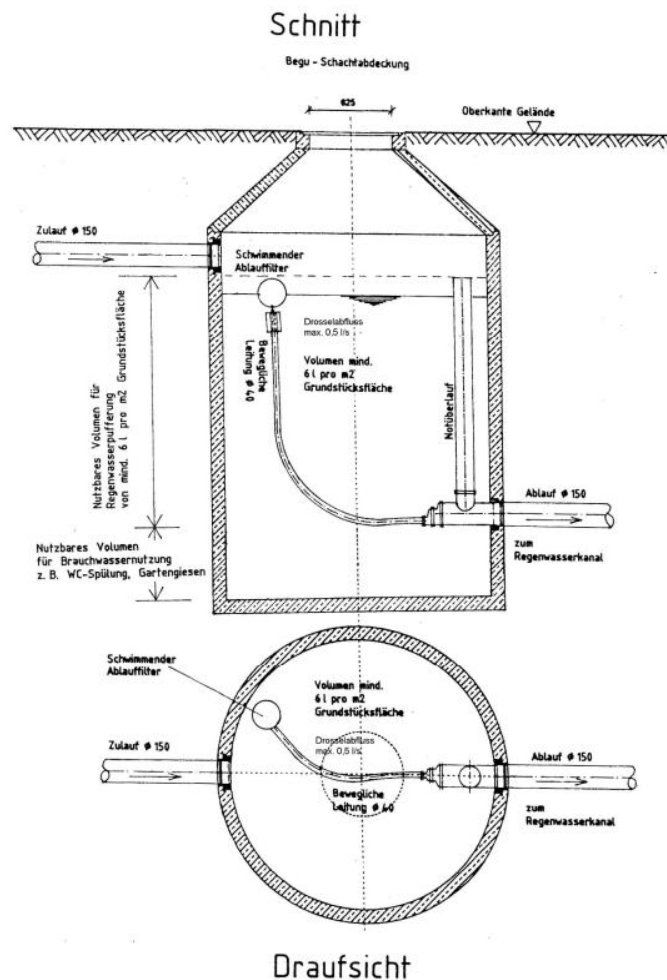


Abb. 3: Systemschnitt Regenwasserpufferschacht

5.7.3. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über das Landratsamt Landshut und über die Gemeinde Weihmichl 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 -

Ingenieurbüro Max Zierer
Kirchplatz 1 – 84076 Pfeffenhausen

Tel.: 0171 / 6935425

Gemeinde Unterneuhausen
Änderung des Bebauungsplanes
„Unterneuhausen“ mit Deckblatt Nr. 3
Begründung Seite **13** von **33**

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.

Bezugnehmend auf den nördlich anliegenden Forstbestand (Gebäudeabstände zu Waldrändern) wird auf das Schreiben des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 11.07.1986 verwiesen.

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).

Ingenieurbüro Max Zierer
Kirchplatz 1 – 84076 Pfeffenhausen

Tel.: 0171 / 6935425

Gemeinde Unterneuhausen
Änderung des Bebauungsplanes
„Unterneuhausen“ mit Deckblatt Nr. 3
Begründung Seite 14 von 33

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 Hooock & 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.

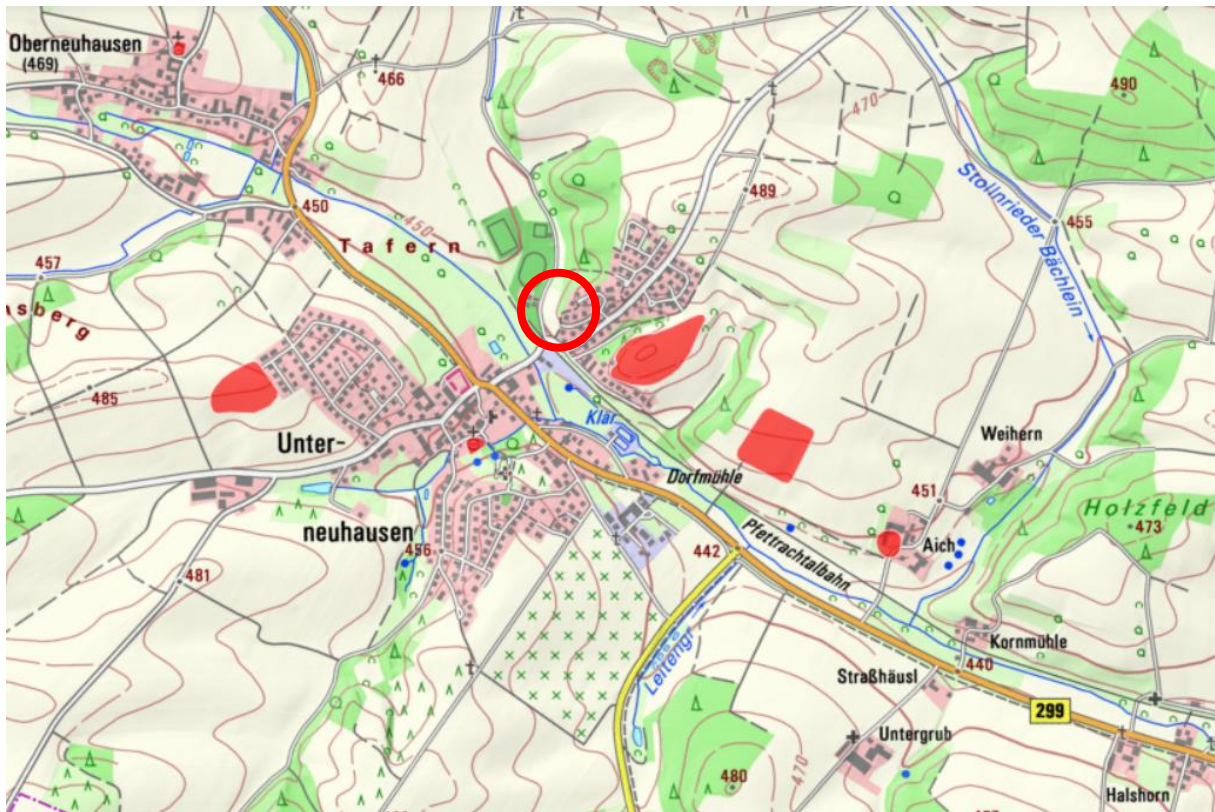


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

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 Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstuppenraum). Der erste Rettungsweg muss für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg 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 Rettungsweg 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 Feuerlösch- 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 / Wehlmichl 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 / Wehlmichl hat in den vergangenen Jahren mehrere Baugebiete ausgewiesen. Diese sind in der Zwischenzeit bebaut. Die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Unterneuhäusen / Wehlmichl 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 / Wehlmichl 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 **19** von **33**

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 20 von 33

8. Nachfolgelasten

Nachfolgelasten sind aufgrund der Erweiterung nicht zu erwarten.

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

10. Verfahrensablauf

10.1. Aufstellung

Der Gemeinderat Weihmichl hat am 10.12.2025 beschlossen, für das Gebiet „**Änderung des Bebauungsplanes „Unterneuhausen“ mit Deckblatt Nr. 3**“ einen Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 a BauGB aufzustellen.

Die Gemeinde Weihmichl hat den Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen ortsüblich am 28.01.2026 nach § 2 Abs. 1 BauGB bekanntgemacht.

Das Planungsgebiet Baugebiet „**Änderung des Bebauungsplanes „Unterneuhausen“ mit Deckblatt Nr. 3**“ wird wie folgt begrenzt:

Gemarkung	:	Neuhausen b. Landshut
im NORDEN	:	durch die Fl.St.Nr. 1665/25 (Restfläche KiGa), Fl.St.Nr. 1665, Fl.St.Nr. 1665/9
im OSTEN	:	durch die Fl.St.Nr. 1665/9 (Ahornstraße und Fußweg)
im SÜDEN	:	durch die Fl.St.Nr. 1679 (Stollnrieder Straße)
im WESTEN	:	durch die Fl.St.Nr. 1663 (Bräu-Taferl-Weg)

10.2. Billigung des Vorentwurfes

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „**Änderung des Bebauungsplanes „Unterneuhausen“ mit Deckblatt Nr. 3**“ in der Fassung vom 08.06.2025 wurde mit Beschluss des Gemeinderates Weihmichl vom 10.12.2025 grundsätzlich gebilligt.

10.3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die Gemeinde Weihmichl hat in der Zeit vom 29.01.2026 bis 09.03.2026 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

10.4. Fachstellenanhörung

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sollen bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes als Träger öffentlicher Belange (TÖB) die Behörden und Stellen beteiligt werden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann. Die Beteiligten wurden für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine angemessene Frist von 29.01.2026 bis 09.03.2026 gesetzt.

10.4.1. Folgende TÖB wurden zur Stellungnahme aufgefordert:

Kürzel	Träger öffentlicher Belange	Ort
a1.	Landratsamt – SG 44 Bauleitplanung	Essenbach
a2.	Landratsamt – Immissionsschutzbehörde	Essenbach
a3.	Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde	Essenbach
a4.	Landratsamt – Gesundheitsamt	Landshut
a5.	Landratsamt – Brandschutzdienststelle	Essenbach
a6.	Landratsamt – Kreisfachberatung f. Gartenkultur und Landespflege	Essenbach
b.	Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanungsbehörde	Landshut
c.	Regionaler Planungsverband Region 13	Landshut
d.	Wasserwirtschaftsamt	Landshut
e.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Landshut

Ingenieurbüro Max Zierer
Kirchplatz 1 – 84076 Pfeffenhausen

Tel.: 0171 / 6935425

Gemeinde Unterneuhausen
Änderung des Bebauungsplanes
„Unterneuhausen“ mit Deckblatt Nr. 3
Begründung Seite **22** von **33**

f.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg - Landshut	Abensberg
g.	Markt Pfeffenhausen	Pfeffenhausen

10.4.2. Aufgrund des Inhaltes des Bebauungsplanes werden noch folgende TÖB beteiligt:

Kürzel	Träger öffentlicher Belange	Ort
h.	Bayerischer Bauernverband	Landshut
i.	Bund Naturschutz in Bayern	Landshut
j.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Landshut
k.	Energieversorgung Bayernwerk – Netz	Altdorf
l.	Zweckverband Wasserversorgung Pfettrach Gruppe	Arth
m.	Industrie und Handelskammer für Niederbayern	Passau
n.	Deutsche Bahn AG – DB Immobilien	München
o.	Eisenbahn-Bundesamt	Nürnberg
p.	Regierung von Oberbayern – Sachgebiet 23.2 - Personenbeförderung, Schienenverkehr	München
q.	AELF Landshut – Bereich Forsten	Landshut
r.	Deutsche Post Immobilien GmbH	München
s.	Deutsche Post AG	Landshut
t.	Gemeinde Furth / Obersüßbach	Furth
u.	Gemeinde Hohenthann	Hohenthann
v1.	Landratsamt – Kreisbauamt	Essenbach
v2.	Landratsamt – Wasserrecht	Essenbach
v3.	Landratsamt – Abfallwirtschaft	Essenbach
v4.	Landratsamt – Untere Straßenverkehrsbehörde	Essenbach
w.	Landesbund für Vogelschutz Bayern – Kreisgruppe Landshut	Tiefenbach
x.	Gemeindlichen Bauhof Weihmichl	Weihmichl
y.	Freiwillige Feuerwehr Weihmichl	Weihmichl
z.	Polizeiinspektion Rottenburg a. d. Laaber	Rottenburg a. d. Laaber

10.5. Behandlung der Ergebnisse der Fachstellenanhörung (TÖB) und der beteiligten Bürger

10.5.1. Folgende TÖB haben keine Stellungnahme abgegeben:

- entfällt –		
Kürzel	Träger öffentlicher Belange	Ort
q.	AELF Landshut – Bereich Forsten	Landshut
r.	Deutsche Post Immobilien GmbH	München
s.	Deutsche Post AG	Landshut
t.	Gemeinde Furth / Obersüßbach	Furth
u.	Gemeinde Hohenthann	Hohenthann
v1.	Landratsamt – Kreisbauamt	Essenbach
v2.	Landratsamt – Wasserrecht	Essenbach
v3.	Landratsamt – Abfallwirtschaft	Essenbach
v4.	Landratsamt – Untere Straßenverkehrsbehörde	Essenbach
w.	Landesbund für Vogelschutz Bayern – Kreisgruppe Landshut	Tiefenbach
x.	Gemeindlichen Bauhof Weihmichl	Weihmichl

Ingenieurbüro Max Zierer
Kirchplatz 1 – 84076 Pfeffenhausen

Tel.: 0171 / 6935425

Gemeinde Unterneuhausen
Änderung des Bebauungsplanes
„Unterneuhausen“ mit Deckblatt Nr. 3
Begründung Seite 23 von 33

y. Freiwillige Feuerwehr Weihmichl
z. Polizeiinspektion Rottenburg a. d. Laaber

Weihmichl
Rottenburg a. d. Laaber

10.5.2. Folgende TÖB haben Stellungnahmen ohne Einwände abgegeben

Kürzel	Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom
a4.	Landratsamt – Gesundheitsamt	26.02.2026
a5.	Landratsamt – Brandschutzdienststelle	15.02.2026
a6.	Landratsamt – Kreisfachberatung f. Gartenkultur und Landespflege	04.02.2026
b.	Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanungsbehörde	17.02.2026
c.	Regionaler Planungsverband Region 13	17.02.2026
e.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	06.02.2026
f.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg – Landshut	03.03.2026
g.	Markt Pfeffenhausen	04.02.2026
h.	Bayerischer Bauern Verband	04.02.2026
l.	Zweckverband Wasserversorgung Pfettrach Gruppe	03.02.2026
m.	Industrie und Handelskammer für Niederbayern	03.03.2026

10.5.3. Stellungnahmen TÖB zum Entwurf

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf vorgebracht, die in der Sitzung des Gemeinderates Weihmichl am xx.xx.xxxx behandelt wurden, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

a1.	Landratsamt – SG 44 Bauleitplanung	Schreiben vom 24.02.2026
-----	------------------------------------	--------------------------

„[...] Die Bebauungsplanänderung kann zulässigerweise im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Für mehrere Festsetzungen existiert je doch keine Rechtsgrundlage:

1. Ziffer 0.37.2 und 0.4.1 letzter Satz: „Stützmauern und Garagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig“:
Mit der geplanten Festsetzung der generellen (allgemeinen) Zulässigkeit der genannten baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird den Bauherren ein Rechtsanspruch auf Zulassung eingeräumt. § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO ermächtigt den Plangeber aber nur zu einer „anderen Festsetzung“ negativer Natur, d.h. zu einer Einschränkung der Zulassungsfähigkeit bestimmter baulicher Anlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nicht aber zu einer verbindlichen Zulassung von Anlagen in solchen Bereichen ((Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 23 BauNVO, RNr. 44, BeckOK, § 23 BauNVO, RNr. 77, Brügelmann, § 23 BauNVO, RNr. 116, Bönker/Bischopink, § 23 BauNVO, RNr. 40, Fickert/Fieseler, § 23 BauNVO, RNr. 40, VGH München vom 04.04.2006 - 1 N 04.1661, vom 17.11.1995 - 26 N 95.1923 und vom 28.05.1993 - 1 N 91.1577, OVG Koblenz vom 17.06.2021 - 8 A 11487/20, VGH Mannheim vom 07.07.2025 - 3 S 461/25). [...])“

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die textlichen Festsetzungen werden rechtskonform überarbeitet:

1. § 23 Abs. 5 BauNVO-konform: „In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen unzulässig; ausgenommen sind Stützmauern bis 2,0 m Höhe; Garagen/Carports; Stellplätze und Zufahrten“.

„[...]“

2. Ziffer 0.9 Natur- und Artenschutz

Die Vorschriften über den besonderen Artenschutz (§§ 44 und 45 BNatSchG) haben keine unmittelbare Bedeutung für die Bauleitplanung. Artenschutzrechtliche Zugriffs- und Beeinträchtigungsverbote sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und gelten unmittelbar nur für die Zulassungsentscheidung. Für die Bauleitplanung entfalten sie nur mittelbare Bedeutung dergestalt, dass der Planung die Erforderlichkeit im Sinne

Ingenieurbüro Max Zierer
Kirchplatz 1 – 84076 Pfeffenhausen

Tel.: 0171 / 6935425

Gemeinde Unterneuhausen
Änderung des Bebauungsplanes
„Unterneuhausen“ mit Deckblatt Nr. 3
Begründung Seite 24 von 33

von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB fehlt, wenn ihrer Verwirklichung unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen (zum Ganzen Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 1 BauGB, Rn. 144g mit Nachweisen aus der Rechtsprechung). [...]"

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die textlichen Festsetzungen werden rechtskonform überarbeitet:

2. Ziff. 0.9 (Artenschutz) wird in Hinweise überführt; Vollzug im Bauverfahren.

„[...]"

3. Ziffer 5.2 „Gebäudekonstruktion“ wegen Waldabstand

Nach dieser Festsetzung müssen Gebäude so konstruiert werden, dass Räume, die zum Aufenthalt von Personen gedacht sind, nicht durch darauf fallende Äste oder Bäume gefährdet werden. Auch für diese Festsetzung fehlt es an einer Rechtsgrundlage.

Der VGH München führt im Urteil vom 27.09.2021 – 1 NE 21.1820 zu einer vergleichbaren Festsetzung folgendes aus:

„Für bauplanungsrechtliche Festsetzungen besteht ein Typenzwang. Durch den Bebauungsplan bestimmt der Plangeber Inhalt und Schranken des Eigentums der im Planbereich gelegenen Grundstücke. Hierfür bedarf er gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG einer gesetzlichen Grundlage. Solche finden sich in § 9 BauGB, in Art. 81 BayBO sowie in den Vorschriften der in Ergänzung zu § 9 BauGB und auf Basis von § 9a BauGB erlassenen Baunutzungsverordnung. Dort sind die planerischen Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan jeweils abschließend geregelt. Ein darüberhinausgehendes Festsetzungsfindungsrecht steht dem Plangeber - abgesehen vom hier nicht einschlägigen Fall des § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB - nicht zu. Festsetzungen im Bebauungsplan, zu denen weder § 9 BauGB i.V. mit den Regelungen der BauNVO noch Art. 81 BayBO ermächtigt, sind der planenden Gemeinde daher verboten und mithin von vornherein unwirksam. Nach diesen Grundsätzen ist eine Rechtsgrundlage für die Festsetzung (... nur in Gebäuden zulässig sind, die dauerhaft vor Windwurf durch z.B. Stahlbetondecken geschützt sind ...) nicht ersichtlich.

Allgemein darf auf das Schreiben des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 11.07.1986 (Gebäudeabstände zu Waldrändern), abgedr. Busse/Kraus, BayBO, Anhang 81 verwiesen werden (vgl. hierzu auch VGH München vom 29.10.1998 – 2 N 95.2824). [...]"

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die textlichen Festsetzungen werden rechtskonform überarbeitet:

3. Ziff. 5.2 (Gebäudekonstruktion/Waldabstand) entfällt als Festsetzung; Hinweis auf StMI-Schreiben (Waldrandabstände) in der Begründung.

„[...]"

4. Ziffer 3.7 Grundstücksgrenzen

Nach dem Urteil des VGH München vom 18.11.2024 – 15 N 24.1048 scheitert eine Festsetzung von Parzellierungen oder Grundstücksgrenzen an einer fehlenden Festsetzungsermächtigung in § 9 BauGB. [...]"

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die textlichen Festsetzungen werden rechtskonform überarbeitet:

4. Ziff. 3.7 (Parzellierung) wird als nachrichtliche Darstellung/unverbindlicher Orientierungsplan geführt; keine Rechtswirkung.

„[...]“

5. Ziffer 0.5 bis 08

Diese Festsetzungen verweisen nur auf andere Rechtsvorschriften und haben keinen eigenständigen Regelungscharakter. Sie können nur als Hinweise aufgenommen werden.

Die fehlenden Rechtsgrundlagen sind keiner Abwägung zugänglich und nicht überwindbar. [...]“

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die textlichen Festsetzungen werden rechtskonform überarbeitet:

5. Ziff. 0.5–0.8 werden als Hinweise gekennzeichnet.

a1.	Landratsamt – SG 44 Bauleitplanung	Schreiben vom 27.02.2026
-----	------------------------------------	--------------------------

„[...] Planliche Festsetzungen 1.2 Baugrenze i. V. m. 2.3 private Stellplätze:

Auf Parzelle 1 sind die geplanten Stellplätze zum Teil ausserhalb der Baugrenzen. Stellplätze sind bauliche Anlagen und können somit nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Andernfalls bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, eine genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO ist nicht möglich.

Es wird empfohlen hier die Baugrenze entsprechend den geplanten Stellplätzen anzupassen. [...]“

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Baugrenze auf Parzelle 1 wird so angepasst, dass die vorgesehenen privaten Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen; ergänzend wird die Textsystematik gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO konsistent mit der Überarbeitung aus a1. gefasst.

a2.	Landratsamt – Immissionsschutzbehörde	Schreiben vom 05.03.2026
-----	---------------------------------------	--------------------------

„[...] Die Gemeinde VG – Furth plant im Zuge der Bauleitplanung „Unterneuhausen“ die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) im Norden des Gemeindeteils Unterneuhausen der Gemeinde Weihmichl. Im Norden grenzt eine Kindertagesstätte an die planungsgegenständlichen Grundstücke an. Im Nordwesten befinden sich die Sportanlagen des SV Unterneuhausen e.V. Östlich des Geltungsbereich befindet sich bereits ein WA.

Aufgrund der Geräuschimmissionen aus dem Betrieb der Sportplatzanlagen des SV Unterneuhausen wurde ein schalltechnisches Gutachten (Fa. Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB, Projekt-Nr. WEI-7211-01 / 7211-01_E02 vom 13.03.2025) erstellt. Das Gutachten erscheint plausibel.

Die Sportanlagen umfassen zwei Fußballplätze, zwei Tennisplätze, einen Basketballplatz sowie eine Leichtathletikstrecke und eine Sporthalle. Im Süden des Sportgeländes befindet sich das Vereins- bzw. Sportheim mit einer Terrasse an der Nordfassade. Die Parkplätze befinden sich südlich der Sportanlage.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Schutz der im Plangebiet neu entstehenden schutzbedürftigen Wohnnutzung vor anlagenbedingten Lärmbelastigungen – unter Voraussetzung der Richtigkeit der aufgeführten Nutzungscharakteristik und der daraus abgeleiteten Emissionsprognose sowie unter Beachtung und Umsetzung der nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen zum Schallschutz – im Zuge des Bauleitplanverfahrens nach den Vorgaben der DIN 18005 als gewahrt anzusehen ist.

Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:

1. In den gemäß Abb. 1 rot markierten Grundstücksbereichen dürfen keine zum Öffnen eingerichtete Außenbauteile – z.B. Fenster, Türen – schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1 (Immissionsorte nach Nr. A.1.2 der 18. BImSchV) entstehen. Dies ist durch geeignete bauliche bzw. architektonische Lärmschutzmaßnahmen (z.B. schalltechnisch optimierte Grundrissordnung, Festverglasung, vorgehängte Glasfassaden, verglaste Loggien oder andere Lärmschutzmaßnahmen, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind) sicherzustellen. [...]“

„[...] 2. Die Luftschalldämmung 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

Ingenieurbüro Max Zierer
Kirchplatz 1 – 84076 Pfeffenhausen

Tel.: 0171 / 6935425

Gemeinde Unterneuhausen
Änderung des Bebauungsplanes
„Unterneuhausen“ mit Deckblatt Nr. 3
Begründung Seite 26 von 33

dieser Anforderungen ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht kann der Planung unter der Voraussetzung, dass die oben genannten textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, zugestimmt werden. [...]“

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die bereits enthaltene Festsetzung gemäß Ziff. 7.1 des Bebauungsplanes bleibt unverändert bestehen; der DIN-4109-Hinweis wird als Hinweistext aufgenommen/verdeutlicht. Bezugnahme auf das schalltechnische Gutachten vom 13.03.2025 bleibt Bestandteil der Begründung.

a3.	Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde	Schreiben vom 02.03.2026
-----	---	--------------------------

„[...] Zur Begründung Punkte 5.8.2, 5.13 und 5.14.2 – Artenschutz; textliche Festsetzung 0.9 :

Die Artenschutzkartierung ist nicht systematisch erstellt. Kein Eintrag auf einer Fläche bedeutet nicht, dass keine besonders geschützten Arten vorkommen können. Hier wird ein südexponierter Waldrand mit alten Eichen beeinträchtigt. Alte Eichen an wärmebegünstigten Waldrand-Standorten zählen zu den artenreichsten Lebensräumen. [...]“

Beschluss:

Bisher wurde nach Rücksprache mit der uNB Voruntersuchungen durchgeführt.

Ein Zauneidechsenvorkommens kann aufgrund des Siedlungsdruckes (Katzen, etc.) nahezu verneint werden, aber dennoch nicht ausgeschlossen. Aufgrund dessen werden vier Kartiergänge angesetzt und die Ergebnisse mit weiteren Schritten mit der uNB abgestimmt und im B-GOP-Verfahren eingepflegt.

Es werden vier Kartierdurchgänge durch einen Gutachter ausgeführt. Die Ergebnisse sind Grundlage für die nächsten Schritte und die weitere Planung.

„[...] Ich schließe nicht aus, dass besonders geschützte Vogelarten, Fledermäuse, Haselmäuse und Zauneidechsen am Waldrand vorkommen. Die in der Begründung genannte Feldlerche, eine Bewohnerin des Offenlandes, die weite Abständen zu vertikalen Strukturen einhält, schließe ich jedoch in dem überplanten Bereich aus. Die mit textlicher Festsetzung 0.9 festgesetzten Flatterbänder und die Bearbeitung des Oberbodens im wöchentlichen Abstand sind nicht geeignet, Gehölzränder bewohnende Arten (also zum Beispiel Spechte, Abendsegler oder Zauneidechse) zu vergrämen und damit ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu verhindern. Viele Tierarten überwintern auch in Baumhöhlen und Rindenspalten, so dass man nicht grundsätzlich davon ausgehen kann, dass in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar eine Baufeldfreimachung ohne Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Verbote durchgeführt werden kann. Insbesondere bei Eichen ist vor dem Rückschnitt immer eine Kontrolle durchzuführen, damit keine Tiere getötet werden und keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten beseitigt werden.

Nach Punkt 5.8.2 der Begründung wurde eine Begehung, bei der speziell auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten an den Eichen geachtet wurden, durchgeführt. Um die Qualität der Aussage zu überprüfen, **sind Angaben zu machen, welche Qualifikation der Gutachter bzw. die Gutachterin hat und bei welchen Wetterbedingungen, zu welcher Zeit und an welchen Tagen die Begehung stattfand. Mit einer qualifizierten Begehung kann man das Vorkommen von Arten ausgeschlossen oder bestätigt werden und ggf. geeignete Schutzmaßnahmen festlegen. Ggf. ist sind mehrmalige Begehungen notwendig. Kann der Gutachter bzw. die Gutachterin keine geeignete Qualifikation bzw. keine Begehungen nach den einschlägigen Methodenstandards nachweisen, ist ein artenschutzrechtliches Gutachten zu beauftragen.** [...]“

Beschluss:

Die Begehungen wurden von einem der Behörde bekannten Gutachter durchgeführt. Das Vorgehen wurde ebenfalls mit der Behörde vorbesprochen.

Durch eine Vertretungsregel gab es einen Informationsverlust, der bereits geklärt werden konnte.

Die Begehungen des Gutachters fanden zum geeigneten Kartierzeitpunkt statt. Es gab keine Funde oder entsprechenden Habitate und somit keine Gefährdung pot. geschützter Tierarten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und konnten mit der Behörde geklärt werden. Die Planung wird nicht geändert.

„[...] Als nächster Schritt sind artenschutzrechtliche Verminderungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Durch Zurückschneiden der Eichen zu Torsos können dann zum Beispiel die Verkehrssicherheit und gleichzeitig der Artenschutz beachtet werden. Zauneidechsen können durch einfache Maßnahmen aus dem Baufeld vergrämt und durch die Anlage von Quartieren aus Totholz und Sand an anderer Stelle gefördert werden.
Wichtiger Hinweis: Ein Bebauungsplan verliert seine Planrechtfertigung, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG ergeben. Daher muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen. [...]“

d.	Wasserwirtschaftsamt	Schreiben vom 09.03.2026
----	----------------------	--------------------------

„[...] Wir begrüßen die Festsetzung in Bezug auf Starkregeneignisse. Wir empfehlen diese etwas zu konkretisieren. Im Folgenden eine beispielhafte Formulierung:

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sind wasserdicht oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

In der Begründung Nr. 5.7.2. wird von der Errichtung einer Regenwasserkanalisation gesprochen. Es ist darzustellen, ob die Einleitung bereits von einer wasserrechtlichen Erlaubnis abgedeckt ist und wie genau die Ableitung verläuft bzw. erfolgen soll. Wir weisen grundsätzlich darauf hin, dass bei der Bemessung von Anlagen zur Misch- und Regenwasserbehandlung Zisternen nur angerechnet werden, wenn sie im Planungsgebiet flächendeckend zur Anwendung kommen und bereits im Rahmen der Erschließung durch die Gemeinde errichtet werden. [...]“

Beschluss:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

1. Die Starkregen-Empfehlungen (RFB +25 cm; Abdichtungen/Aufkantung) werden als Hinweise aufgenommen.
2. Begründung 5.7.2 wird ergänzt um: (i) Erlaubnislage der RW-Einleitung; (ii) Ableitweg; (iii) Hinweis, dass Zisternen nur bei flächendeckender/kommunaler Herstellung in der Bemessung der RW-Anlagen berücksichtigt werden.
3. Die bestehenden planerischen Festsetzungen (Trennsystem, Drosselabfluss, Zisternen) bleiben unverändert.

i.	Bund Naturschutz in Bayern	Schreiben vom 04.03.2026
----	----------------------------	--------------------------

„[...] 1. Das Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltbericht und vorherige Änderung des Flächennutzungsplans erscheint zulässig.

2.

3. Leider wurden im vergangenen Jahr angrenzend an das nun überplante Gebiet im Bräu-Taferl-Holz fünf große Eichen gefällt. Davon war eine einzelne, das Ortsbild prägende Eich bereits sehr alt (wohl über 100 Jahre). Das Bräu-Taferl-Holz ist im Landschaftsplan in seinem ortsnahen Teil als kartiertes Biotop ausgewiesen. Da es jedoch rechtlich Wald ist, kann der Landwirt leider ohne weiteres vorbereitend zum Bebauungsplanverfahren dort Bäume fällen. Die Formulierung in Punkt 5.8.1. 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. kehrt allerdings die Kausalität vollkommen um. Ein Baugebiet sollte der Lage des bestehenden Waldrands (Biotops) angepasst werden, nicht umgekehrt, auch wenn es dadurch in geringerem Maße (z.B. ohne ein Gebäude mit 6 Wohneinheiten neben Einfamilienhäusern) überbaut werden könnte. [...]“

Beschluss:

Alte Eichenwälder in Ortsnähe sind nicht häufig und umso ortsbildprägender.

Ingenieurbüro Max Zierer
Kirchplatz 1 – 84076 Pfeffenhausen

Tel.: 0171 / 6935425

Gemeinde Unterneuhausen
Änderung des Bebauungsplanes
„Unterneuhausen“ mit Deckblatt Nr. 3
Begründung Seite 28 von 33

Im Vorliegenden Fall ist ein Erhalt der Eichen aufgrund dieser Tatsache wünschenswert. Dennoch greift aufgrund der Flächenzuordnung hier Waldrecht. Der Eigentümer darf bzw. muss den Wald entsprechende bewirtschaften. Die in der Stellungnahme dargestellte Formulierung unter Punkt 5.8.1 sollte keine Fakten umkehren, sondern vorab klären, dass hier, sollten Entnahmen von Bäumen stattfinden, dies im Zuge der Bewirtschaftung und rechtlich zulässig ist.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

„[...] 4.

5. Es ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass der überplante Hang am Waldrand aufgrund seiner Lage Zauneidechsenlebensraum ist. Somit wäre insoweit wegen des hohen Schutzstatus der Zauneidechse eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Jedoch ist dem BUND Naturschutz ein Vorkommen nicht positiv bekannt und die von den Anwohnern gehaltenen Hauskatzen haben den Bestand mit großer Wahrscheinlichkeit über die Jahrzehnte bereits ausgerottet. [...]“

Beschluss:

Aufgrund der beschriebenen Tatsache und der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde werden vier Kartiergänge durchgeführt, um potentielle Zauneidechenhabitate auszuschließen.

Siehe Stellungnahme Naturschutz: es werden vier Kartierdurchgänge ausgeführt. Die Ergebnisse sind Grundlage für die nächsten Schritte und die weitere Planung.

„[...] 6.

7. Es freut uns, dass nach Wohnstätten von geschützten Tieren gesucht wurde, wenn auch aus der Begründung zum Bebauungsplan nicht hervorgeht, ob die „Begehung“ unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten fachgerecht war. Die Bauelfeldfreimachung erst ab Anfang Oktober begrüßen wir.

5. Zu Punkt 5.13.1. Immissionsschutz „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.“ möchten wir zu bedenken geben, dass alljährlich im Juni am Bräu-Taferl-Weg in unmittelbarer Nähe, d.h. nur wenige Meter entfernt, von der neuen Bebauung ein großes Sonnwendfeuer veranstaltet wird. Die Rauchimmissionen auf die neue Bebauung dürften erheblich sein. Auch findet infolgedessen nicht unerheblicher Funkenflug statt, was eine nicht zu vernachlässigende Brandgefahr nicht nur für das unmittelbar angrenzende Waldgebiet und Biotop, sondern auch für die noch zu errichtenden Häuser darstellt. Das Sonnwendfeuer müsste u.E. woandershin verlagert werden, wo weder naturnahe Flächen und Waldflächen noch Bebauung durch Rauch, Funkenflug und Feuer gefährdet werden können. [...]“

j.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Schreiben vom 24.02.2026
----	-------------------------------	--------------------------

„[...] Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Zur genannten Planung bestehen keine Einwände.

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,

Ingenieurbüro Max Zierer
Kirchplatz 1 – 84076 Pfeffenhausen

Tel.: 0171 / 6935425

Gemeinde Unterneuhausen
Änderung des Bebauungsplanes
„Unterneuhausen“ mit Deckblatt Nr. 3
Begründung Seite 29 von 33

- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. [...]"

Beschluss:

Der Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird gefolgt, soweit sie technische Hinweise zur späteren Leitungscoordination enthält. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich. Die Hinweise werden im Rahmen der Ausführungs- und Erschließungsplanung berücksichtigt.

k.	Energieversorgung Bayernwerk – Netz	Schreiben vom 13.02.2026 Schreiben vom 18.05.2026
----	-------------------------------------	--

„[...] gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit her-

zustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

• Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.
Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.
Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Transformatorstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 25-30 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. *Der Standort wird wie besprochen und von Herrn Zierer in einer E-Mail vom 11.05.2026 vorgeschlagen westlich des geplanten Mehrparteienhaus (FlStNr. 1665/26) (Variante 2) festgesetzt.*

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html [...]"

Beschluss:

Dem Hinweis wird gefolgt.

Die technischen Vorgaben zu Schutzstreifen, Abständen sowie die Notwendigkeit der frühzeitigen Abstimmung werden in die Begründung unter „Versorgungsträger“ aufgenommen.

Zur elektrischen Erschließung des Baugebietes ist die Errichtung einer Transformatorstation erforderlich. Der Standort wurde im Zuge der Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH festgelegt und befindet sich westlich des geplanten Mehrfamilienhauses (FlSt.-Nr. 1665/26).

Die Sicherung der hierfür erforderlichen Fläche erfolgt außerhalb des Bebauungsplanes durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Versorgungsträgers.

Die technischen Anforderungen des Versorgungsträgers werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

n.	Deutsche Bahn AG – DB Immobilien	Schreiben vom 19.02.2026
----	----------------------------------	--------------------------

„[...] Die Deutsche Bahn AG ist derzeit nur Grundstückseigentümer der an den Geltungsbereich angrenzenden Bahnstrecke. Die Bahnstrecke 5632 ist an die BayernBahn GmbH verpachtet. Diese ist auch Betreiber der Strecke. Inwieweit das geplante Verfahren Einfluss auf den Bahnbetrieb hat, ist durch den Streckenbetreiber zu entscheiden. Daher bitten wir die BayernBahn GmbH am Verfahren zu beteiligen, insbesondere hinsichtlich der technischen Belange und Sicherheitsvorschriften am angrenzenden Bahnübergang.

BayernBahn GmbH

Adamstr. 12

86720 Nördlingen [...]"

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung der BayernBahn GmbH erfolgt im Zuge des Verfahrens.

o.	Eisenbahn-Bundesamt	Schreiben vom 25.02.2026
----	---------------------	--------------------------

„[...] Das in Rede stehende Vorhaben betrifft die Eisenbahnstrecke 5632 Landshut – Rottenburg („Pfettrachtalbahn“). Betreiberin dieses Streckenabschnitts ist nach hier vorliegenden Informationen nicht die DB InfraGO AG, sondern eine nicht bundeseigene Eisenbahn. Diese unterliegt nicht der Zuständigkeit des Eisenbahn-Bundesamtes, sondern der Landeseisenbahnaufsicht bei der Regierung von Oberbayern, SG 23.2. Ich nehme daher die eisenbahnaufsicht@reg-ob.bayern.de bei meiner Antwort in Kopie. [...]“

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zuständigkeit liegt bei der Regierung von Oberbayern – SG 23.2, welche bereits beteiligt wurde.

p.	Regierung von Oberbayern – Sachgebiet 23.2 - Personenbeförderung, Schienenverkehr	Schreiben vom 06.03.2026
----	--	--------------------------

„[...] Wir weisen grundsätzlich darauf hin, dass bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 50 m von der Mitte des nächsten Gleises nicht errichtet werden dürfen, wenn die Betriebssicherheit der Eisenbahn dadurch beeinträchtigt wird. (Art. 3 BayESG)

Insbesondere weisen wir hier darauf hin, dass sich unmittelbar gegenüber der Stellplätze der durch Übersicht gesicherte Bahnübergang km 14,202 der Strecke Landshut -Unterneuhausen befindet. Es ist deshalb zu prüfen, ob durch die bauliche Anlagen inkl. der Stellplätze, die Sichtflächen des Bahnübergangs beeinträchtigt werden. Eine Beeinträchtigung der Sichtflächen stellt eine direkte Beeinträchtigung der Betriebssicherheit mit der oben genannten Folge dar.

Zudem sind die Sichtflächen Bestandteil des Bahnübergangs und somit der Bahnanlage und für den Bereich der Sichtflächen besteht insofern keine Fachplanungshoheit der Gemeinde, diese mittels Bebauungsplan zu überplanen (vgl. BVerwG, Urteil vom 16.12.1988, Az. 4 C 48/86, abgedruckt in NVwZ 1989, 655).

Wir bitten Sie deshalb dringend darum, direkt mit dem Betreiber der Bahnstrecke der BayernBahn GmbH abzustimmen, ob die geplante Maßnahme in den Sichtflächen des Bahnübergangs liegt.

Zudem weisen wir darauf hin, dass es sich bei der oben genannten Bahnstrecke, unabhängig von der aktuellen tatsächlichen Nutzung, um eine gewidmete und in Betrieb befindliche öffentliche Eisenbahninfrastruktur handelt. Einschränkungen hinsichtlich Häufigkeit und Zeitraum der Befahrung bestehen unserer Kenntnis nach nicht. Wenn es wieder zu Befahrungen kommt, kann dies zu Immissionen bei den geplanten baulichen Anlagen führen. [...]“

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Gemeinde stellt klar, dass sämtliche baulichen Anlagen, Stellplätze und Einfriedungen so anzuordnen sind, dass die Sichtflächen des Bahnübergangs km 14,202 der Strecke Landshut–Unterneuhausen nicht beeinträchtigt werden.

Auf Grundlage von Art. 3 BayESG sowie der vom Eisenbahnaufsichtsreferat genannten Rechtsprechung besteht im Bereich der Sichtdreiecke keine fachplanerische Zuständigkeit der Gemeinde.

Vor Satzungsbeschluss wird eine Abstimmung mit dem Betreiber BayernBahn GmbH durchgeführt.

Etwaige notwendige Anpassungen (Verschieben von Stellplätzen, Baugrenzen oder Nebenanlagen) werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Ein entsprechender Hinweis wird zudem in der Begründung ergänzt:

Die Sichtdreiecke des Bahnübergangs km 14,202 sind Bahnanlagen und dürfen nicht durch bauliche Anlagen, Stellplätze oder Anpflanzungen beeinträchtigt werden.

10.5.4. Bedenken und Anregungen von Bürgern

Folgende Bedenken und Anregungen wurden von Bürgern zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Unterneuhausen – Deckblatt 3“ wie folgt abgegeben:

- entfällt –

Planung:

Aufgestellt: 08.06.2025

Geändert: 29.05.2026

Max Zierer