

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## BONBRUCK NORD-OST

GEMEINDE

BODENKIRCHEN

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE  
ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Bodenkirchen  
Ebenhauserstraße 1  
84155 Bodenkirchen

---

Erste Bürgermeisterin

PLANUNG:

**K o m P l a n**

Ingenieurbüro für kommunale Planungen  
Leukstraße 3 84028 Landshut  
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29  
E-Mail info@komplan-landshut.de

Stand: 15.12.2025

---

Projekt Nr.: 24-1626\_BBP





# INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG .....	5
ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS.....	5
BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE.....	6
ALTERNATIVENPRÜFUNG .....	8
ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG.....	8
VERFAHRENSABLAUF .....	9
BERÜCKSICHTIGUNG UND ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DEN BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNGEN .....	9



## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Gemäß § 10a Abs. 1 BauBG ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind zum einen mehrere Entwicklungsabsichten von Grundstücksbesitzern in diesem Bereich. Zum anderen wurden bauliche Maßnahmen umgesetzt, die zu Veränderungen im Gebiet führten und die es nun planungsrechtlich für eine zukünftige Ortsentwicklung zu lösen gilt. Insbesondere die verkehrliche sowie infrastrukturelle Erschließung gilt es dabei maßgeblich zu steuern.

Darüber hinaus ist es erforderlich den Hochwasserschutz an den aktuellen Überschwemmungsgrenzen der Bina auf die örtliche Siedlungsentwicklung auszurichten. Ebenso wirken durch das vorhandene Trainingsgelände des örtlichen Sportvereins mögliche Immissionen auf den umliegenden Standort ein, die es ebenfalls zu untersuchen gilt.

Aus genannten Gründen ist es erforderlich, dass die Gemeinde planungsrechtlich tätig wird, um die Ortsentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu lenken und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, immer unter der Voraussetzung einer gebietsverträglichen Entwicklung.

Die Art der baulichen Nutzung ist durchweg auf eine Mischnutzung ausgerichtet und soll neben der Bestandsabsicherung sowie der Entwicklung von wohnlichen Nutzungen, auch nicht störendes Gewerbe sowie sonstige nichtwohnlische Nutzungen gleichermaßen beinhalten.

Die Gemeinde Bodenkirchen kommt mit der vorliegenden Planung den gesetzlichen Entwicklungsabsichten uneingeschränkt nach, Baulandpotential vorhandener Flächen zu akquirieren und Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehender Grundstücksbereiche im Innerortsbereich zu schaffen. Ebenso werden an Randbereichen bauliche Erweiterungen in die Planung einbezogen und städtebaulich verträglich in die Ortsentwicklung integriert.

## BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen wurden zur Erarbeitung herangezogen:

- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Landshut,
- Artenschutzkartierung,
- Fachdateninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt,
- Altlastenkataster,
- Umweltatlas Bayern,
- Rauminformationssystem Bayern,
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz,
- Bayernatlas,
- Landesentwicklungsprogramm Bayern,
- Regionalplan Region Landshut,
- eigene Kartierungen und Erhebungen.

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen liegen zur Einsichtnahme vor:

- Grünordnerische Aussagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes,
- Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan,
- Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan,
- Immissionsschutztechnisches Gutachten - Schallimmissionsschutz. Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure. Stand: 23.04.2025,
- Immissionsschutztechnisches Gutachten - Luftreinhaltung. Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure. Stand: 14.05.2025.

Hinsichtlich der Umweltbelange wurden die Auswirkungen auf den Menschen, auf Tiere und Pflanzen, auf Boden/ Fläche, auf Wasser, auf Klima und Luft, auf das Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie auf Kultur- und Sachgüter im Zuge der Neuaufstellung geprüft.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

### Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- Verlust des vorhandenen Freiraumes durch bauliche Anlagen.
- Erhöhte Lärm- und Staubentwicklungen sowie Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen, den Abtransport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen
- Bereitstellung von Wohnbedarfsflächen.
- Bereitstellung von Gewerbeflächen und Arbeitsplätzen.
- Steigerung des Erholungswertes durch Ein-/ Begrünung.
- Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **positiv** beurteilt.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna

- Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen.
- Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (landwirtschaftliche Nutzflächen).
- Neuschaffung von Lebensräumen durch umfangreiche festgesetzte Gehölzpflanzungen.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Flora

- Zerstörung der Vegetationsdecke in Teilbereichen durch dauerhafte Versiegelung im Bereich der Bebauung und Erschließung.
- Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (landwirtschaftliche Nutzflächen).
- Neuschaffung von Lebensräumen durch festgesetzte Grünflächen mit Gehölzpflanzungen.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/ Fläche

- Bodenbewegungen und -umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung.
- Veränderung der Untergrundverhältnisse.
- Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung.
- Verringerung von Erosion auf den Ackerflächen.
- Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages auf landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **negativ** beurteilt.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Gebietsabflussbeschleunigung.
- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung.
- Entstehung von Abwasser.
- Eventuelle Gefahr der Grundwasserverschmutzung in den Bodenabtragbereichen.
- Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages durch die Landbewirtschaftung ins Grundwasser.
- Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers, durch Planung eines Graben-/ Muldensystems in den natürlichen Wasserkreislauf.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

- Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades.
- Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe durch Verkehr und Hausbrand.
- Anlage von kleinklimatisch wirksamen Grünflächen und Gehölzpflanzungen.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung

- Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper.
- Visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen.
- Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch Gehölzstrukturen und Grünbereiche.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege.
- Keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zu vorhandenen Baudenkmalern durch die Baukörper des Gebietes.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

Die negativen Auswirkungen des Vorhabens konzentrieren sich auf das Schutzgut Boden/ Fläche. Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter stellen sich bedingt negativ bis positiv dar.

## ALTERNATIVENPRÜFUNG

### Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten

Die Prüfung möglicher alternativer Nutzungsmöglichkeiten im Zuge des qualifizierten Bauleitplanverfahrens stellt eine Möglichkeit dar, detaillierte Untersuchungen während des gesamten Aufstellungsverfahrens vorzunehmen.

Es wurden keine flächenbezogenen Nutzungsmöglichkeiten bei vorliegender Planung geprüft, da es sich in großen Teilen um innerörtliche Nachverdichtungen handelt und aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten keine sinnvollen Alternativen möglich waren.

## ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Bonbruck Nord-Ost“ die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet. Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse und stellt fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist.

In der Gesamtbetrachtung sind somit keine besonderen, kumulativen oder negativen Auswirkungen des Vorhabens bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen zu erwarten. Das geplante Vorhaben der Gemeinde Bodenkirchen ist somit am vorgesehenen Standort als **umweltverträglich** einzustufen.

## VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Bonbruck Nord-Ost“ wurde am 17.02.2025 gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 17.02.2025 wurde in der Zeit vom 25.03.2025 bis 25.04.2025 das Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Öffentlichkeit wurde durch die Gemeinde Bodenkirchen in der Sitzung am 26.05.2025 vorgenommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 25.03.2025 bis 25.04.2025 durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Behörden wurde durch die Gemeinde Bodenkirchen in der Sitzung am 26.05.2025 vorgenommen.

Der Entwurf für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.05.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB vom 16.06.2025 bis einschließlich 16.07.2025 ausgelegt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 28.07.2025.

Der Bauleitplan tritt mit der Bekanntmachung, nach Genehmigung des parallel in Fortschreibung befindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Deckblattes Nr. 17, in Kraft.

## BERÜCKSICHTIGUNG UND ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DEN BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNGEN

Seitens der Öffentlichkeit wurden zum Vorentwurf folgende Stellungnahmen vorgebracht:

- **Einwender 1 vom 26.03.2025**

**Stellungnahme:**

[...]nachfolgende habe ich hierzu zwei Änderungswünsche aufgelistet wie folgt:

-Dach: Entweder die Dachneigung vom Pultdach wird erhöht auf 10-20° oder es wird explizit das Sheddach mit einer Dachneigung von 10-20° mit aufgenommen.

-Dachüberstand bei Balkonen/Terrassen: Das sollte wenn möglich auf 3,50m erhöht werden, da eine Terrasse mit 3,00m schon bisschen eng werden kann.

**Abwägung:**

Die Gemeinde Bodenkirchen bedankt sich für die Aussagen sowie das Interesse an der gemeindlichen Entwicklung und nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Bei der vom betreffenden Bauwerber beabsichtigten Dachform handelt es sich nach entsprechender Abstimmung um ein höhenversetztes Satteldach. Geplant ist dabei das Dach am Firstpunkt in der Höhe zu versetzen. Aus diesem Grund wird bei den Festsetzungen durch Text unter Ziffer 7.1.2 Gebäude bei der Dachform ein Höhenversetztes Satteldach zusätzlich mit aufgenommen.

Die Dachneigung als untere Begrenzung verbleibt bei einer Mindestneigung von 15°. Der Bauwerber hat dies bei den Antragsunterlagen entsprechend zu berücksichtigen.

Beim Dachüberstand wird ein Überstand bzw. eine Tiefe für überdachte Balkone und Terrassen auf bis zu 3,50 m erweitert.

- **Einwender 2 vom 24.05.2025**

**Stellungnahme:**

Den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Bonbruck Nord-Ost“ habe ich auf der Homepage der Gemeinde Bodenkirchen eingesehen und widerspreche diesem hiermit aus den nachfolgenden Gründen.

Mein Grundstück mit der Flurnummer 113 liegt wie auf dem Baubauungsplan zu sehen nach wie vor aufgeteilt zum Teil in den Parzellen 13 und 14. Zudem wird ca. ein Drittel durch die geplante Ringstraße überbaut.

Dabei stellen sich mir folgende Fragen:

1) Wie werden Sie diese Situation weiter handhaben, falls ich das Grundstück nicht an Sie veräußern werde bzw. welche Entschädigung ist für die von der Ringstraße überbaute Fläche meines Grundstückes geplant?

2) Welche Tauschflächen gedenken Sie mir anzubieten, falls ich für einen Tausch bereit wäre?

3) Welchen Preis sind Sie bereit für das Grundstück zu bezahlen, falls ich das Grundstück an Sie verkaufen würde? Meine Recherchen haben einen Quadratmeterpreis von über 150 Euro ergeben.

Des Weiteren verstehe ich Aspekte Ihrer Antwort auf meine Frage zum Punkt Nr 5 nicht-siehe nachfolgend dick markiert. Im ersten Absatz lese ich eine Aufwertung des Grundstückes als Baufläche heraus. Im zweiten Absatz teilen Sie mir mit, dass eine Nutzung als Bauland bzw. Mischgebiet nur eine mögliche Nutzung ist und von der Gemeinde jederzeit zurückgezogen werden kann. Für mich ist das ein Widerspruch in sich. Ich bitte um eine für mich verständliche Erklärung dieses Sachverhaltes.

Ihre Antwort zu 5)

Im Ergebnis kommt das betreffende Grundstück in einem gesamtüberplanten Bereich zu liegen, der baulich und infrastrukturell neu geordnet wird. In diesem Zusammenhang **erfolgt eine Aufwertung aller Grundstücksflächen von gegenwärtig landwirtschaftlicher Nutzfläche zu Baufläche**. Diese Aufwertung erfordert Erschließungsmaßnahmen und diese sind selbstverständlich kostenpflichtig für die Errichtung aller Kanal- und Leitungstrassen sowie der Straßenflächen.

Klarzustellen ist auch, dass diese Grundstücksflächen gegenwärtig im Außenbereich liegen und keinerlei Baurecht genießen. **Die gegenwärtige Ausweisung im Flächennutzungsplan als Dorf-/ Mischgebiet stellt nur eine mögliche Nutzungsart dar, hat jedoch keinerlei Anspruch auf Baurecht und kann jederzeit von der Gemeinde geändert werden**. Somit haben Sie für Ihr Grundstück im Moment keinerlei Anspruch auf Bebauung. Dies wird aktuell ausschließlich durch diesen Bebauungsplan erwirkt.

Ich bitte um Beantwortung meiner Fragen, sobald diese mit dem Gemeinderat besprochen wurden.

**Abwägung:**

Die Gemeinde Bodenkirchen bedankt sich für die Aussagen sowie das Interesse an der gemeindlichen Entwicklung und nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Im Zusammenhang der baulichen Entwicklung am betreffenden Teilbereich des Geltungsbereiches, haben in Ergänzung zur vorliegenden Stellungnahme zwischenzeitlich weitere Abstimmungen stattgefunden, um die Angelegenheit im Hinblick der aufgezeigten Planung sowie den Wünschen bzw. Vorstellungen des Grundeigentümers zu klären.

Hierzu liegt nun folgende Übereinkunft vor:

Die Grundeigentümerin der Fl.-Nr. 113 hat nun gegenüber der Gemeinde erklärt, dass die betreffende Fläche zur weiteren Entwicklung am Standort an die Gemeinde veräußert wird. Aus diesem Grund kann die Planung in der aufgezeigten Form uneingeschränkt aufrechterhalten werden.

Eine Würdigung aus gemeindlicher Sicht zu den einzelnen Aussagen in der Stellungnahme erübrigt sich somit.

- **Einwender 3 eingegangen am 28.03.2025**

**Stellungnahme:**

Nach tel. Rücksprache mit [...] (KomPlan) sollte bei dem Bebauungsplan eine alternative Stellplatzregelung für kleine Grundstücke für Modulhäuser, o.ä. eingebaut werden.

5.2.3 Anzahl der Stellplätze kleine Wohneinheiten: 1 Stellplatz

Bei Fragen einfach melden.

**Abwägung:**

Die Gemeinde Bodenkirchen bedankt sich für die Aussagen sowie das Interesse an der gemeindlichen Entwicklung und nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Die betreffende Festsetzung im Bebauungsplan wird wie vom Unterzeichner angeregt bei kleineren Wohneinheiten auf 1 Stellplatz reduziert.

Dies ist im Hinblick einer gestaffelten Regelung auch im Interesse der Gemeinde und lässt sich städtebaulich ebenso hinreichend begründen.

- **Einwender 4 vom 30.03.2025**

**Stellungnahme:**

Widerspruch/Stellungnahme Bebauungsplan Bonbruck Nord Ost

Gegen den am 25. März 2025 bekannt gegebenen Bebauungsplan Bonbruck Nord Ost möchte Ich folgenden Einwand vorbringen:

Als potentieller Interessen zum Kauf der Flur-Nr. 57 und 57/1 möchte Ich anmerken das Ich einen Nachteil den anderen Nachbarn/direkten Anwohnern gegenüber habe. Da ca.1/3 der gesamten Fläche auf dem Entwurf des Bebauungsplans als „private nicht überbaubare Grundstücksfläche - Hausgarten“ eingetragen wurde.

Der Grundstückswert wird erheblich genindert. Ich kann /darf nicht einmal ein Gartenhaus/Geräteschuppen bauen.

Ebenfalls könnte die Größe und Höhe des jetzigen Baumbestand ( ein Nussbaum und ein Apfelbaum der schwer beschädigt ist) andere gefährden sollten einmal heftige Unwetter aufziehen.

Es ist auch das Gebot der Verhältnismäßigkeit nicht gegeben, da auf allen anderen Grundstücken des B-Planes die Baugrenze bis fast zur Grundstücksgrenze eingetragen wurde.

Da die bis jetzt bestehende „markante Baumgrenze“ als Ausgangspunkt für diese Entscheidung diente, einen Teil der Fläche als „nicht überbaubare Fläche“ zu kennzeichnen bitte Ich sie diese Entscheidung noch einmal zu überarbeiten und die Baugrenze nach oben zu vergrößern.

Ich bitte um einen Zeitnahen vor Ort Termin.

**Abwägung:**

Die Gemeinde Bodenkirchen bedankt sich für die Aussagen sowie das Interesse an der gemeindlichen Entwicklung und nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Bei den betreffenden Grundstücksflächen handelt es sich um die ausgewiesene Parzelle 29. Diese grenzt in Richtung Süden an Gehölzbestände Flächen der eigenen Hausgartennutzung an. Aus diesem Grund wurden hier die überbaubaren Grundstücksflächen in einem reduzierten Umfang definiert.

Damit jedoch wie vom Grundeigentümer nun auch ausdrücklich gewünscht, eine flexiblere Ausnutzung des Grundstückes im Hinblick der baulichen Entwicklung stattfinden kann, insbesondere in Bezug auf Nebenanlagen sowie Stellplatznutzungen, werden daher die Baugrenzen in Richtung Süden um ca. 5-6 m erweitert. Bei der Umsetzung sind dann in Bezug auf den Gehölzbestand eigenverantwortlich vom Bauwerber entsprechende Detailabstimmungen bei notwendigen Gehölzrodungen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Landshut zu veranlassen.

Folgende Behörden, Fachstellen und Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme mit Einwänden oder Hinweisen vorgebracht:

- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 22.04.2025**

**Stellungnahme:**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Aus landwirtschaftlicher Sicht stellt die Planung eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten des im Umfeld, benachbarten Betriebes dar. Durch die Abstandsvorschriften bei Immissionen wird die Aufstockung des Viehbestandes oder die Errichtung von Wirtschaftsgebäuden an den Hofstellen oder möglichen Aussiedlungsstandorten in näherer Umgebung erschwert. Wir verweisen auf § 5 BauNVO („Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.“)

Zur Abgrenzung des Planungsgebietes sollte ein ausreichend dimensionierter Pufferstreifen zwischen Bebauung und landwirtschaftlicher Nutzfläche angelegt werden. Dies sollte in Form eines Grünstreifens mit ausreichender Breite umgesetzt werden.

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 und 48 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,0 m Wuchshöhe
- 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m bei erheblicher Beeinträchtigung.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche darf nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt werden. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist sicher zu stellen.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Landwirtschaftlicher Betrieb auf Fl.Nr. 99

Zur detaillierten Klärung der Belange zur Luftreinhaltung des betreffenden landwirtschaftlichen Betriebes wurde durch das Sachverständigenbüro Hoock & Partner, Landshut, mit Datum vom 14.05.2025 ein immissionsschutzrechtliches Gutachten erarbeitet mit folgendem Ergebnis:

Zusammenfassend kann entsprechend der Begutachtung festgestellt werden, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen in Form erheblicher Belästigungen durch den Betrieb hervorgerufen werden. Ebenso wird durch die vorliegende Planung der Betrieb nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Ein zusätzlicher Pufferstreifen über die am Standort vorherrschenden Abstände ist daher nicht erforderlich.

Pflanzabstände

Die relevanten Pflanzabstände zu angrenzenden benachbarten Flächen sind bereits in der Planung unter den Hinweisen durch Text bei Ziffer 6-Nachbarschaftsrecht enthalten.

Land- und forstwirtschaftliche Immissionen

Die betreffenden Aussagen in dieser Hinsicht sind bereits in der Begründung unter Ziffer 11 Immissionsschutz enthalten.

- **Bayerischer Bauernverband vom 27.03.2025**

**Stellungnahme:**

Zu der im Betreff genannten Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Das Planungsgebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Auf Emissionen wird bereits in den Hinweisen durch Text eingegangen. Zudem befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet. Von diesem können ebenfalls Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Dies sollte in den Hinweisen durch Text unter Punkt 8 zusätzlich mit angeführt werden.

Zur Abgrenzung der landwirtschaftlichen Flächen zur Wohnbebauung sollte ein mindestens 2 m breiter Grünstreifen angelegt werden. Falls darauf Gehölzgruppen, Bäume oder Sträucher gepflanzt werden sollen, muss sichergestellt werden, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt wird. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist zwingend notwendig.

Grundsätzlich bitten wir folgenden Aspekt auch zukünftig zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Landwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen durch Überbauung und Versiegelung entzogen, sodass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, den schonenden und sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken.

Wir bitten Sie, o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projekts zu berücksichtigen.

Wir bitten Sie, o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projektes zu berücksichtigen.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Landwirtschaftlicher Betrieb auf Fl.Nr. 99

Zur detaillierten Klärung der Belange zur Luftreinhaltung des betreffenden landwirtschaftlichen Betriebes wurde durch das Sachverständigenbüro Hooock & Partner, Landshut, mit Datum vom 14.05.2025 ein immissionsschutzrechtliches Gutachten erarbeitet mit folgendem Ergebnis:

Zusammenfassend kann entsprechend der Begutachtung festgestellt werden, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen in Form erheblicher Belästigungen durch den Betrieb hervorgerufen werden. Ebenso wird durch die vorliegende Planung der Betrieb nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Ein zusätzlicher Pufferstreifen über die am Standort vorherrschenden Abstände ist daher nicht erforderlich.

Flächeninanspruchnahme

Im Hinblick der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme durch den Einbezug von bis dato landwirtschaftlich genutzten Flächen in den Innenbereich von Bonbruck ist anzumerken, dass bereits der gemeindliche Flächennutzungsplan Teilbereiche dieses Standortes als Entwicklungsfläche beinhaltet. Demzufolge wird das entsprechende Entwicklungsgebot nun umgesetzt.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass diese Flächen einem dringend benötigten Bedarf dienen und somit innerhalb der Ortschaft die einzigen Entwicklungsflächen für entsprechende Mischnutzungen darstellen und deshalb als alternativlos zu beurteilen sind.

Ebenso ist festzuhalten, dass es sich bei den überwiegenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches um bereits bebaute bzw. genutzte Siedlungsflächen handelt. Der Umgriff der Neuausweisung erstreckt sich dabei lediglich auf einen deutlich geringeren Teilbereich, der jedoch für die Ortsentwicklung von Bonbruck als unerlässlich zu beurteilen ist.

Aus diesen Gründen wird an der Planung in vorliegender Form uneingeschränkt festgehalten.

- **Bayernwerk Netz GmbH vom 07.04.2025**

**Stellungnahme:**

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.

20-kV-Freileitungen

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 15 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich 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.

Wir weisen darauf hin, dass nach der Vorschrift DIN VDE 0210-10 Beiblatt1 "Freileitungen über AC 1 kV bis einschließlich AC 45 kV" bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen, Verkehrsflächen und Badeweihern größere Leiterseil-Bodenabstände gefordert werden als in freiem Gelände. Im Falle des ungünstigsten Leiterseildurchhanges sind hier folgende lotrechte Mindestabstände zum Leiterseil einzuhalten.

- Bei Spiel-, Sport und Freizeitanlagen mindestens 7,6 m,
- bei Verkehrsflächen mindestens 7,0 m,
- bei Badeweihern mindestens 8,6 m.

Eine Leitungserhöhung im Bereich des Planungsgebietes könnte erforderlich sein. Zur detaillierten Prüfung, ob die Mindestabstände eingehalten werden, sind uns rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten genaue Lage- und Bodenprofilpläne im Leitungsbereich vorzulegen.

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist.

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.

Kabel

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

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

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](http://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.

#### Kabelplanungen

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

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.

#### Transformatorenstation

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im skizzierten Bereich eingeplant werden.

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](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme des Energieversorgers wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Die Hinweise der Bayernwerk Netz zu 20-kV-Freileitungen, Kabel, Kabelplanungen ergehen zur Kenntnis und sind bei der Umsetzung zu beachten.

In die Plandarstellung des Bebauungsplanes wird der Standort für eine Transformatorstation im Umfang von ca. 35 m<sup>2</sup> im Einmündungsbereich zur geplanten Erweiterungsfläche des MI 2 aufgenommen.

**• Deutsche Telekom Technik GmbH vom 17.04.2025****Stellungnahme:**

[...] 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. (**MI 1 und MI 2**) Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung 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.

Am Rande des Geltungsbereiches, entlang der Langquarter Straße befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom und am Rande von Parzelle 11 ein KVZ-Gehäuse, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

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,
- 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.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme des Leitungsträgers wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Der Leitungsträger gibt Hinweise zur Lage eigener Telekommunikationslinien im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie Hinweise die im Zuge der Umsetzung zu beachten sind. Diese ergehen entsprechend zur Kenntnis. Der der Stellungnahme beigefügte Lageplan wird nachrichtlich in die Begründung übernommen.

**• Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 24.04.2025****Stellungnahme:**

Zu dem Bebauungsplanentwurf nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung:

**Einwand**

Das Wasserrechtsverfahren zur Niederschlagswasserableitung des Bereichs Bonbruck wurde mit Bescheid vom 01.06.2022 (23-6326.2-5-6880) abgeschlossen. Vom Geltungsbereich betroffen sind die Einleitungsstellen E10 (Bonbruck; Jagamanstraße) und E11 (Entwässerung des Bereichs um den Gewerbering) gem. Bescheid. Ergebnis der fachlichen Prüfung war, dass die Einleitungsmengen der Einleitungsstellen überschritten sind und eine Regenrückhaltung erforderlich ist. Da zum Zeitpunkt der Bescheiderstellung keine Möglichkeit bestand eine ausreichende Rückhaltung zu schaffen, wurde folgende Auflage erstellt: „Alle Möglichkeiten der Errichtung ausreichend dimensionierter Rückhaltevorrichtungen an allen Einleitungsstellen

sind auszuschöpfen.“ (Siehe Bescheid III. Nr. 2). Diese Möglichkeit sehen wir durch die Aufstellung des Bebauungsplans nun gegeben. Im Bebauungsplan sind daher zusätzlich für die Entwässerung des neu hinzukommenden Mischgebiets auch ausreichend dimensionierte Fläche für die Bereiche E10 und E11 festzusetzen. Die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagswassereinleitung ist dann anzupassen.

**Hinweis**

- **Zu 6.:** in den noch nicht erschlossenen Bereichen, z.B. M12: Dezentrale Rückhaltungen können auf ggf. notwendige Regenrückhalte-Volumen nur angerechnet werden, wenn diese auf den privaten Flächen bereits im Rahmen der Erschließung durch die Kommune errichtet werden.
- **Hochwasser:** Wir begrüßen, dass das HQ100 Überschwemmungsgebiet von Bebauung freigehalten wird. Neben dem HQ100 ist auch noch das HQextrem zu beachten (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1, WHG). Dieses ist etwas umfassender und dürfte bis an die Baugrenzen heranreichen. Das HQextrem ist nachrichtlich im B-Plan zu übernehmen. Sollten im HQextrem-Gefahrenbereich bauliche Anlagen geplant sein, ist je nach Betroffenheit die hochwasserangepasste Bauweise zu prüfen.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme der Fachbehörde des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

**Einwand zum Wasserrecht**

Die von der Fachbehörde vorgebrachten Einwände in Bezug auf das gegenwärtig noch gültige Wasserrecht der betreffenden Einleitungsstellen ergeht zur Kenntnis und wird selbstverständlich im Zuge des weiteren Verfahrens entsprechend berücksichtigt. Die Gemeinde bedankt sich gleichzeitig für diesen Hinweis, stellt jedoch planungsrechtlich klar, dass dies auf Ebene der nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Erschließungs- bzw. Entwässerungsplanung eine eigenständige Genehmigungsebene darstellt.

Hierzu hat die Gemeinde bereits das Ing. Büro Preis & Schuster, Vilsbiburg, beauftragt. Entsprechende Abstimmungen erfolgen dann unabhängig des Bauleitplanverfahrens mit der Fachbehörde.

Auf diesen Umstand wird ergänzend in der Begründung unter der Ziffer „Wasserwirtschaft“ hingewiesen.

### Hinweise

Die Anmerkungen zu den dezentralen Rückhaltevorrückungen ergehen zur Kenntnis. Diese sind dann entsprechend bei Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung des HQ-extrem wird zudem noch ergänzend in die Planung nachrichtlich übernommen.

### • **Landratsamt Landshut, Abt. Untere Bauaufsicht vom 31.03.2025**

#### **Stellungnahme:**

2.4 - Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (mit Rechtsgrundlage und Möglichkeit der Überwindung).

- Zu Nr. 6 ( Niederschlagswasserbeseitigung) der Textlichen Festsetzungen: Hier wird u.a. festgesetzt, welche Unterlagen im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen sind. Dies ist, wie in der Vergangenheit bereits mehrfach angemerkt, rechtswidrig. Der Gemeinde fehlt es hierfür an der erforderlichen Rechtssetzungsbefugnis, da sie weder aufgrund der Ermächtigung des Art. 81 BayBO zum Erlass örtlicher Bauvorschriften noch aufgrund anderer landesrechtlicher Regelungen berechtigt ist, Vorschriften über die im Baugenehmigungsverfahren vorzulegender Unterlagen zu erlassen. Diese Festsetzung gäbe auch die Verpflichtung aufgrund der Bauvorlagenverordnung nichtzutreffend wieder (vgl. hierzu BayVGH, Ur. v. 08.07.2004-1 N 01.590, BeckRS 2004, 33378, <https://beckportal.bybn.de/Bcid/Y-300-Z-BECKRS-B-2004-N-33378> ).

- Zu Nr. 2.3.2 ( Höhenlage) der Textlichen Festsetzungen:

Die Festsetzung der Höhenlage muss dem Bestimmtheitserfordernis genügen. Nicht ausreichend ist die Festsetzung der Geländeoberfläche, weil sie veränderbar ist oder sein könnte. Unbestimmte Festsetzungen der Höhenlage für bestimmte bauliche Anlagen, die zugleich Bezugsgröße für Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind, haben so dann die Unbestimmtheit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zur Folge.

(Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker/Wienhues, 156. EL September 2024, BauGB § 9 Rn. 245b, beck-online).

- Zu Nr. 5.2.2 ( Stellplätze) der Textlichen Festsetzungen:

Hier gelten die gleichen Ausführungen wie zu Nr. 6 der Textlichen Festsetzungen.

- Zur Festsetzung durch Planzeichen „Bauflächen für Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen:

Unter Berücksichtigung der Textlichen Festsetzung Nr. 5.2.2 liegt hier ein nicht miteinander vereinbar Planungsfehler vor. Textlich wird hier eindeutig festgesetzt, dass Stellplätze nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ( Baugrenzen ) errichtet werden dürfen. Andererseits werden planlich unter Verwendung des Planzeichens 15.3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 22 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung schafft jedoch kein Baurecht. Somit wird im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Teilen der Baugrundstücke generell durch Text oder durch Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen auf den Baugrundstücken nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 ausgeschlossen.

Damit die beiden Festsetzungen übereinstimmen ist es erforderlich, für Stellplätze usw. BAUGRENZEN festzusetzen.

Ergänzend: Bei der Festsetzung von Flächen nach Nr. 4 ist eine doppelte „Erforderlichkeitsprüfung“ durchzuführen: Zunächst ist zu prüfen, ob die Flächen für Nebenanlagen wirklich aufgrund anderer Vorschriften erforderlich sind. In einem zweiten Schritt ist dann zu untersuchen, ob eine entsprechende Festsetzung im planungsrechtlichen Sinne erforderlich ist. Bei der Festsetzung von Nebenanlagen ist zudem die Vorschrift des § 14 BauNVO zu berücksichtigen, der allgemeine Bestimmungen über die Zulässigkeit von Nebenanlagen enthält. Nebenanlagen können danach auch ohne spezifische Flächenfestsetzung zulässig sein. Die Erforderlichkeit iSv Nr. 4 kann sich vor allem aus den Landesbauordnungen ergeben (z.B. für Stellplätze, Spielplätze, Rest- und Wertstoffbehälter; s. etwa die §§ 8 Abs. 2, 49 BauO Bln, §§ 10 Abs. 3, 11, 47 BauO RP, §§ 8 Abs. 2, 48 BauO NRW,

Art. 47 BayBO; zur Erforderlichkeit privatnütziger Stellplätze vgl. BVerwG Beschl. v. 28. 1. 1992 - 4 B 21.92, Buchholz 406.11 § 9 BauGB Nr. 54).

(Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, 15. Aufl. 2022, BauGB § 9 Rn. 36, beck-online).

- Zur Festsetzung von Fahrrecht mit Planzeichen:

Fahrrecht kann bekanntlich nicht festgesetzt werden. Gern. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können ausschließlich Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden sind festgesetzt werden. Es ist also eine Fläche festzusetzen, die, wie projektiert, mit Fahrrecht belegt werden soll, wobei auch der Begünstigte des Fahrrechts festzusetzen ist!

- Festsetzung von „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ mit Planzeichen.

Diese Flächen ergeben sich zwangsläufig aus der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, so dass die o. g. Festsetzung städtebaulich nicht erforderlich ist.

### **Abwägung:**

Die Stellungnahme der Fachabteilung der Unteren Bauaufsicht des Landratsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

#### Ziffer 6 der Festsetzungen durch Text

Der letzte Satz wird aus der Festsetzung entnommen.

#### Ziffer 2.3.2 der Festsetzungen durch Text

In die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes wird im Hinblick der Höhenlage ein Bezugspunkt auf das vorhandene Straßenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße definiert. Somit ist dann eine ausreichende Bestimmtheit gegeben.

#### Ziffer 5.2.2 der Festsetzungen durch Text

Der letzte Satz wird aus der Festsetzung entnommen.

#### Bauflächen der Festsetzungen durch Planzeichen

Das Planzeichen für die Definition der Stellplätze sowie der sonstigen Nebenanlagen wird in „Baugrenze“ umformuliert.

#### Fahrtrecht der Festsetzungen durch Planzeichen

Die Aussagen hierzu bei den Planzeichen werden in „Flächen mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten“ umformuliert.

#### Nicht überbaubare Grundstücksflächen der Festsetzungen durch Planzeichen

Zur besseren Lesbarkeit der Planung sowie im Hinblick einer klaren Definition der Nutzung der Grundstücksflächen, bleiben diese Aussagen in der Planung enthalten.

- **Landratsamt Landshut, Abt. Kreisbau SG 44 vom 08.04.2025**

### **Stellungnahme:**

2.5 - Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan (mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage).

#### Festsetzung durch Planzeichen:

Das Planzeichen setzt keine überbaubaren Grundstücksflächen fest. Insofern sind hier bei der Errichtung baulicher Anlagen, da diese außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, Befreiungen gem. § 31 BauGB notwendig. Überbaubare Grundstücksflächen können gem. § 23 (1) BauNVO nur durch Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen festgesetzt werden. Insofern ist die Bezeichnung „Baufläche für Stellplätze, .....“ in „Baugrenzen für Stellplätze, .....“ umzubenennen.

Auf die Stellungnahme des SG 40 wird ergänzend verwiesen.

### **Abwägung:**

Die Stellungnahme der Fachabteilung-Kreisbau des Landratsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

#### Nicht überbaubare Grundstücksflächen der Festsetzungen durch Planzeichen

Zur besseren Lesbarkeit der Planung sowie im Hinblick einer klaren Definition der Nutzung der Grundstücksflächen, bleiben diese Aussagen in der Planung enthalten.

### Bauflächen der Festsetzungen durch Planzeichen

Das Planzeichen für die Definition der Stellplätze sowie der sonstigen Nebenanlagen wird in „Baugrenze“ umformuliert.

- **Landratsamt Landshut, Abt. Immissionsschutz vom 11.04.2025**

#### **Stellungnahme:**

2.5 - Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan (mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage). Im Umfeld des geplanten Baugebiets, gibt es mehrere Lärm emittierende Gebiete. Besonders hervorzuheben sind dabei das Trainingsgelände des Sportverein Bonbruck im Osten, die LA 1 bzw. Langquarter Straße entlang der westlichen Grenze und das Gewerbegebiet Langquart im Nordwesten, sowie das Gewerbegebiet Bonbruck Gewerbegebiet-Sager im Süden.

Von der LA 1 geht potenziell schädlicher Verkehrslärm aus. Laut Begründung ist ein Gutachten angefordert worden. Eine abschließende Bewertung kann nur mithilfe des Gutachtens erfolgen.

Die Baugrenzen rücken aber mit den Bauparzellen 22 und 23 an das Trainingsgelände heran. Dadurch wird sehr wahrscheinlich der Trainingsbetrieb eingeschränkt. Die bestehende Wohnbebauung auf den Parzellen 21 und 29 ist die momentan am nahestehen liegende Wohnnutzung. Von Seiten des Umweltschutzes wird empfohlen, diesen bestehenden Abstand mit den geplanten Baugrenzen nicht zu unterschreiten. Sollten die Parzellen 22 und 23 erhalten bleiben sollte das bereits angeforderte Gutachten über den Verkehrslärm um den Bereich Sportlärm erweitert werden. Vor einer pauschalen Einschränkung muss aufgrund der sehr geringen Abstände von wenigen Metern abgeraten werden. Außerdem sollte ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden, dass es in den Außenwohnbereichen (Terrassen) und Gärten aufgrund des Trainingsbetriebs zu Lärmbelastungen kommen kann und diese hinzunehmen sind.

Die beiden Gewerbeflächen im Süden und Norden werden bereits durch den bestehenden Flächennutzungsplan eingeschränkt, es rückt keine neue Mischgebietsnutzung an die Gewerbegebiete heran. Die bestehende Vorbelastung durch Gewerbelärm sollte aber trotzdem in der Begründung und den Umweltbericht erwähnt werden.

#### **Abwägung:**

Die Stellungnahme der Fachabteilung des Immissionsschutzes des Landratsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Zur detaillierten Klärung der Belange des Schallimmissionsschutzes wurde durch das Sachverständigenbüro Hoock & Partner, Landshut, mit Datum vom 23.04.2025 für die betreffenden Anforderungen, ein immissionsschutztechnisches Gutachten erarbeitet mit folgenden Inhalten bzw. Ergebnissen:

#### Zum Straßenverkehrslärmportlärm

Im Hinblick der Verkehrsbelastung ausgehend durch die Kreisstraße LA 1 ist im Ergebnis gemäß Gutachten festzuhalten, dass Orientierungswertüberschreitungen vorliegen, die keine passiven oder aktiven Lärmschutzmaßnahmen zwingend erfordern. Die im Zuge der Untersuchung erarbeiteten Aussagen zum Verkehrslärm werden als Vorschlag für die Bebauung in die Planung übernommen.

#### Zum Sportlärm

Durch das Trainingsgelände des Sportvereins ausgehenden Lärmimmissionen rufen bei den angrenzenden Grundstücken des Geltungsbereiches im Ergebnis keine Überschreitungen hervor.

Auflagen oder Festsetzungen in dieser Hinsicht sind somit in der Planung nicht erforderlich.

#### Zum Gewerbelärm

Die Flächen der betreffenden Gewerbegebiete wurden nach eingehender Vorprüfung nicht näher untersucht, da schutzwürdige Nutzungen in Form von Wohngebäuden im Bestand außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, deutlich näher an diese Gebiete herangrenzend und somit als nächstgelegene Emissionsorte zu beurteilen sind.

Darüber hinaus grenzen ausschließlich bestehende und bereits bebaute Grundstücke an den Randbereichen des Geltungsbereiches in Richtung Gewerbenutzungen. Neuausweisungen mit zusätzlichen Auswirkungen auf diese Gebiete sind in diesen Bereichen nicht geplant.

Somit kann im Ergebnis prognostiziert werden, dass der vorliegende Bebauungsplan keine Auswirkungen auf die betreffenden Gewerbegebiete hervorruft. Die Aussagen in der Begründung hierzu sowie im Umweltbericht, werden gemäß Empfehlung der Fachbehörde entsprechend ergänzt.

- **Landratsamt Landshut, Abt. Naturschutz vom 24.04.2025**

**Stellungnahme:**

2.5 - Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Erhaltung von Bäumen

- In der Legende zum Bebauungsplan fehlen die Planzeichen für „Einzelbaum - Bestand, zu erhalten“ und „Gehölzgruppe Baum-/ Strauchpflanzung - Bestand, zu erhalten“.
- Nr. 4.3.6 der Begründung: „Prägende Bäume bzw. Altbäume im Bestand werden durch Festsetzungen zur Pflanzbindung gesichert. Somit bleiben Bäume mit evtl. frostfreien Höhlen oder Stamanrissen erhalten.“ Auch im Umweltbericht Nr. 2.4.3.2 „Erhaltung von prägenden Bäumen bzw. Altbäumen“ als Vermeidungsmaßnahme. Aus dem Plan geht nicht hervor, welche Bäume erhalten werden sollen.
- Hinweis: Biotopbäume bieten meist Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), diese dürfen grundsätzlich nicht beschädigt oder zerstört werden.
- Bestehende Gehölzbestände im Geltungsbereich sollten aus naturschutzfachlicher Sicht soweit wie möglich erhalten werden, dafür müssen diese im Plan als „zu erhalten“ festgesetzt werden. Außerdem sollten Schutzmaßnahmen festgelegt werden, die verhindern, dass zu erhaltende Gehölze bei Baumaßnahmen erheblichen Schaden nehmen und in der Folge absterben.

Baufeldfreimachung

- Nr. 4.3.6 der Begründung und Nr. 14 der Hinweise durch Text: Gehölze dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG grundsätzlich auch bei Durchführung von Vergrämnungsmaßnahmen nur außerhalb der Vogelschutzzeit abgeschnitten, auf Stock gesetzt oder beseitigt werden. Dies ist in den textlichen Hinweisen und in der Begründung zu ergänzen.

Ermittlung Ausgleichsbedarf

Planungsfaktor: Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs, die beim Planungsfaktor angerechnet werden können finden sich in der Tabelle 2.2 der Anlage 2 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021).

- Sockellose Zäune und vogelsichere Glasflächen können nicht beim Planungsfaktor angerechnet werden (siehe Tabelle 2.1, Anlage 2, Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“)
- Pflanzliste aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern kann nicht als Vermeidungsmaßnahme auf den Planungsfaktor angerechnet werden

Anhand der aktuellen Planungsunterlagen ist keine abschließende naturschutzfachliche und -rechtliche Bewertung zur Kompensation des Eingriffs möglich, da noch keine Ausgleichsflächen und -Maßnahmen festgelegt wurden.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme der Fachabteilung des Naturschutzes des Landratsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Erhaltung von Bäumen

Die UNB weist in ihrer Stellungnahme auf fehlende Planzeichen in der Legende hin. Diese wird daraufhin geprüft und entsprechend ergänzt.

Ebenso werden die zu erhaltenden Bäume und Gehölzgruppen in der Plandarstellung aufgezeigt.

Der Hinweis zu den Biotopbäumen wird in die Begründung unter der Ziffer 5.6 übernommen. Der Punkt wird entsprechend überarbeitet.

In die Festsetzungen durch Text wird hinsichtlich Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Gehölze ein neuer Punkt mit folgendem Wortlaut aufgenommen

**„SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE**

Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.“

Baufeldfreimachung

Die Ausführungen zur Baufeldfreimachung werden in der Begründung und den Hinweisen durch Text an genannter Stelle entsprechend der Stellungnahme ergänzt.

Ermittlung Ausgleichsbedarf

Der Planungsfaktor wird gemäß der Anmerkungen der Fachbehörde reduziert und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung angepasst. In den Entwurfsunterlagen werden die Ausgleichsflächen und -maßnahmen aufgezeigt.

- **Landratsamt Landshut, Abt. Wasserrecht vom 25.04.2025**

**Stellungnahme:**

Zur o. g. Beteiligung nehmen wir aus wasserrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:

Im nördlichen Teil schneidet der Bebauungsplan das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Bina minimal. Aufgrund der Geringfügigkeit wird vom Erfordernis einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG abgesehen.

Der Bebauungsplan wird außerdem höchstwahrscheinlich das ermittelte Risikogebiet nach § 78b WHG schneiden (Siehe UmweltAtlas:

<https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&stated=c3f916b3->'cd6-4f26-b916-b3fcd6cf26bd}>

Nach § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG ist bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.

Sie werden daher gebeten, eine entsprechende Abwägung vorzunehmen.

Bezüglich der Niederschlagswasserableitung schließen wir uns der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 24.04.2025 an!

Es sind entsprechende Flächen für die Entwässerung festzusetzen sowie die wasserrechtliche Erlaubnis anpassen zu lassen.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme der Fachabteilung des Wasserrechts des Landratsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Die Abgrenzung des HQ-extrem wird noch ergänzend in die Planung nachrichtlich übernommen.

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem. Die Hinweispflicht die damit einhergeht ist, die Bauwerber darüber zu informieren, dass potentielle Gefahren bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen entstehen können, wird in den Bebauungsplan unter Ziffer Hochwassergefahrenlage in die Hinweise durch Text aufgenommen.

Auf diesen Umstand wird ergänzend in der Begründung unter der Ziffer „Wasserwirtschaft“ hingewiesen.

Die Anmerkungen zu den dezentralen Rückhaltevorrichtungen ergehen zur Kenntnis. Diese sind dann entsprechend bei Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

- **Landratsamt Landshut, Abt. Feuerwehrwesen/ Kreisbrandrat vom 27.03.2025**

**Stellungnahme:**

Auf Grund der möglichen Bebauung als MI mit einer GFZ > 0,6 ist unter dem Punkt 10 „Brandschutz“, nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 in Tabelle 1 die Löschwasserversorgung mit einem Förderstrom von mind. 96 m<sup>3</sup>/h (1.600 l /min) auf 2h zu erstellen.

Weitere Forderungen, die anhand der mir vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar sind, bleiben vorbehalten.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme der Fachabteilung Feuerwehrwesen des Landratsamtes Landshut äußert Hinweise zur Löschwasserversorgung. Die Angaben unter der Ziffer 10 Brandschutz der Begründung werden dahingehend angepasst.

Die zum **Entwurf i. d. Fassung vom 26.05.2025 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB** durch die Öffentlichkeit bzw. Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

- **Einwender 1 vom 26.06.2025**

**Stellungnahme:**

Bei Finalisierung meines Plans inkl. Einarbeitung der Vermessungsergebnisse hat sich nun eine neue Herausforderung ergeben.

Anscheinend besteht auf dem Grundstück ein zweifaches Gefälle. Daher hätte ich in Bezug auf den zweiten Entwurf des Bebauungsplanes "Bonbruck Nord-Ost" nochmals zwei Änderungswünsche bzw. Ergänzungen:

- 2.3.1 Wandhöhe Garage, max. 3,25m
- 2.3.3 Abweichende Wandhöhe für talseitige Garagen, Höhe max. 3,70m

Gerne lassen ich bzw. die Firma Thalhammer euch bzw. der Firma Komplan auch den ausgearbeiteten Plan zukommen.

Ich kann auch sehr gerne persönlich vorbeikommen• dann besprechen wir es vor Ort. Morgen wäre ich z.B. vormittags jederzeit verfügbar.

**Abwägung:**

Die Gemeinde Bodenkirchen bedankt sich für die Aussagen sowie das Interesse an der gemeindlichen Entwicklung und nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Der Einwender bittet um eine Änderung bzw. Ergänzung der maximalen Wandhöhe für Garagen. Aktuell sind max. 3,00 m zulässig. Gemäß Antrag soll eine talseitige maximale Wandhöhe von max. 3,70 m und eine bergseitige von max. 3,25 m ermöglicht werden.

Hierzu ist anzuführen, dass die Wandhöhe ab der Fußbodenoberkante zu messen ist. Darüber hinaus ist die Höhenlage so definiert, dass mittig der überbaubaren Grundstücksfläche ein Höhenbezugspunkt zur Feststellung der Höhenlage bestimmt ist, die sich am Niveau der zugehörigen privaten Zufahrt bemisst. Ergänzend dazu ist noch eine Abweichung nach unten und oben von 0,5 m möglich. Eine Anpassung der Festsetzung ist daher nicht erforderlich. Die Festsetzung wurde seitens des Einwenders bzw. des Planfertigers falsch interpretiert.

- **Einwender 2 vom 10.07.2025**

**Stellungnahme:**

Widerspruch/Stellungnahme Bebauungsplan Bonbruck Nord-Ost.

Gegen den vom 26.05.2025 bekannt gegebenen Bebauungsplan Bonbruck Nord-Ost möchten wir trotz Vorgaben folgenden Einwand vorbringen:

- durch eventuelle Aufschüttungen der Parzellen 12,15,16 und Einfriedungen der Parzellen 12,15 sowie eventuell nicht ausreichender Regenrückhaltung wird die Hochwassersituation noch verschlimmert.
- zu beachten ist, dass wir keinen öffentlichen Regenwasserkanalanschluss haben (wir haben eine Drainage und Regenwasserableitung zur Bina legen dürfen) Unsere Flur-Nr. 109.
- die vorgesehenen Einleitungsstellen E10 und E11 haben bereits ihre Einleitungsmengen überschritten haben, d.h. für uns, dass wir bei Starkregen in Zukunft mit noch höherem Wasserstand rechnen müssen, da nach der Binabrücke Jagamannstraße wir einer der Ersten betroffenen sein könnten.
- welche Maßnahmen werden getroffen um uns hier schützen zu können.

**Abwägung:**

Die Gemeinde Bodenkirchen bedankt sich für die Aussagen sowie das Interesse an der gemeindlichen Entwicklung und nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Der Einwender weist auf die Einleitungsstellen - E10 und E11 - in die Bina hin, wonach die jeweiligen Einleitungsmengen bereits ausgeschöpft sind. Bei Starkregenereignissen wird

eine Überschwemmungsgefährdung für den Einwander selbst befürchtet, die sich seiner Meinung nach durch eine weitere Bebauung noch verschärfen dürfte.

Der Gemeinde ist der Sachverhalt bewusst und hat daher bereits mit Beginn des Planungsprozesses ein Fachbüro mit der Entwässerungsplanung beauftragt.

Im vorliegenden Entwurf sind entsprechende Aussagen sowie Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung getroffen, die wie folgt zu werten sind:

Der vorliegende Bebauungsplan regelt die Niederschlagswasserbeseitigung zum einen dezentral auf den privaten Grundstücksflächen. Dies ist textlich durch die Festsetzung Ziffer 6 geregelt. Dies bedeutet, dass alle Baugrundstücke im Geltungsbereich entsprechende Rückhalteflächen zur Pufferung errichten müssen. Darüber hinaus sind die öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend zu entwässern und auch hier sind Rückhaltemaßnahmen erforderlich.

In vorliegender Situation handelt es sich um ein überwiegend bereits erschlossenes und bebautes Gebiet, das lediglich im Bestand einzelne Baulücken erfasst und insgesamt eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht. Infrastrukturell sind diese Bereiche bereits durch die vorhandenen Einrichtungen abgedeckt.

Lediglich der Bereich des MI 2 stellt eine zusätzliche Neuausweisung dar. Hierfür hat die Gemeinde zwischenzeitlich das Ing. Büro Preiss & Schuster, Vilsbiburg, beauftragt. Im Ergebnis sieht auch hier die erarbeitete Vorplanung eine dezentrale Pufferung auf den Baugrundstücken vor. Zusätzlich erfolgt innerhalb einer öffentlichen Grünfläche die Errichtung eines Stauraumkanals als Puffereinrichtung. Dieser drosselt das gesamte anfallende Niederschlagswasser und leitet dies dann in den nördlichen Entwässerungsgraben ab. Somit ist auch für diese Erweiterung eine ausreichende Rückhaltung gegeben.

Im Ergebnis können daher für alle Flächen entsprechende Rückhalteflächen bereitgestellt werden.

Im Nachgang zum Bauleitplanverfahren wird dann die gesamte Entwässerung planerisch erfasst und über ein neues Wasserrechtsverfahren genehmigt. Diesbezüglich erfolgt dann eine rechtzeitige Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden. Ebenso können dann zusätzliche Einleitungsmengen definiert bzw. beantragt werden. Ergänzend wird dabei darauf hingewiesen, dass diese Maßnahmen im Zuge der nachgeordneten Verfahren auf Ebene der wasserrechtlichen Erlaubnis abzuarbeiten und zu beantragen sind.

Der vorliegende Bauleitplan beinhaltet somit im Ergebnis die Thematik der Niederschlagswasserbeseitigung im ausreichenden Umfang. Die Begründung wird zudem um die Inhalte des bereits vorliegenden Entwässerungskonzeptes des Ing. Büro Preiss & Schuster inhaltlich ergänzt.

Folgende Behörden, Fachstellen und Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme mit Einwänden oder Hinweisen vorgebracht:

- **Bayernwerk Netz GmbH vom 16.06.2025**

**Stellungnahme:**

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

Mit dem Schreiben vom 07.04.2025 TOAP Fe 14195, haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine weiterhin gültige Stellungnahme zum Verfahren abgegeben.

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

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](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme des Energieversorgers wird zur Kenntnis genommen. Gegen das Planungsvorhaben werden keine Einwände geltend gemacht, sofern der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb eigener Anlagen gewahrt bleiben. Des Weiteren wird auf die Stellungnahme zum Vorentwurf vom 07.04.2025 verwiesen. Darin wurden Hinweise der Bayernwerk Netz zu 20-kV-Freileitungen, Kabel, Kabelplanungen getätigt, die bei der Umsetzung zu beachten sind. Die Aussagen ergehen zur Kenntnis.

In die Plandarstellung des Bebauungsplanes wurde zudem der Standort für eine Transformatorstation im Einmündungsbereich zur geplanten Erweiterungsfläche des MI 2 gemäß Stellungnahme zum Vorentwurf aufgenommen.

Im Ergebnis sind an der vorliegenden Planung keine Ergänzungen oder Änderungen vorzunehmen.

- **Handelskammer vom 14.07.2025**

**Stellungnahme:**

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange in o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.

Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen und begrüßen generell kommunale Aktivitäten, die dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse, auch die Arbeitsverhältnisse vor Ort, nachhaltig zu erhalten bzw. auch zu verbessern.

Im Zuge der Planungen möchten wir auch darauf hinweisen, dass sich auch nach unserem Kenntnisstand im Plangebiet gewerbliche Nutzungen, Betriebssitze/-adressen o. ä. befinden können.

Es wird vorausgesetzt, dass notwendige Standortbelange ggf. betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe auch mit den Änderungen in der Bauleitplanung in einem notwendigen Umfang berücksichtigt bleiben.

Die neuen Festsetzungen der dann geänderten Pläne dürfen zu keinen Einschränkungen bei zulässigen Gewerbe-/Handwerksbetrieben führen.

Um bereits bestehende Gewerbe-/Handwerksbetriebe sowie bereits genehmigte bzw. generell zulässige Nutzungen an baurechtlich zulässigen Standorten nicht einzuschränken, begrüßen wir generell eine schalltechnische Prüfung. Bei der Überprüfung des Lärmschutzes ist aus unserer Sicht grundsätzlich von Bedeutung, dass die Bestandssituation bzw. Lärmvorbelastung ausreichend und vollständig Berücksichtigung findet.

Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.

Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme der Handwerkskammer wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen beurteilt:

Es wird festgestellt, dass seitens der HK dem Vorhaben grundsätzlich nichts entgegensteht.

Die betrieblichen Belange und Erfordernisse bestehender Gewerbe-/ Handwerksbetriebe bleiben weiterhin uneingeschränkt gewahrt.

Weiterhin stehen dem Planungsvorhaben aktuell keine betrieblichen Belange und/oder Einwendungen entgegen.

- **Industrie- und Handelskammer vom 14.07.2025**

**Stellungnahme:**

Nach Prüfung der Unterlagen dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK für Niederbayern in Passau in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen grundsätzlich keine Bedenken gegen die o. g. Planung bestehen.

Die geplante Entwicklung eines Mischgebiets unterstützt eine ortsnahe Wohn- und Arbeitsplatzversorgung, stärkt die lokale Infrastruktur und fördert die regionale Wertschöpfung. Die Maßnahme entspricht den Zielen einer nachhaltigen, flächenschonenden Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum gemäß Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan.

Dadurch sind derzeit keine nachteiligen Auswirkungen für die Wirtschaft zu erwarten. Potenzielle Zielkonflikte mit anderen Nutzungen sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar.

Laut den Planunterlagen ist der Geltungsbereich als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Vorsorglich möchten wir darauf hinweisen, dass in einem Mischgebiet das Verhältnis zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung ausgewogen sein sollte.

Uns liegen derzeit keine weiteren Informationen vor, die gegen die Planungen sprechen. Von Seiten unserer Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Wir danken Ihnen für die Beteiligung.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme der IHK wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen beurteilt:

Es wird festgestellt, dass seitens der IHK dem Vorhaben grundsätzlich nichts entgegensteht. Entsprechend dem Gebietscharakter eines Mischgebietes wird bei der Umsetzung des Planungsvorhabens auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung geachtet.

- **Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 15.07.2025**

**Stellungnahme:**

Unser Einwand wird mit Verweis auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren zur Erteilung der Einleitungserlaubnis zur Kenntnis genommen.

Aus fachlicher Sicht ist der Einwand damit nicht abgehandelt. Für die überplanten Bereiche ist es erforderlich sowohl für den Bestand, als auch für die neu geplante Bebauung ausreichend Niederschlagswasser-Rückhaltevolumen zur Verfügung zu stellen. Dies muss bereits auf Ebene der Bauleitplanung mit entsprechender Flächenausweisung erfolgen. Es ist somit bereits im Bebauungsplan aufzuzeigen, wo das noch ausstehende Rückhaltevolumen an den beiden Einleitungsstellen untergebracht werden kann.

Unsere Stellungnahme vom 24.04.2025 ist daher nach wie vor gültig.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen. In den vorliegenden Aussagen formuliert die Behörde dabei erneute Einwände zur Niederschlagswasserbeseitigung und fordert entgegen den bisherigen Aussagen in der Planung zusätzliche Maßnahmen ein und sieht diese Belange nicht ausreichend gewürdigt.

Dabei ist anzumerken, dass die Gemeinde im bisherigen Verfahrensprozess bereits darauf hingewiesen hat, dass den Forderungen der Fachbehörde selbstverständlich entsprechend nachgekommen wird und auch hierfür ein Fachbüro beauftragt wurde.

Ebenso sind im vorliegenden Entwurf entsprechende Aussagen sowie Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung getroffen, die wie folgt zu werten sind:

Der vorliegende Bebauungsplan regelt die Niederschlagswasserbeseitigung zum einen dezentral auf den privaten Grundstücksflächen. Dies ist textlich durch die Festsetzung Ziffer-6 geregelt. Dies bedeutet, dass alle Baugrundstücke im Geltungsbereich entsprechende Rückhalteflächen zur Pufferung errichten müssen. Darüber hinaus sind die öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend zu entwässern und auch hier sind Rückhaltemaßnahmen erforderlich.

In vorliegender Situation handelt es sich um ein überwiegend bereits erschlossenes und bebautes Gebiet, das lediglich im Bestand einzelne Baulücken erfasst und insgesamt eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht. Infrastrukturell sind diese Bereiche bereits durch die vorhandenen Einrichtungen abgedeckt.

Lediglich der Bereich des MI 2 stellt eine zusätzliche Neuausweisung dar. Hierfür hat die Gemeinde zwischenzeitlich das Ing. Büro Preiss & Schuster, Vilsbiburg, beauftragt. Im Ergebnis sieht auch hier die erarbeitete Vorplanung eine dezentrale Pufferung auf den Baugrundstücken vor. Zusätzlich erfolgt innerhalb einer öffentlichen Grünfläche die Errichtung eines Stauraumkanals als Puffereinrichtung. Dieser drosselt das gesamte anfallende Niederschlagswasser und leitet dies dann in den nördlichen Entwässerungsgraben ab. Somit ist auch für diese Erweiterung eine ausreichende Rückhaltung gegeben.

Im Ergebnis können daher für alle Flächen entsprechende Rückhalteflächen bereitgestellt werden. Dies zur Richtigstellung entgegen den Aussagen des WWA.

Im Nachgang zum Bauleitplanverfahren wird dann die gesamte Entwässerung planerisch erfasst und über ein neues Wasserrechtsverfahren genehmigt. Diesbezüglich erfolgt dann eine rechtzeitige Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden. Ebenso können dann zusätzliche Einleitungsmengen definiert bzw. beantragt werden. Ergänzend wird dabei darauf hingewiesen, dass diese Maßnahmen im Zuge der nachgeordneten Verfahren auf Ebene der wasserrechtlichen Erlaubnis abzuarbeiten und zu beantragen sind.

Der vorliegende Bauleitplan beinhaltet somit im Ergebnis die Thematik der Niederschlagswasserbeseitigung im ausreichenden Umfang. Die Begründung wird zudem um die Inhalte des bereits vorliegenden Entwässerungskonzeptes des Ing. Büro Preiss & Schuster inhaltlich ergänzt.

- **Landratsamt Landshut – Abt. Untere Bauaufsicht vom 17.06.2025**

**Stellungnahme:**

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (mit Rechtsgrundlage und Möglichkeit der Überwindung).

Die Abwägung vom 26.05.2025 zu unserer Stellungnahme vom 31.03.2025 wird hiermit zur Kenntnis genommen.

Zur Abwägung bzgl. der Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mittels Planzeichen wird nochmals ausdrücklich festgestellt, dass **alleiniger** Aspekt für Festsetzungen nach dem BauGB die städtebauliche Erforderlichkeit ist. Gründe der "Lesbarkeit" oder eine sog. „Definition der Nutzung“, die sich ohnehin eindeutig ergibt, spielen hier keinerlei Rolle und rechtfertigen keine Festsetzungen. Zu diesen Zwecken liegt eine Begründung vor, in die derartige Aussagen aufgenommen werden können.

Der Erforderlichkeitsgrundsatz des § 1 Abs. 3 BauGB gilt nicht nur für die Planung insgesamt, sondern auch für jede einzelne Festsetzung (BayVGH, Urt. v. 13.04.2006 -1 N 04.3519, Rdnr. 1a, <https://beck-online.beck.de/Bcid/Y-300-Z-KOMMJUR-B-2007-S-69-N-1>).

Eine städtebauliche Erforderlichkeit dieser Festsetzung existiert nicht, da lt. Vorgaben des BauGB die Überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt werden. Daraus ergibt sich automatisch, dass die außerhalb dieser Baufenster liegenden Flächen nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, es bedarf keiner weiteren Festsetzung dieser mittels eigenem Planzeichen ( BayVGH Urt. v. 12.02.1996-14 B 93.3033, BeckRS 1996, 9060; <https://beck-online.beck.de/Bcid/Y-300-Z-BECKRS-B-1996-N-09060> , bestimmt der Plangeber mit Mitteln des § 23 Abs. 1 BauGB überbaubare Grundstücksflächen, so setzt es die davon nicht erfassten Flächen **zugleich** als nicht überbaubare Grundstücksflächen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB fest ).

Ferner werden hier alle außerhalb der Baufenster liegenden, nicht überbaubaren Flächen als Grünflächen festgesetzt. Diese Festsetzung hat zur Folge, dass Nebengebäude nur innerhalb der Baufenster, sonstige Nebenanlage gar nicht zulässig sind. Durch die Festsetzung der privaten Grünflächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung bringt der Plangeber zum Ausdruck, dass lediglich die Anlage und Unterhaltung schlichter Rasen- und Parkflächen zulässig ist, d.h. aber es besteht quasi Bauverbot für sonstige Nebenanlagen. Dies ist grundsätzlich unzulässig, BVerwG v. 21.08.1974, DVBl 1074, 777 ). Zumindest setzt die Festsetzung der Grünflächen zum einen eine eigene städtebauliche Funktion und Zweckbestimmung dieser Flächen voraus, zum anderen sind wegen der mit der Festsetzung verbundene Einschränkungen für die Nutzbarkeit des Grundstücks die Betroffenen Eigentumsbelange zu beachten ( BayVGH, Urt. v. 04.04.2006 - 1 N 04.1661, BeckRS 2009, 36422; <https://beck-online.beck.de/Bcid/Y-300-Z-BECKRS-B-2009-N-36422> ).

Hinsichtlich Festsetzung mit Geh- Fahre und Leitungsrechten zu belegenden Flächen mittels Planzeichen wird nochmals ausdrücklich auf unsere Stellungnahme vom 31.03.2025 verwiesen. Es wird weiterhin nicht festgesetzt, zu welchen Gunsten **(der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises) die Flächen mit welchen Flächen zu belegen sind. Die Festsetzung in der vorliegenden Form ist somit rechtswidrig.**

#### **Abwägung:**

Die Stellungnahme der Fachabteilung Untere Bauaufsicht des Landratsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

##### Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mittels Planzeichen

Eine explizite Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen findet entgegen der getroffenen Aussagen der Fachabteilung nicht statt. Die Aussagen bzw. Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen allein der Festlegung von Maßnahmen der Grünordnung, die in den betreffenden Bereichen gemäß Ziffer 9 der Festsetzungen durch Text umzusetzen sind. Die Zweckbestimmung ist zum einen, die Nutzung als Hausgarten und zum anderen dient sie zur Randeingrünung der Bebauung im Übergang zur Offen-Landschaft. Die Festsetzungen der Grünordnung sind dahingehend differenziert. Die Erforderlichkeit der erwähnten Festsetzung ist somit gegeben. Eine Ergänzung oder Änderung in den Festsetzungen ist daher nicht erforderlich.

##### Festsetzung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Die Fachabteilung weist daraufhin, dass die Festsetzung noch zu ergänzen ist, zu wessen Gunsten die Rechte projiziert werden.

In einem öffentlich-rechtlichen Bauleitplanverfahren sind nur Aussagen hinsichtlich eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu machen, die auch Auswirkungen auf eine Nutzung bzw. eine Bebauung eines Grundstückes hervorrufen, wie im vorliegenden Fall. Aussagen darüber hinaus, für wen dies gilt, sind ausschließlich auf privatrechtlicher Ebene zu regeln. Auch aus Gründen des Datenschutzes sind entsprechende Aussagen nicht zu treffen.

- **Landratsamt Landshut – Abt. Kreisbau SG 44 vom 03.07.2025**

**Stellungnahme:**

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan (mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)

**Textliche Festsetzung 7.5 Werbeanlagen:**

Es wird empfohlen, hier eine maximal zulässige Größe (z. B. Länge/Breite/Fläche) der Werbeanlagen festzusetzen.

**Abwägung:**

Die Fachabteilung Kreisbau des Landratsamtes Landshut empfiehlt für Werbeanlagen eine max. zulässige Größe festzusetzen.

Der Empfehlung wird gefolgt, und die Festsetzung durch Text Ziffer 7.5 Werbeanlagen wird wie folgt ergänzt: „Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und baulichen Anlagen bis zu einer Größe von 5,0 m<sup>2</sup> pro Betrieb zulässig [...]“.

- **Landratsamt Landshut – Abt. Naturschutz vom 16.07.2025**

**Stellungnahme:**

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan (mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)

Die insektenfreundliche Beleuchtung ist folgend zu konkretisieren in Begründung und textlichen Festsetzungen:

Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin

Die geplanten Abbuchungen von Öko-Konto Aich, Flurstück 522/2, Gemarkung Aich und Ökokonto Flurstück 133/52, Gemarkung Bonbruck müssen an das ÖFK gemeldet werden.

**Abwägung:**

Die Untere Naturschutzbehörde merkt in ihrer Stellungnahme an, die Aussagen in den Planunterlagen zur insektenfreundlichen Beleuchtung entsprechend ihres Textvorschlages zu konkretisieren.

Der erste Satz unter der Festsetzung durch Text, Ziffer 12, wird unter dem Unterpunkt Leuchtmittel daher durch folgenden Text redaktionell ersetzt: „Bei den Außenbeleuchtungen (Fassadenbeleuchtung, Parkplatz-, Werbeanlagen- und Wege-/ Straßenbeleuchtungen) sind ausschließlich Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin (K) zu verwenden.“. Dies wird in der Begründung unter der Ziffer 15.3.3 Artenschutzmaßnahmen entsprechend übernommen.

Die Hinweise zur Meldung der Abbuchungen in den genannten Öko-Kontoflächen an das Landesamt für Umwelt werden beachtet und von der Gemeinde entsprechend veranlasst.

- **Landratsamt Landshut – Abt. Feuerwehrwesen vom 28.06.2025**

**Stellungnahme:**

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen gegen das oben genannte Vorhaben grundsätzlich keine Einwände.

Folgenden Hinweis bitte ich jedoch zu beachten:

Bei notwendigen Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf öffentlichen- sowie auch auf Privatgrundstücken entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. AIIMBI Nr. 12/2018 Lfd. Nr. A 2.2.1.1) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme der Fachabteilung Feuerwehrwesen des Landratsamtes Landshut äußert keine grundsätzlichen Einwände, es ergehen jedoch Hinweise zu Feuerwehrezufahrten

sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, die im öffentlichen und privaten Bereich zu beachten sind. Die Angaben unter der Ziffer 10 Brandschutz der Begründung werden dahingehend noch redaktionell ergänzt.

Die zum **Entwurf i. d. Fassung vom 29.09.2025 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB** durch die Öffentlichkeit bzw. Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Folgende Behörden, Fachstellen und Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme mit Einwänden oder Hinweisen vorgebracht:

- Bayernwerk Netz GmbH vom 14.11.2025

**Stellungnahme:**

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

Mit dem Schreiben vom 07.04.2025 TOAP Fe 14195, haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine weiterhin gültige Stellungnahme zum Verfahren abgegeben.

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

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](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme des Energieversorgers wird zur Kenntnis genommen. Gegen das Planungsvorhaben werden keine Einwände geltend gemacht, sofern der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb eigener Anlagen gewahrt bleiben. Des Weiteren wird auf die Stellungnahme zum Vorentwurf vom 07.04.2025 verwiesen. Darin wurden Hinweise der Bayernwerk Netz zu 20-kV-Freileitungen, Kabel, Kabelplanungen getätigt, die bei der Umsetzung zu beachten sind. Die Aussagen ergehen zur Kenntnis.

In die Plandarstellung des Bebauungsplanes wurde zudem der Standort für eine Transformatorstation im Einmündungsbereich zur geplanten Erweiterungsfläche des MI 2 gemäß Stellungnahme zum Vorentwurf aufgenommen.

Im Ergebnis sind an der vorliegenden Planung keine Ergänzungen oder Änderungen vorzunehmen.

- Handwerkskammer vom 01.12.2025

**Stellungnahme:**

Mit vorangegangener bereits erfolgter Beteiligung haben wir Anmerkungen und Hinweise zum Verfahren abgegeben. Zwischenzeitlich ggf. erfolgte Ergänzungen der Planunterlagen sowie übermittelte Beschlüsse bzw. Hinweise zu eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.

Seither ergaben sich unsererseits keine neuen Erkenntnisse.

Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.

Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme der Handwerkskammer wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen beurteilt:

Es wird festgestellt, dass seitens der HK dem Vorhaben grundsätzlich nichts entgegensteht.

Die betrieblichen Belange und Erfordernisse bestehender Gewerbe-/ Handwerksbetriebe bleiben weiterhin uneingeschränkt gewahrt.

Weiterhin stehen dem Planungsvorhaben aktuell keine betrieblichen Belange und/oder Einwendungen entgegen.

- Landratsamt Landshut Abt. Untere Immissionsschutzbehörde vom 10.12.2025

**Stellungnahme:**

Die Gemeinde Bodenkirchen plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Bonbruck Nord-Ost“ um die Siedlungsentwicklung am Randbereich der Ortschaft Bonbruck fortzuführen und u. a. den Hochwasserschutz anzupassen. Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI 1 - MI 4) festgesetzt und ist abschnittsweise bereits bebaut. Zeitgleich soll der Flächennutzungsplan (17. Änderung) im selbigen Bereich geändert werden.

Das Plangebiet ist dabei weitläufig gefasst und umfasst den zur Langquarter Straße orientierten vorhandenen Siedlungsbereich nördlich der Erschließungsstraße im Berndfeld, sowie den Siedlungsbestand beidseits der Raiffeisenstraße. Die Gebäude sind weitestgehend wohnbaulich genutzt, es sollen sich aber weiterhin auch nicht störende Gewerbe ansiedeln können.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird nachfolgend immissionsschutzfachlich Stellung genommen.

Gemäß §1 Abs. 5 BauGB sind in der Bauleitplanung u.a. die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Das Plangebiet steht in Bezug auf Lärm im Einflussbereich des Straßenverkehrs der Ortsdurchfahrts-/Kreisstraße LA 1 (Langquarter Straße), des östlich gelegenen Sportplatzes sowie des nordwestlichen Gewerbegebiets. Zudem können Geruchsemissionen aus der östlich liegenden Landwirtschaft (Rinderbetrieb) nicht ausgeschlossen werden.

Von der Gemeinde Bodenkirchen wurde im Zuge der Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung (BDK-7342-01 / 7342-01\_E01 vom 23.04.2025) sowie ein Gutachten zur Luftreinhaltung (BDK-7342-02 / 7342-02\_E01 vom 14.05.2025) beim Gutachterbüro Hoock & Partner in Auftrag gegeben.

**Beurteilung Schallemissionen:**

Nach Prüfung der schalltechnischen Untersuchung (SU) BDK-7342-01 / 7342-01\_E01 vom 23.04.2025 erscheint das Gutachten plausibel, folgende Anmerkungen sind zu machen:

- **Verkehrslärm:** Während der Tagzeit (06:00 - 22:00 Uhr) wird der Orientierungswert der DIN 18005 (Norm für den Schallschutz im Städtebau) für ein Mischgebiet von 60 dB(A) abschnittsweise im Bereich der Kreisstraße um 2 dB(A) überschritten. Mit zunehmender Entfernung zur Kreisstraße wird der ORW innerhalb der Baufenster großflächig nicht nur eingehalten, sondern sogar deutlich unterschritten. Der im Rahmen der Abwägung relevante und als Maß gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dienliche Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (IGW<sub>MI,Tag</sub> = 64 dB(A)) wird innerhalb der Baugrenzen durchgehend eingehalten.

Nachts stellt sich die Lärmbelastungssituation etwas ungünstiger dar. Laut Aussage des Gutachters wird der ORW<sub>DIN18005</sub> für ein MI von 50 dB(A) in der direkten Nähe zur Kreisstraße um bis zu 4 dB(A) überschritten. Der um 4 dB(A) höhere IGW der 16. BImSchV von 54 dB(A) kann durchgehend eingehalten werden. (Ausnahme Bestandsgebäude Langquarter Str. 32, kann toleriert werden).

Die Annahmen und Berechnungen sowie die Beurteilung zu den Schallemissionen aus Verkehr sind plausibel. Zu den daraus resultierenden Hinweisen für den Bebauungsplan gibt es allerdings folgende Ergänzungen bzw. Anmerkungen:

Auszug Gutachten: „Aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind, den Ausführungen in den Kapiteln 6. 1. 1 und 6.1.2 folgend, daher im vorliegenden Fall für eine Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse während der Nachtzeit nicht zwingend erforderlich. Folglich ist auch für die nächtliche Verkehrslärmsituation nicht das zwingende Erfordernis geboten, schalltechnische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.“

Für den B-Plan wurde in der SU der Hinweis formuliert bzw. vorgeschlagen, dass innerhalb der straßennahen Parzellen die dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume wie Schlaf- und Kinderzimmer mit einer Lüftungsanlage versehen werden sollen.

- **Anmerkung:** Im Regelfall werden für die Abwägung der Verkehrsgeräusche die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen, welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten (IGW MI = 64 dB(A) / 54 dB(A) Tag/ Nacht).

Allerdings weist die DIN 18005 darauf hin, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Die VDI 2719 enthält den Hinweis, dass ab einem Außenschallpegel von > 50 dB(A) nachts bei Schlaf- und Kinderzimmer, auch mit gekipptem Fenster kein ausreichender Schutz des Nachtschlafs mehr besteht.

Es wird daher empfohlen, den Hinweis zum Einbau von Lüftungsanlage im Bereich von Pegel  $\geq 50$  dB(A) nachts als Festsetzung zu übernehmen.

- **Sportlärm:** Mit den von der Gemeinde übermittelten Nutzungszeiten und der Nutzungsbeschreibung des Trainingsgeländes (nur Trainingsgelände, keine Zuschauer, kein Parkplatz, Training 18:00 - 20:30) kommt die SU zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN18005 bzw. der für Sportlärm heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten werden kann. Schallschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Es wird im Gutachten dennoch vorsorglich zum Schutz der zukünftigen Bewohner und möglichen zukünftigen „Ausdehnung des Betriebsumfangs“ des Sportplatzes ein Hinweis zur Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer mit aufgenommen.

Die Annahmen und Berechnungen sowie die Beurteilung zu den Schallemissionen aus dem Sportplatz sind plausibel. Dem vorgeschlagenen Hinweis zum Sportlärm kann zugestimmt werden.

- **Gewerbelärm:** Eine Aussage zur möglichen Einwirkung des nordwestlichen Gewerbegebiets wurde im Gutachten nicht getroffen. Allerdings konnte nach telefonischer Rückfrage (10.12.2025) beim Gutachter mitgeteilt werden, dass bereits im Zuge der Gutachtenerstellung Testberechnungen mit einem Emissionskontingent von 65 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 50 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts durchgeführt worden sind. Das daraus, an den kritischsten Baugrenzen, resultierende Immissionskontingent von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts hält die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet (60 dB(A) / 45 dB(A) Tag/ Nacht) sicher ein. Maßnahmen bezüglich des Gewerbelärms sind nicht erforderlich.
- **Planbedingte Verkehrszunahme:** Hierzu wurde im Gutachten keine Aussage getroffen oder Berechnungen durchgeführt. Es kann allerdings davon ausgegangen werden, dass auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung und der Frequentierung der Ortsdurchfahrtsstraße (Kreisstraße) mit keiner abwägungsrelevanten Verkehrszunahme zu rechnen ist. Diese Einschätzung hat der Gutachter bei einer Telefonischen Rücksprache (10.12.2025) ebenfalls geteilt.

#### **Beurteilung Luftreinhaltung:**

Nach Prüfung des Gutachtens zur Luftreinhaltung (BDK-7342-02 / 7342-02\_E01 vom 14.05.2025) erscheint das Gutachten plausibel. Anmerkungen gibt es nicht - es sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Belästigungen zu erwarten. Dem Hinweis im B-Plan zu den Immissionen durch die Landwirtschaft wird gefolgt.

#### **Hinweis an die Gemeinde allgemein:**

- Die folgende Textpassage unter Hinweis im B-Plan kann nicht zugeordnet werden. Könnte es ein versehentliche Kopierfehler sein?

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten  $L_{IK}$  übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.

Die Beurteilung der Geräuschsituation an Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets ist über einen quantifizierenden Vergleich der betrieblichen Beurteilungspegel mit den in einem Gewerbegebiet geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm vorzunehmen.

Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z. B. Büronutzungen), kann nach Rücksprache mit der zuständigen Genehmigungsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

- Es ist sehr zu begrüßen, dass bereits zur Beteiligung eine Schalltechnische Untersuchung sowie ein Luftreinhaltungsgutachten übermittelt wurde bzw. erstellt wurde.

**Es kann der gegenständigen Bauleitplanung sowie der Änderung des Flächennutzungsplans (17. Änderung) aus Sicht des Immissionsschutzes, zum derzeitigen Sachstand, zugestimmt werden.**

#### **Abwägung:**

Die Stellungnahme der Fachabteilung des Immissionsschutzes des Landratsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen. Die Fachbehörde stimmt darin der gegenständigen Bebauungsplanung zu.

Den Hinweis zum Einbau von Lüftungsanlagen im Bereich von Pegel  $\geq 50$  dB(A) nachts als Festsetzung zu übernehmen, hält die Gemeinde nicht für erforderlich und sieht die Eigenverantwortlichkeit der Bauherren als ausreichend an. Zwingende Vorgaben in dieser Hinsicht werden somit nicht für notwendig erachtet.

Die bezeichnete Textpassage unter den Hinweisen durch Text war versehentlich enthalten und wird entfernt.

Ein weiteres Handlungserfordernis besteht somit nicht.

- Landratsamt Landshut Abt. Untere Naturschutzbehörde vom 09.12.2025

#### **Stellungnahme:**

Die geplanten Abbuchungen von Öko-Konto Aich, Flurstück 522/2, Gemarkung Aich und Ökokonto Flurstück 133/52, Gemarkung Bonbruck müssen an das ÖFK gemeldet werden.

*(Auszug aus Art. 16 BayKompV: Die nach Art. 9 Sätze 2 und 4 BayNatSchG zuständige Behörde veranlasst nach bestandskräftiger Zuordnung der Ökokontofläche zu einer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme, dass die Fläche aus dem Ökokonto in das Ökoflächenkataster- Teil Kompensationsmaßnahmen - überführt wird.)*

#### **Abwägung:**

Die Untere Naturschutzbehörde merkt in ihrer Stellungnahme an, die Abbuchungen in den genannten Öko-Kontoflächen an das Landesamt für Umwelt zu melden. Dies wird beachtet und von der Gemeinde entsprechend veranlasst. Die Aussagen der Fachstelle können damit zur Kenntnis genommen werden.