

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

DECKBLATT NR. 17

GEMEINDE

BODENKIRCHEN

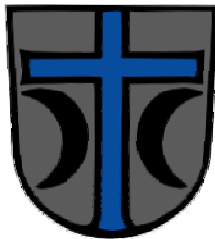
LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE
ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Bodenkirchen
Ebenhauserstraße 1
84155 Bodenkirchen

Erste Bürgermeisterin

PLANUNG:

KomPlan

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

ProjektNr.: 25-1685_FNPLP_D



INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG	5
ZIEL DER ÄNDERUNG.....	5
BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE.....	6
ALTERNATIVENPRÜFUNG	8
ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG.....	8
VERFAHRENSABLAUF	9
BERÜCKSICHTIGUNG UND ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DEN BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNGEN	10

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Gemäß § 6a Abs. 1 BauBG ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

ZIEL DER ÄNDERUNG

Anlass für die Erstellung des vorliegenden Deckblattes 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 „Bonbruck Nord-Ost“ zu lenken und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, immer unter der Voraussetzung einer gebietsverträglichen Entwicklung.

Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 17 erfolgt daher im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan und Grünordnungsplan „Bonbruck Nord-Ost“.

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:

- Begründung zur Aufstellung des Deckblattes,
- Umweltbericht zur Aufstellung des Deckblattes.

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 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

Standortalternativenprüfung

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

Es wurden keine Standortalternativen bei vorliegender Planung geprüft, da es sich in großen Teilen um innerörtliche Nachverdichtungen handelt.

ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Deckblattes Nr. 17 zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 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 die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Feststellungsbeschluss erfolgte am 28.07.2025.

Der Bauleitplan wird nach Genehmigung durch das Landratsamt Landshut wirksam.

BERÜCKSICHTIGUNG UND ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DEN BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNGEN

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen getätigt.

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 Hock & 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.

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 (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

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 Bbauungsplanes wird der Standort für eine Transformatorenstation im Umfang von ca. 35 m² 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:

Der Leitungsträger gibt Hinweise zur Lage eigener Telekommunikationslinien im Änderungsbereich sowie Hinweise die im Zuge der Umsetzung zu beachten sind. Diese ergeben entsprechend zur Kenntnis. Der der Stellungnahme beigefügte Lageplan wird nachrichtlich in die Begründung zum Bebauungsplan 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. MI2: 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 Rückhaltevorrichtungen 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. 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 Straßenverkehrslärm

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. Neuauswei-

sungen 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. 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&stateId=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 Hochwasserschutzeinrichtungen 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:

Es besteht grundsätzlich Einverständnis zur Änderung des FNP mit Deckblatt 17.

Folgendes bitte ich zu beachten:

In der Begründung zum FNP ist unter Punkt 9 „Brandschutz“ die Löschwasservorhaltung auf 1.600 l/min auf 2h auf Grund der Festsetzung im BBP anzusetzen.

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 9 Brandschutz der Begründung werden dahingehend angepasst.

Die zum **Entwurf 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 keine Stellungnahmen geäußert.

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

- **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, dass 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.

Die zum **Entwurf vom 15.12.2025 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 geäußert.

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/planauskunfts-portal.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 „Bonbruck Nord-Ost“ wurde zudem der Standort für eine Transformatorenstation 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.