

Name der abgebenden Behörde Datum der Stellungnahme	Entscheidung oder Stellungnahme des Gemeinderates
Regierung von Niederbayern Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung 18. Nov. 2025 - J. Schmaus Aus landesplanerischer Sicht wird die Planung begrüßt. Die Planung ist ein wichtiger Schritt, um vorhandene Innenentwicklungspotenziale u. vorhandene Infrastruktur zu nutzen. Es wird gebeten, die rechtskräftige Endausfertigung auf Papier und digital zuzuleiten - zur Pflege der Planzentrale u. des Rauminformationssystems. (Mitteilung rechtskräftiger Bpläne...) Hinweis: Auch in den Baugebieten "Kellerfeld-Erweiterung" und "Mitterfeld" sind noch - seit vielen Jahren ungenutzte - Bauflächenreserven vorhanden. Die Gemeinde sollte diese Flächen hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit einer kritischen Überprüfung unterziehen. Sollte sich hierbei herausstellen, dass die Nutzung dieser Potenziale nicht realistisch ist, wäre eine Anpassung des Planungsziel angezeigt. <u>Landratsamt Passau Bauamt Süd</u> 19. 12. 2025 - J. Dietrich Die Gemeinde Neuhaus am Inn hat sich dazu entschieden, das Bauleitplanverfahren zum "Bebauungsplan Kellerfeld" DB 43 im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB zu führen. Den vorgelegten Unterlagen ist nicht zu entnehmen, ob sich die Gemeinde mit den Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß §13 Abs.1 BauGB auseinander- gesetzt hat. Eine Stellungnahme zur Rechtmäßigkeit des Verfahrens ist daher nicht möglich. Der Kreisbaumeister hat auf die Problematik der Erschließung der nördlichen Parzelle hingewiesen. Eine Baugenehmigung für das fragliche Grundstück kann nicht in Aussicht gestellt werden, da eine private Erschließung mit einer Länge von deutlich mehr als 80m in Widerspruch zu den Vorgaben des Art.4 Abs. 2 Nr.1 BayBO steht. Die Planungserfordernis des vorliegenden Deckblattes Nr. 43 ist daher fraglich. Eine abschließende Stellungnahme seitens der Unteren Naturschutzbehörde ist nicht möglich. Aus den vorgelegten Unterlagen geht nicht hervor, welche Änderungen im Vergleich zu Deckblatt Nr. 42 vorgenommen wurden. Ebenso enthält das Deckblatt keine Aussagen zur Eingriffsregelung und zum Ausgleichsflächenerfordernis.	wird zur Kenntnis genommen Die rechtskräftige Endausfertigung wird auf Papier und digital zugeleitet. Wird zur Kenntnis genommen. Eine Überprüfung wird geprüft. Die Gemeinde hat sich sehr wohl mit den Zulässigkeitsvoraussetzung für ein Verfahren nach §13 auseinandergesetzt. Die Grundzüge der Bauleitplanung ("Kellerfeld") werden nicht berührt - die Art d. baulichen Nutzung bleibt unverändert und auch die Erschließung - zumindest in wesentlichen Teilen. Anhaltspunkte für e. Beeinträchtigung der in §1(6) Nr.7 liegen nicht vor. Geändert werden soll vor allem die Bebauungsdichte - ganz im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Aufgrund der örtlichen und eigentumsrechtlichen Gegebenheiten im nördlichen Bereich kann eine Erschließung der nördlichen Parzelle nur von Nordosten her erfolgen. Dennoch ist diese Bauparzelle nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit durchaus für eine Wohn- bebauung geeignet - wenn auch über eine relativ lange private Zufahrt erschlossen. Das Baufeld und das Vorfeld des Baufeldes wird so geplant, dass die Länge der (privaten) Zufahrtsstraße unter 80m sein wird. Diese (private) Zufahrtsstraße wird in eine intensiv begrünte Freifläche eingebettet - gleichsam auch als Ausgleichsfläche für die intensivere Bebauung. Ganz im Sinne eines nachvollziehbaren und auch rechtssicheren Bauleitplanverfahrens soll deshalb die Planung erneut ausgelegt werden. Das Deckblatt Nr. 42 müßte dem Landratsamt vorliegen. Gleichwohl wird in der erneuten Auslegung das Deckblatt Nr.42 beigelegt, um die Planänderungen im Deckblatt Nr.43 gut und leicht sehen zu können Von einer Umweltprüfung wird weiterhin abgesehen. Eingriffsregelungen u. Ausgleichsflächenerfordernis wird für die erneute Auslegung beigelegt.

Name der abgebenden Behörde Datum der Stellungnahme	Entscheidung oder Stellungnahme des Gemeinderates
<u>Landratsamt Passau, SG 62 Technischer Umweltschutz</u> H. Hobelsberger, 21.11. 2025 Keine Äußerung <u>Landratsamt Passau, Untere Naturschutzbehörde</u> 18.12. 2025 - M. Liebrecht Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschafts- pflege geht aus der derzeitigen Planung für das Gebiet "Kellerfeld" Deckblatt Nr.43 nicht hervor, welche Änderungen im Vergleich zu Deckblatt Nr.42 vorgenommen werden, da ein Abgleich bzw. Gegenüberstellung (planlich und textlich) zu der vorherigen Planung fehlt. Die Gemeinde hat als Verfahrensart das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB gewählt. Nach §13 Abs.3 S.1 BauGB kann zwar von einem Umweltbericht abgesehen werden, zur Eingriffs- regelungen nach §1a BauGB sind dennoch Aussagen zu treffen. Die vorgelegte Planung enthält keine Aussagen zur Eingriffs- regelung und zum Ausgleichsflächenerfordernis. Es muss auch dargestellt werden, ob und warum ein Ausgleichs- erfordernis unter Umständen nicht gegeben ist. Im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplans grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Vornbacher Enge" an. Im Übergangsbereich zur offenen Landschaft sowie Landschaftsschutzgebiet sollen Eingrünungsmaßnahmen (wie. z.B. 2 bis 3-reihige Strauchhecken oder Baumreihe) im Grünraum ergänzt werden, um das Landschaftsbild zur freien Landschaft aufzuwerten. Vorhandene Gehölzbestände sollen dabei in die Grünordnung integriert werden sowie symbolisch und textlich dargestellt bzw. festgesetzt werden. Eine naturschutzfachliche Stellungnahme ist erst möglich, wenn die Gemeinde die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- regelung nachvollziehbar in der Planung dargestellt hat und erneut in das Verfahren gibt. <u>Landratsamt Passau, SG 53 Wasserrecht</u> 25.11.2025 - M.Koch Keine Bedenken <u>Landratsamt Passau, SG 53 Wasserrecht</u> 25.11.2025 - H.Hagel Keine Bedenken - Altlasten (keine Altlasten im betroffenen Bereich bekannt) <u>Landratsamt Passau, SG 53 Wasserrecht</u> 26.11.2025 - Leo Reiss Keine Bedenken bezüglich Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung	Wird zur Kenntnis genommen Das Deckblatt Nr. 42 müßte dem Landratsamt vorliegen. Gleichwohl wird in der erneuten Auslegung das Deckblatt Nr.42 bzw. andere relevante Deckblätter beigelegt, um die Planänderungen im Deckblatt Nr.43 nachvollziehen zu können. Von einer Umweltprüfung nach §13(1) wird weiterhin abgesehen. Für die erneute Auslegung werden Aussagen zur Eingriffsregelung und zum Ausgleichserfordernis erarbeitet. Planungsinhalt bzw. Planungsziel der Deckblatt- änderung DB 43 wird war dezidiert eine optimierte Einbettung des Baugebietes in den Landschaftsraum bzw. ein harmonischer Übergang zum freien Landschaftsraum / Landschaftsschutzgebiet im N. Die notwendige (private) Erschließungsstraße im Norden wird eingebettet in eine intensiv begrünte (Begleit-)Fläche (Sträucher und Bäume) - als angemessener und harmonischer Übergang zur anschließenden offenen Landschaft bzw. zum Landschaftsschutzgebiet . Diese Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt! Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

Name der abgebenden Behörde Datum der Stellungnahme	Entscheidung oder Stellungnahme des Gemeinderates
<u>Landratsamt Passau, Städtebau</u> 3.12.2025 - Seitz Die Gemeinde Neuhaus plant im Ortsteil Vornbach mit der 43. Überplanung des Bebauungsplanes Kellerfeld die Erschließung weiterer Bauparzellen im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung als Leitziel des LEP. Der derzeitige Planstand außerhalb des Geltungsbereiches dieses Deckblattes entspricht nicht der tatsächlichen Bebauung. Im Zuge des laufenden Deckblattverfahrens sollte diese Abweichung mitgeprüft und gegebenenfalls korrigiert werden, um den Plan wieder auf Realitätsniveau zu heben. <u>Planerische Festsetzungen</u> <u>Baugrenzen</u> Die Baugrenzen sind sehr eng um die vorgesehenen Baukörper gelegt. Die ist zwar grundsätzlich zulässig, erfordert aber in der Umsetzung jedoch eine ebenso exakte Einhaltung. Etwas großzügiger gefasste Baugrenzen würden die planerische Flexibilität erhöhen und könnten bereits im Vorfeld mögliche Befreiungen vermeiden. <u>Private Erschließung</u> Die Erschließung der nördlichsten Parzelle, angrenzend an das bestehende Landschaftsschutzgebiet, erfolgt über eine mehr als 100m lange private Zufahrt. Nach allgemein anerkannter Praxis sollte ein privater Wohnweg jedoch eine maximale Länge von etwa 80m nicht überschreiten. Aufgrund der übermäßigen Länge ergeben sich erhebliche praktische Probleme, insbesondere in den Bereichen Winterdienst (Räumen und Streuen), Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge sowie für den allgemeinen Rettungsangriff. Die geplante Zufahrtslänge ist daher funktional u. organisatorisch als unzumutbar zu bewerten. Entsprechend ist die öffentliche Erschließung des Deckblattes zu überarbeiten. <u>Textliche Festsetzungen</u> §12 Abs.3 - Stützwände und Zäune Die zulässige Höhe der Stützwände von 1.50m in Kombination mit einem zusätzlich aufgesetztem Zaun von 1.2m kann zu einem mit den Abstandsflächen führen. Dadurch könnten nachbarschützende Rechte beeinträchtigt werden. Diese Problematik muss in der Bauleitplanung eindeutig und rechtssicher geregelt werden. §7 Abs.1 - Dachformen und Firstrichtungen Die vorgesehene Dachform "begrüntes Dach" ist für das Gebiet Vornbach, das maßgeblich durch das Schloss Vornbach geprägt ist, untypisch und städtebaulich negativ zu bewerten. Aus gestalterischen Gründen wird empfohlen, ausschließlich Satteldächer zuzulassen. §6 Abs.3 - straßenseitige Stellplätze Private offene Stellplätze sollen innerhalb u. straßenseitig der gekennzeichneten Flächen zulässig sein. Gleichzeitig dienen diese Flächen jedoch als Garagenzufahrt. Das widerspricht den allgemeinen Anforderungen, da Stellplätze eigenständig nutzbar sein müssen. Eine Garagenzufahrt darf daher nicht als anrechenbarer Stellplatz gerechnet werden. Aus städtebaulicher Sicht bestehen Einwände gegen die Deckblattänderung.	Es wird für die erneute Auslegung der aktuelle Lageplan mit der vorhandenen Bebauung verwendet - ein Plan mit "Realitätsniveau". Die Baugrenzen werden etwas weiter gefasst, abgestellt auf qualitätsvollen Städtebau, verträgliche Nachbarschaft und eine entspr. Umsatzbarkeit, um Abweichungen und Befreiungen möglichst zu vermeiden. Das Baufeld für das Wohngebäude und vor allem für die Garagen samt Vorfeld werden so konzipiert, dass die (private) Zufahrtstraße eine Länge von 80m nicht überschreitet. Der Winterdienst (Räumen u. Streuen) ist von privater Seite zu leisten. Die Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge sowie für den allgem. Rettungsdienst soll gewährleistet sein. Die Festsetzungen für zulässige Höhen von Gelände- stützmauern an Grundstücksgrenzen und von Einfriedungen / Zäunen an Grundstücksgrenzen werden gestrichen. Erforderliche bzw. geplante bauliche Anlagen an Grundstücksgrenzen unterliegen damit den Vorgaben des Art.6 BayBO (Abstandsflächen, Abstände). Für Hauptbaukörper werden ausschließlich Sattel- dächer zugelassen. Für Nebengebäude (Garagen, Anbauten...) sollen flachgeneigte Pultdächer und auch begrünte Flachdächer zulässig sein, um die Sichtverhältnisse benachbarter Wohngebäude zu optimieren. Die Dächer dieser untergeordneten Nebengebäude werden die Dominanz der Dachlandschaft des Schloss Vornbach nicht schmälern. Auf den einzelnen Bauparzellen sind die erforderl. Stellplätze (nach GaStellV) unterzubringen. Zusätzliche (Besucher-)Stellplätze sollen auch vor Garagen oder Carports möglich sein. Diese zusätzlichen Stellplätze können nicht angerechnet werden.

Name der abgebenden Behörde Datum der Stellungnahme	Entscheidung oder Stellungnahme des Gemeinderates
<u>Zweckverband Wasserversorgung Unteres Inntal</u> 1.12.2025 Petra Doeblen Die Erschließung der Grundstücke kann von der Trinkwasser- hauptleitung Kalvarienberg aus folgendermaßen erfolgen: - Parzelle 1,2,3,5: Direkte Erschließung von der Trinkwasser- hauptleitung Kalvarienberg - Parzelle 4,6: Zur Erschließung ist eine Trinkwasserhauptleitung in der "Privatstraße zu erstellen. In diesem Bereich ist das Leitungsrecht die Haupt- und Hausanschlussleitung dinglich zu sichern. Der im Bebauungsplan eingezeichnete Verlauf der Trinkwasserleitung ist nicht möglich. Dem ZV Wasserversorgung Unteres Inntal ist an der Einmündung d. "Privatstraße" in Kalvarienberg eine frostsichere Übergabestelle zur Verfügung zu stellen. Sollte sich dieser Bereich sowie Parzelle 7 in unterschiedlichem Eigentum befinden, ist hier ebenfalls eine dingliche Sicherung zur Verfügung zu stellen. Wir bitten um Mitteilung, ob die Erschließung durch einen Erschließungsträger oder die Gemeinde Neuhaus am Inn erfolgt. Zur Information: Der zweckverband Wasserversorgung Unteres Inntal stellt, soweit möglich, Wasser aus dem Leitungsnetz für Löschzwecke zur Verfügung. Die kommunale Pflichtaufgabe der Löschwasserversorgung ist durch die jeweilige Mitgliedsgemeinde zu leisten. Eine Auskunft über die verfügbaren Ressourcen kann nur als punktueller Ansatz im Rahmen einer Lastfallberechnung als auch im flächigen Ansatz durch die im März 2015 angebotene Gesamtschau der Berechnungen aller Hydranten angegeben werden. Eine Prüfung nach DVGW Regelwerk W 331 und W 405 wurde aus diesem Grund nicht vorgenommen	Wird zur Kenntnis genommen Ist so geplant. Die Trassen entspr. Ver- bzw Entsorgungsleitungen werden dinglich gesichert. Die Trassen der Ver- und Entsorgungsleitungen werden mit den versch. Versorgern abgestimmt im Rahmen der Erschließungsplanung. Erforderliche Übergabestellen werden ebenfalls abgestimmt. Diese Trassen u. ggf. auch erforderl. Übergabestellen werden dinglich gesichert. Die Erschließung erfolgt durch einen (privaten) Erschließungsträger. Wird zur Kenntnis genommen.