

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 13 BauGB)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Gemeinde:

☐	Stadt Markt Gemeinde Neuhaus am Inn	☐	mit Landschaftsplan
☒	Flächennutzungsplan		
☒	Bebauungsplan		
	für das Gebiet: „Kellerfeld“ Deckblatt Nr. 43		
☐	mit Grünordnungsplan		
	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs	☐ ja	☐ nein
☐	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan		
☐	Sonstige Satzung		
☒	Frist für die Stellungnahme 12.12.2025	(§4 BauGB)	
☐	Frist: 1 Monat (§2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)		

2. Träger öffentlicher Belange:

Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Passau Domplatz 11, 94032 Passau	
Maria Liebrecht, Tel.: 0851/397-5367, Fax: 0851/397-343 eMail: maria.liebrecht@landkreis-passau.de	
2.1	☐ Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege besteht mit der Planung Einverständnis; die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nachvollziehbar dargestellt; mit den Kompensationsmaßnahmen besteht ebenfalls Einverständnis.
2.2	☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:
2.3	☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können. (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) ☒ Einwendungen Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege 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 im vereinfachten Verfahren zwar von einem Umweltbericht abgesehen werden, zur Eingriffsregelung nach § 1a BauGB sind dennoch Aussagen zu treffen. Die vorgelegte Planung enthält keine Aussagen zur Eingriffsregelung und zum Ausgleichsflächenerfordernis. Es muss auch dargestellt werden, ob und warum ein Ausgleichserfordernis 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 Strauchhecke oder Baumreihe) im Grünordnungsplan 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 Eingriffsregelung nachvollziehbar in der Planung dargestellt hat und erneut in das Verfahren gibt.
	☐ Rechtsgrundlagen
	☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5.	☐ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

Passau, 18.12.25

Mania Liebrecht

Liebrecht, Fachreferentin für Naturschutz und Landschaftspflege

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Gemeinde

Neuhaus am Inn

☐ Flächennutzungsplan

☐ mit Landschaftsplan

☒ Bebauungsplan

für das Gebiet „Kellerfeld“ DB 43

☐ mit Grünordnungsplan

dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein

☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

☐ Sonstige Satzung

☒ Frist für die Stellungnahme **11.12.2025** (§ 4 BauGB)

☐ Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Passau

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.Nr.)

Johannes Seitz / Städtebau, Domplatz 11, 94032 Passau, Tel. 0851/397- 7285

2.1 ☐ Keine Äußerung

2.2 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3 ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

☐ Einwendungen

☐ Rechtsgrundlagen

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

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

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 Leitziele des LEP

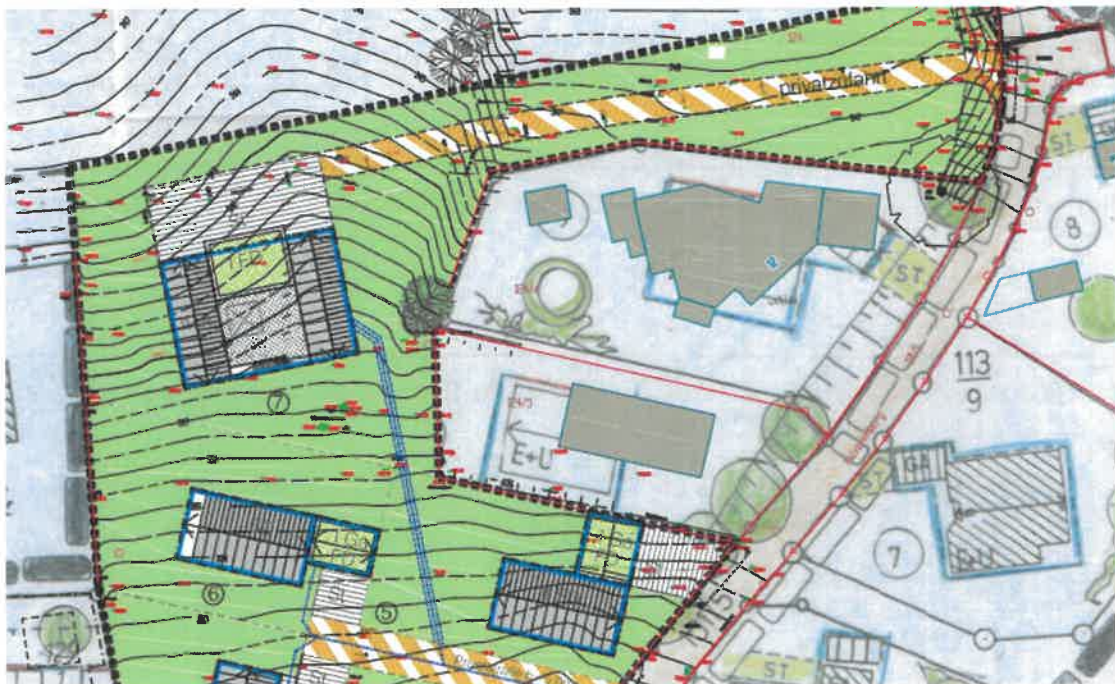
Geltungsbereich

Der derzeitige Planstand außerhalb des Geltungsbereichs dieses Deckblattes entspricht teilweise nicht der tatsächlichen Bebauung. Im Zuge des laufenden Deckblattverfahrens sollte diese Abweichung mit geprüft und gegebenenfalls korrigiert werden, um den Plan wieder auf Realitätsniveau zu heben.

Planerische Festsetzungen

Baugrenzen

Die Baugrenzen sind sehr eng um die vorgesehenen Baukörper gelegt. Dies ist zwar grundsätzlich zulässig, erfordert 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.



Private Erschließung

Die Erschließung der nördlichsten Parzelle, angrenzend an das bestehende Landschaftsschutzgebiet, erfolgt über eine mehr als 100 m lange private Zufahrt. Nach allgemein anerkannter Praxis sollte ein privater Wohnweg jedoch eine maximale Länge von etwa 80 m 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 und organisatorisch als unzweckmäßig zu bewerten.

Entsprechend ist die öffentliche Erschließung des Deckblattes zu überarbeiten.

Textliche Festsetzungen:

§ 12 Abs. 3 – Stützwände und Zäune

Die zulässige Höhe der Stützwände von 1,50 m in Kombination mit einem zusätzlich aufgesetzten Zaun von 1,20 m kann zu Problemen 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 Firstrichtung

Die vorgesehene Dachform „begrüntes Flachdach“ ist für das Gebiet Vornbach, das maßgeblich durch das denkmalgeschützte 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 und straßenseitig der gekennzeichneten Flächen zulässig sein. Gleichzeitig dienen diese Flächen jedoch als Garagenzufahrten. Das widerspricht den allgemeinen Anforderungen, da Stellplätze eigenständig nutzbar sein müssen. Eine Garagenzufahrt darf daher nicht als anrechenbarer Stellplatz gewertet werden.

§6 Abs. 2 formuliert nur geltendes Recht und ist somit obsolet

Aus städtebaulicher Sicht bestehen Einwände gegen die Deckblattänderung.

