BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN
" SO Einkaufen "

GEMEINDE: Neuhaus a. Inn
LANDKREIS: Passau
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

Bauleitverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "SO Einkaufen"
Behandlung der Stellungsnahmen im Beteiligungsverfahren nach §4a Abs. 3 Satz i.V. mit §3 Abs.2 und §4 Abs.2 BauGB.

Der Gemeinderat nimmt die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis und behandelt sie wie folgt:

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

- Regierung von Niederbayern SG 24 Raumordnung, Landes u. Regionalplanung

- Staatliches Bauamt Passau

- Zweckverband Wasserversorgung Unteres Inntal

- Landratsamt Passau Untere Naturschutzbehörde

- Landratsamt Passau Baurecht

- Landratsamt Passau Technischer Umweltschutz

- Landkreis Kreisbrandinspektion, Kreisbrandrat

- Landratsamt Passau SG 53 Wasserrecht

- Landratsamt Passau SG 53 Wasserrecht -Altlasten

- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

- Landratsamt Passau Kreisstraßenverwaltung

Einwendungen Privater

- Lebensmittelfilialbetrieb NORMA - Expansionsleiter B. Brutscher

Name der abgebenden Behörde Datum der Stellungnahme	Entscheidung oder Stellungnahme des Gemeinderates
Regierung von Niederbayern Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung 21. August 2025	
Zu berücksichtigende Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach §1 Abs.4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:	
LEP 5.3.1 (Z): Flächen für Betriebe im Sinne des §11 Abs.3 Satz 1 der Benutzungsverordnung sowie für Agglomeration (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur an Zentralen Orten ausgewiesen werden.	wird zur Kenntnis genommen Neuhaus ist zusammen mit Schärding als Mittelzentrum ausgewiesen
LEP 5.3.2(Z): Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroß-projekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.	wird zur Kenntnis genommen der Standort ist integriert
LEP 5.3.3(Z): Durch Flächenausweisung für Einzelhandelsgroß-projekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landes-planerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzel-handelsgroßprojekte, soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.(...) der sortimentsspezifi-schen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.	wird zur Kenntnis genommen
Bewertung der Planung: Die landesplanerische Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten umfasst die Regelungsbereiche "Lage im Raum", "Lage in der Gemeinde" sowie "Zulässige Verkaufsflächen" (vgl. LEP 5.3 Be-gründung).	wird zur Kenntnis genommen
Lage im Raum Die Gemeinde Neuhaus am Inn ist im LEP zusammen mit der benachbarten österreichischen Stadt Schärding als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes ist damit nach LEP 5.3.1 (Z) in der Gemeinde Neuhaus am Inn grundsätzlich zulässig.	ist wesentliche Planungsgrundlage des Bplanes
Lage in der Gemeinde Das Vorhaben liegt in direkter Nachbarschaft zu den Wohnge-bieten Kapsreiter Feld bzw. Rabensteiner Feld. Daher ist der geplante Standort wegen der fußläufigen Erreichbarkeit aus den nahegelegenen Wohngebieten sowie der ortsüblichen Anbindung an den ÖPNV als städtebaulich integiert zu bewerten. Das LEP - Ziel 5.2.2. (Z) nach welchem Einzelhandelsgroßprojekte nur an städtebaulich integrierten Orten ausgewiesen werden dürfen, wird somit ebenfalls erfüllt.	ist wesentliche Planungsgrundlage des Bplanes

Name der abgebenden Behörde Datum der Stellungnahme	Entscheidung oder Stellungnahme des Gemeinderates
noch Regierung von Niederbayern Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung 21. August 2025	
Zulässige Verkaufsflächen Nach PEP 5.3.3.3 (Z) dürfen Einzelhandelsgroßproekte, soweit sie deer Deckung des Nahversorgungsbedarfs dienen, max. 25 v.H. der im jeweils einschlägigen Bezugsraum vorhandenen Kaufkraft abschöpfen. Zur Berechnung der zulässigen Verkaufsfläche für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs wird der jeweilige Nah-bereich eines zentralen Ortes bzw. der Kommune herangezogen. Im Nahbereich von Neuhaus leben gut 8.000 Einwohner, die im Jahr rd. 3.125 Euro für Lebensmittel und Getränke ausgeben. Daraus ergibt sich eine Kaufkraft von rd. 25 Mill. Euro im Bezugs-raum. Typische Vollsortimenter haben eine Raumleistung von ca. 4.700 EUR je m² Verkaufsfläche. Hieraus ergibt sich eine zulässige Verkaufsfläche von (nach oben gerundet) 1350 m² für Sortimente Nahversorgungsbedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke).	wird zu Kenntnis genommen
Um die Planung in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung zu bringen, ist daher eine textliche Festsetzung erforderlich, die eine Obergrenze von 1.350 m² Verkaufsfläche für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs fixiert. Die jetzige Formu-lierung ist hierfür nicht geeignet. Sie suggeriert, dass mehrere Einzelhandelsgroßprojekte dieses Sortimentsbereiches mit jeweils 1.350 m² Verkaufsfläche zulässig wären.	Die Obergrenze für die zulässige Verkaufsfläche des Nahversorgungsbetriebes wird auf max. 1350qm festgesetzt. Zusätzlich soll ein Getränkemarkt mit max. 500qm zulässig ein.
Zusammenfassung	
Die Planung ist landesplanerisch grundsätzlich mit den Erforder-nissen der Raumordnung vereinbar. Hierzu ist jedoch die eindeutige Festlegung und Begrenzung der sortimentsspezifischen Verkaufs-fläche notwendig.	wird zu Kenntnis genommen Die Begrenzung der sortimentsspezifischen Verkaufsflächen wird festgesetzt.
Hinweise	
Die Planung kommt in einem Bereich zu liegen, in dem der Flächen-nutzungsplan teilweise ein Mischgebiet darstellt. Der Flächennutzungsplan wäre dementsprechend anzupassen. Zudem überlagert die Planung e. rechtskräftigen Bebauungsplan (Alter Steinbruch), der entspr. anzupassen oder aufzuheben wäre. Der Geltungsbereich liegt im Bereich eines kartierten Biotopes. Vor diesem Hintergrund wird eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde empfohlen.	Der Flächennutzungsplan wird angepasst. Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes überlagert die angrenzenden Bebauungspläne "Alter Steinbruch" und "Kapsreiter - Feld". Die angrenzenden Bebauungspläne werden dementsprechend in ihrem Geltungsbereich angepasst bzw. geändert. Die Planung wird mit der Unteren Naturschutz-behörde abgestimmt.

Name der abgebenden Behörde Datum der Stellungnahme	Entscheidung oder Stellungnahme des Gemeinderates
<u>Staatliches Bauamt Passau</u> H. Fuchs, 07.08. 2025	
Anlagen: Lageplan mit btl. Eintrag Blatt - Auszug RASt 2006	
Betroffene Bundes- und Staatsstraßen Am Rande des Geltungsbereiches verläuft die Staatsstraße 2119 innerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt (Abschnitt 540, von Station 0,174 bis Station 0,27).	
Ziele der Raumordnung u. Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:	
§ 16 FStr G Bundesplanungen haben grundsätzlich Vorrang vor Orts- und Landesplanungen	wird zur Kenntnis genommen
§ 35 Bay Str WG Planungen 9 FStr G,	
Art 23, 24 BayStrWG Ausnahmen von den Anbauverboten kann nur die Straßenbauverwaltung erteilen	wird zur Kenntnis genommen
Art 31 BayStr WG Die notwendigen Sondernutzungserlaubnisse für Zufahrten kann nur die Straßenbauverwaltung erteilen.	wird zur Kenntnis genommen
Art 31 BayStr WG Über den Bau, bzw. Änderung von Kreuzungen und Einmündungen ist eine Vereinbarung mit der Straßenbauverwaltung abzuschließen.	es sind keine Kreuzungen oder neue Einmündungen geplant
Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen - keine -	wird zur Kenntnis genommen
<u>Rechtgrundlagen:</u> Straßenbaulast § 3 FStr G /Art 9 BayStr WG Sicherheitsvorschriften § 4 FStrG /Art 10 Bay Str WG Ortsdurchfahrt: § 5 FStrG/Art 4 BayStr WG Anbaubeschränkungen: § 9 FStrG/ Art 23 u.24 BayStrWG Privatzufahrten: § 8aFStrG/Art 19 BayStrWG Kreuzungen u.Einmündungen: § 12FStrG/Art 31 u.32 BayStrWG Bepflanzung: Art 30 BayStrWG	wird zur Kenntnis genommen
Einwendungen: Gegen das geplante Bauvorhaben bestehen keine Einwendungen, wenn folgende Auflagen und Bedingungen in die planerischen o. textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden:	wird zur Kenntnis genommen
1. Abstand zur Staatsstraße: Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße 2119 ist folgender Abstand einzuhalten: bis zu den Gebäuden plangemäß ca 10 m bis zu den Stellplätzen plangemäß 5 m bis zur Einzäunung mindestens 3 m 1) bis zu Bäumen über den Bestand hinaus mindestens 5 m bis zu Anpflanzungen mindestens 3 m 1)	die Auflagen und Bedingungen werden in die Festsetzungen aufgenommen
1) jedoch stets außerhalb Straßengrund u. Sichtdreiecke	

Name der abgebenden Behörde Datum der Stellungnahme	Entscheidung oder Stellungnahme des Gemeinderates
noch Staatliches Bauamt Passau H. Fuchs, 07.08. 2025	
2. Einmündungen u. Kreuzungen von öffentlichen Straßen: (§ 12 FStrG bzw. Art 21, 32 BayStrWG) Die Bauflächen sind über die bestehenden Einmündungen der Gemeindestraße an die Staatsstraße zu erschließen.	die (neuen) Bauflächen werden über die vorh. Einmündung der Gemeindestraßen an die Staatsstraßen erschlossen
3. Privatzufahrten (§ 8 a FStrG bzw. Art 19 BayStrWG) Privatzufahrten sind gemäß vorgelegter Planunterlagen nicht geplant.	Privatzufahrten sind nicht geplant
4. Sichtdreiecke: Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straße, bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen. An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten: 70 m beiderseits in Richtung Ortsmitte/Weihmörting im Zuge der Staatsstraße 3 m im Zuge der Einmündungen der Gemeindestraße (Station 0,222 / Station 0,273) gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße	Die erforderlichen Sichtdreiecke werden eingehalten (siehe Planeintrag)
5. Entwässerung der Bauflächen: Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen, einschl. der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.	Wird zur Kenntnis genommen u. im Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen.
6. Folgekosten: Wir weisen darauf hin, dass die Kosten für bauliche Anlagen (z.B. Linksabbiegerspur, Querungshilfe (Fußgängerüberweg), Umgestaltung im Einmündungsbereich) und sonstigen Änderungen im Zusammenhang mit der Anbindung an die Staatsstraße 2119, die auf Grund verkehrlicher Belange (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, Verkehrsaufkommens etc.) oder Erschließung notwendig werden (Nutzung des geplanten Gebiets) von der Gemeinde Neuhaus am Inn zu tragen sind. Der Freistaat Bayern als Straßenbaulastträger der Staatsstraße 2119 ist von sämtlichen Kosten freizustellen. Nach derzeitigen Stand kann nicht ausgeschossen werden, dass aufgrund des geplanten Vorhabens eine Linksabbiegespur bzw. ein Aufstellungsbereich erforderlich wird (s.Anlage) Ein Verzicht auf die Nachrüstung einer Linksabbiegespur bzw. eines Aufstellungsbereichs ist durch die Gemeinde durch ein entsprechendes Verkehrsgutachten nachzuweisen. Des Weiteren sind bei den Einmündungen (insbes. für den Lieferverkehr) die Schleppkurven nachzuweisen.	Bislang sind keine neuen bzw. zusätzliche Linksabbiegespuren oder Querungshilfen geplant - auch keine Veränderungen in den Einmündungsbereichen. Sollten sich Änderungen im Staatsstraßenbereich oder durch die Realisierung eines Fußgängerüberweges oder einer Querungshilfe ergeben, wäre der Freistaat als Straßenbaulastträger der 2119 von sämtlichen Kosten freizustellen. <u>Durch ein entspr. Verkehrsgutachten - aufbauend auf einschlägige Verkehrsprognosen und einer aktuellen Verkehrszählung - wurde der Nachweis erbracht, dass der durch das geplante Bauvorhaben zu erwartende Neuverkehr vom Knotenpunkt Passauer Straße (St 2119)/ Moosau künftig leistungsfähig abwickelt werden kann. Es sind keine Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit am untersuchten Knotenpunkt notwendig.</u> <u>Eine Linksabbiegespur auf der Staatsstraße St 2119 ist hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes nicht erforderlich.</u> Die Schleppkurven bei den Einmündungsbereichen insbesondere für den Lieferverkehr werden nachgewiesen.

Name der abgebenden Behörde Datum der Stellungnahme	Entscheidung oder Stellungnahme des Gemeinderates
noch Staatliches Bauamt Passau H. Fuchs, 07.08. 2025	
Fußgängerüberweg, Station 0,244: Die Notwendigkeit der Errichtung eines Fußgängerüberweges ist unter Beteiligung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde und der Polizei in einer Verkehrssschau gesondert zu beurteilen. Sofern positiv beurteilt, sind erforderliche Anpassungen in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt durchzuführen. Die notwendigen Sichtverhältnisse sind gemäß einschlägiger Richtlinien einzuhalten.	Die Notwendigkeit der Errichtung eines Fussgängerüberweges wurde in einer Verkehrsschau unter Beteiligung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde und der Polizei beurteilt. Aufgrund der bereits beschilderten Geschwindigkeitsbegrenzung (30km/h) und der vorhandenen Übersichtlichkeit bedarf es (derzeit) keiner weiteren Maßnahmen für die Staatsstraßenquerung - nach einhelliger Einschätzung der maßgeblichen Stellen. Unabhängig davon kann die Realisierung einer neugestalteten Fußgängerquerung im Rahmen einer Neugestaltung der Staatsstraße im Bereich Grundschule und Haus des Gastes untersucht werden.
7. Blendung durch neue Photovoltaikanlagen: Im Rahmen geplanter Vorhaben ist auszuschließen, dass es zu einer Gefährdung durch Blendwirkung für den Verkehr der St 2119 kommt.	Wird zur Kenntnis genommen und als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen.
Fachliche Information und Empfehlungen.	
1. Verkehrsentwicklung Die Verkehrsbelastungszahlen können unter der nachfolgend aufgeführten Adresse eingesehen werden: http://baysis.bybn.de oder http://baysis.bayern.de	Wird zu Kenntnis genommen.
2. Lärmschutz: Die in der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung in der aktuell gültigen Fassung enthaltenen Grenzwerte für die Lärmvorsorge sind unter Berücksichtigung der vorhersehbaren Verkehrsentwicklung einzuhalten.	Die Einhaltung bzw. Einhaltbarkeit zulässiger Emissionskontingente wurde berechnet und nachgewiesen bzw. kontingentiert und wird als Festsetzung bzw. Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

Name der abgebenden Behörde Datum der Stellungnahme	Entscheidung oder Stellungnahme des Gemeinderates
Zweckverband Wasserversorgung Unteres Inntal Petra Doebler 24.Juli 2025	
Das betroffene Grundstück ist nicht erschlossen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Die Trinkwasserhauptleitung liegt in der Straße Moosau, welche sich in diesem Bereich im Privatbesitz befindet. Eine Eintragung der Grunddienstbarkeit wurde seitens des Grundstückseigentümers trotz mehrfacher Aufforderung seit 2017 nicht vollzogen.	Der Grundstückseigentümer wird zur Eintragung erneut aufgefordert. Eine Absichtserklärung für eine Widmung dieser Straße (Moosau) als öffentliche Straße liegt vor. Diese Widmung sollte auch die Wasserver- und Wasserentsorgung beinhalten.
Nach Eintragung der Grunddienstbarkeit und Recht zum Aschluss von der Hauptleitung kann eine Erschließung herbeigeführt werden. Zu klären ist dann noch, wer die Erschließung durchführt. Sollte diese "privat" durchgeführt werden, ist ein Erschließungsvertrag mit dem Zweckverband Wasserversorgung Unteres Inntal abzuschließen.	Wird zur Kenntnis genommen. H.J. Haas wird als Erschließungsträger benannt.
Zur Information: Der Zweckverband Wasserversorgung Unteres Inntal stellt, soweit im Rahmen der Trinkwasserversorgung 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 Berechnung aller Hydranten angegeben werden. Eine Prüfung nach DVGW Regelwerk W 331 und W 405 wurde aus diesem Grund nicht vorgenommen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung soll durch eine zusätzliche Löschwasserentnahmestelle am Steinbruchweiher ergänzt werden (s. Planeintrag)
Untere Naturschutzbehörde Landratsamt Passau Maria Liebrecht, 18.08. 2025	
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 kann noch keine abschließende naturschutzfachliche Beurteilung erfolgen, da noch wesentliche Aussagen und Inhalte zur Planung fehlen. Folgende (Plan-)Unterlagen sind dem Bauleitverfahren zu ergänzen und entsprechend einzuarbeiten:	Wird zur Kenntnis genommen. Für die zweite Auslegung werden entsprechende Festsetzungen und Hinweise - aufbauend auf die saP und abstimmt auf den Umweltbericht vorgelegt.
1. Umweltbericht (Abhandlung der Eingriffsregelung): In einem Regelverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB sind Umfang und Detaillierungsgrad in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB darzulegen. Für die Belange des Umweltschutzes muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Ebenfalls sind im Rahmen des Umweltberichts Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts abzuhandeln und in der Planung entsprechend darzustellen und festzusetzen. Hinweis: Die Abhandlung der Eingriffsregelung bzw. Ausgleichsbilanzierung hat nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zu erfolgen.	Eine entspr. Umweltprüfung wurde durchgeführt. Die entspr. Umweltauswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Entspr. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden abgehandelt u. in der Planung entsprechend dargestellt und festgesetzt. Ein entsprechender Umweltbericht ist erarbeitet worden und wird der 2ten Auslegung beigelegt. Wird zur Kenntnis genommen.

Name der abgebenden Behörde Datum der Stellungnahme	Entscheidung oder Stellungnahme des Gemeinderates
noch Untere Naturschutzbehörde Landratsamt Passau Maria Liebrecht, 18.08.2025 2. Artenschutz (saP): Die Inhalte zum Artenschutz werden derzeit in Form eines Kurzberichtes abgehandelt. Die Unterlagen zum Bauleitverfahren sind mit einer vollständigen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu ergänzen. Aus der saP müssen Relevanzprüfung, Bestandserfassung am Eingriffsort, Prüfung der Verbotstatbestände nach 44 Abs. 1 BNatSchG, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen 8CEF-Maßnahmen) hervorgehen. Die CEf-Maßnahmen müssen unmittelbar am betroffenen Bestand ansetzen, mit dem Bestand räumlich funktional verbunden sein und vor dem Eingriff funktionstauglich bereitgestellt werden. Erst nach Vorlage bzw. Ergänzung der o.g. Unterlagen kann eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme erfolgen.	Es wird eine vollständige artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt u. in den Bebauungsplan bzw. in die Begründung eingestellt. Entsprechende Vermeidungs- u. Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden definiert und vor dem Eingriff funktionstauglich bereitgestellt. (Ebenso wird ein Umweltbericht erarbeitet und der 2ten Auslegung beigelegt.) Wird zur Kentnis genommen.
LRA Passau, SG 62 Baurecht Herr Dietrich, 25.08.2025 Einwendungen: Die für die Beschaffenheit der Parkplätze geltende Rechtsgrundlage (Art. 81 Abs 1 Nr. 4 BayBO) entfällt mit Ablauf des 30.09.2025 gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO besteht die Möglichkeit, gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Rechtsgrundlage hierzu wird entfallen. Der ab 01.10.2025 geltende Art.81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO räumt keine Möglichkeit mehr ein, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen zu regeln. Da das Bauleitplanverfahren bis 01.10.2025 nicht ordnungsgemäß erlassen werden kann, besteht für die Festsetzung § 7 Abs. 4 des Entwurfs entfällt die Rechtsgrundlage. Die Festsetzung wäre daher rechtswidrig.	Wird zur Kenntnis genommen. Die entspr. Festsetzungen werden reduziert. Größe, und Gestaltung der Stellplätze werden in entspr. Hinweisen bzw. Empfehlungen definiert.
Rechtgrundlagen Art. 81 Abs. 1 Nr.4 BayBO, Art.81 Abs. 2 BayBO, § 9 Abs.4 BauGB	
Möglichkeit der Überwindung: Festsetzung zur Beschaffenheit der Stellplätze streichen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die entspr. Festsetzungen werden reduziert. Auf eine resiliente Gestaltung der Stellplätze wird in entspr. Hinweisen eingegangen.
Sonstige fachliche Infromationen u. Empfehlungen: Die Beschaffenheit der Stellplätze könnte über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplans auch über den 30.09.2025 hinaus geregelt werden. Auch die bindende Festsetzung der zulässigen Nutzung als Vollsortimenter kann derart geregelt werden.	Ein vorhabensbezogener Bebauungsplan ist derzeit nicht möglich und auch nicht sinnvoll, da der künftige Betreiber noch nicht feststeht.
Eine Einschränkung der Art der baulichen Nutzung auf einen "Vollsortimenter" im Bebauungsplan SO Einkaufen ist im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich.	Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird rechtskonform festgesetzt.

Name der abgebenden Behörde Datum der Stellungnahme	Entscheidung oder Stellungnahme des Gemeinderates
Landratsamt Passau, SG 62 Technischer Umweltschutz H. Hobelsberger, 27. 08. 2025 Es werden folgende Einwendungen gemacht: Laut Unterlagen soll die Aufstellung des Bebauungsplans der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes dienen. Genauere Informatonen zur geplanten Nutzung (Lage Gebäude, geplante Aggregate wie z. B. Kühlgeräte, Lage Anlieferung, Lage Einkaufswagenbox, Nutzungszeiten, Fahrverkehr, etc.) sind aus den Unterlagen nicht zu entnehmen. Im Umgriff des Planungsgebietes befinden sich Wohngebäude und sonstige schützenswerte Nutzungen. Im Rahmen des Bauleitplanvefahrens ist die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den umliegenden schützenswerten Nutzungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung qualifiziert nachzuweisen. Hierfür sind aus hiesiger Sicht zwei Varianten denkbar: - Vorschlag für einen qualifizierten Bebauungsplan; Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird eine erste schalltechnische Untersuchung durchgeführt, im Rahmen derer Emissionskontingente für den Geltungsbereich ermittelt werden, welche sicherstellen, dass die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden. Die ermittelten Kontingente sowie die Pflicht zum Nachweis über die Einhaltung der Kontingente im Einzelgenehmigungsverfahren wären in den textlichen Hinweisen aufzunehmen. Im Baugenehmigungsverfahren für die Errichtung des Marktes wäre dann eine zweite schalltechnische Untersuchung vorzulegen, welche die Einhaltung der Emissionskontingente nachweist. Bei dieser Variante wäre eine detaillierte Planung nicht notwendig, da durch die Kontingente schalltechnische Vorgaben für das Einzelgenehmigungsverfahren gemacht werden. Im Bauantragsverfahren könne diese Vorgaben dann durch die detaillierte Planung mittels Gutachten nachgewiesen werden. So bleibt im Bauleitplanverfahren ein gewisser Spielraum. - Vorschlag für einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan: Die Planung für den Einkaufsmarkt wird bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abschließend konkretisiert, sodass in der Folge nur eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden muss, welche bereits den künftigen Endzustand betrachtet und nachweist, dass der Gesamtbetrieb (einschl. Fahrverkehr etc.) unter Miteinbeziehung der Vorbelastung mit den umliegenden Wohnnutzungen schalltechnisch verträglich ist. In beiden Fällen ist zusätzlich zum Anlagenlärm auch der Verkehrslärm auf den öffentlichen Verkehrswegen bzw, dessen Änderung durch die vorliegende Planung detailliert zu betrachten. Hinweis: Auch Unterrichtsräume sind schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1)	Die max. Flächenausdehnung des Marktes ist im Bebauungsplan ersichtlich - ebenso der geplante Kundenzugang und die Anlieferung. Weitere Angaben zur (Bau-) Struktur des geplanten Marktes können derzeit noch nicht gemacht, da der Betreiber bzw. die "Marktkette" noch nicht feststeht. Die konkrete Planung des Einkaufsmarktes wird auf die Schutzbedürftigkeit der umligenden Nutzungen abgestellt. Der Bebauungsplan soll einen gewissen Planungsspielraum deshalb offenhalten. Diese Vorgehensweise bzw. Struktur und Methodik für die erforderl. schalltechnischen Untersuchungen ist für dieses Bauleitplanverfahren geeignet und angemessen. Es sind zwei schalltechnische Untersuchungen erforderlich: 1te schallechnische Untersuchung mit Festlegung entsprechender Emissionskontingente im Bauleitverfahren Eine entspr. schalltechnische Untersuchung wird in Auftrag gegeben und vorgelegt. 2te schalltechnische Untersuchung als Nachweis für die Einhaltung entspr. Emissionskontingente im Eingabeplan für den neuen Einkaufsmarkt. Damit bleibt Entscheidungsspielraum für einen geeigneten Betreiber bzw. für die geeignete "Kette". Es liegen noch keine konkreten Planungen für den neuen Einkaufsmarkt vor. Für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wäre die jedoch unabdingbar. Somit kommt ein vorhabensbezogener Bebauungsplan nicht in Frage. Wird zur Kenntnis genommen und für die entspr. Schallschutzberechungen bzw. Emissionskontingente zugrunde gelegt.

Name der abgebenden Behörde Datum der Stellungnahme	Entscheidung oder Stellungnahme des Gemeinderates
Kreisbrandinspektion Landkreis Passau Kreisbrandrat Josef Ascher, 18.08.2025	
keine Bedenken, wenn zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung die DVGW-Arbeitsblätter W 405 sowie W 331 beachtet werden. Eine Löschwasserentnahme sollte aus einem DVGW zugelassenen Oberflurhadranten erfolgen und max. 75 m vom Bewertungsobjekt entfernt sein. Entnahmestellen mit 400 l/min (24m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus max. 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.	Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise werden eingestellt. Eine zusätzliche Löschwasserentnahmestelle ist am Steinbruchweiher eingeplant.
Für die Löschwasserversorgung aus Hydranten entstehen möglicherweise folgende Einschränkungen:	Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise werden eingestellt.
- Falls durch die Löschwasserentnahme in bestimmten Netzbereichen der Betriebsdruck untern 1,5 bar fallen kann, sollte das Versorgungsunternehmen einen entsprechend höheren Mindestbetriebsdruck für die betreffenden Hydranten benennen.	Vorhandene Hydranten werden in das Löschwasserentnahmekonzept eingebunden. Ggf. werden zusätzliche bzw. neue Hydranten installiert im Verbund mit der geplante zusätzlichen Löschwasserentnahmestelle am Steinbruchweiher.
- Aufgrund der Hygieneanforderungen der Trinkwasserversorgung können sich Rohrquerschnitte und Mengen ergeben, die nicht ausreichen, um die vorgenannten Löschwassermengen aus dem Rohrnetz zur Verfügung zu stellen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, z.B. durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weiter Hydranten erwogen werden.	Eine zusätzliche Löschwasserentnahmestelle ist am Steinbruchweiher eingeplant.
Zugänge u. Zufahrten auf den Grundstücken (Art. 5 BayBO):	
Die Anforderungen d. Art. 5 Abs. 1 Satz 1 u. 4 sowie Abs. 2 BayBO sind zu berücksichtigen. Erforderliche Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind nach der Richtlinie über "Flächen für die Feuerwehr Bayern" auszubilden, entsprechend zu befestigen und zu kennzeichnen.	Diese Anforderungen werden berücksicht. Entsprechende Hinweise werden eingestellt. Die zusätzliche Löschwasserentnahmestelle am Steinbruchweiher wird ordnungsgemäß erschlossen und gekennzeichnet.

Name der abgebenden Behörde Datum der Stellungnahme	Entscheidung oder Stellungnahme des Gemeinderates
LRA Passau SG 53 Wasserrecht Magdalena Koch, 29. 07. 2025	
keine Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "SO Einkaufen" der Gemeinde Neuhaus am Inn liegt in keinem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, sodass es von der Unteren Wasserrechtsbehörde - Bereich "Überschwemmungsgebiete" keine Bedenken gibt. Aufgrund der Lage am Gewässer wird um Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf und Berücksichtigung deren Stellungnahme gebeten.	Das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wurde beteiligt.
Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde erfolgt eine gesonderte Rückmeldung.	
LRA Passau SG 53 Wasserrecht / Bodenschutz H. Hagel, 29. 07. 2025	
Keine Bedenken - Altlasten	Wird zur Kenntnis genommen.
Keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS bekannt. Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten. Auf die Verpflichtung nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.	Entspr. Hinweise werden eingestellt.
LRA Passau SG 53 Wasserrecht Leo Reiss, 29. 07. 2025	
Für eine Stellungsnahme wird um genauere Angaben zur Wasserbeseitigung gebeten (siehe anh. Formblatt)	Das angeforderte Formblatt wird ausgefüllt und über die Gemeinde an das LRA SG 53 gesendet.

Name der abgebenden Behörde Datum der Stellungnahme	Entscheidung oder Stellungnahme des Gemeinderates
Wasserwirtschaftsamt Deggendorf Therese Mocker, 21. 08. 2025	
Als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.	
Steinbruchweiher Es ist darzulegen, warum sich die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auch über Teilbereiche des ehem. Steinbruchweihers erstrecken. Auf die Anordnungen des LRA in Hinblick auf die vor einigen Jahren durchgeführten Rodungen (u.a. Böschungssicherungen) wird hingewiesen. Die geplante Löschwasserentnahmestelle besitzt die gleiche Schraffur wie die westlich an den Baugrenzen geplante Terrasse. Dies ist ggf. zu korrigieren bzw. genauer darzustellen, um beurteilen zu können, ob es sich bei der Löschwasserentnahmestelle um einen Tatbestand des Gewässerausbaus handelt.	Der Geltungsbereich wird im NO verkleinert und an die Uferkante gelegt. Wird zur Kenntnis genommen. Die Signatur der geplanten zusätzlichen Löschwasserentnahmestelle wird angepasst. Die Entnahmestelle soll nicht als Gewässerausbau realisiert werden.
Überschwemmungsgebiet Der überplante Bereich liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Inn (Gewässer I.Ordnung). Bei einem Hochwasserereignis (HQextrrem) ist der südliche Teil des Geltungsbereiches noch geringfügig betroffen. Hier sind Wassertiefen größer 0 - 0,5 m möglich. Dies ist bei der Geländemodellierung zu berücksichtigen. s. Übersicht Wassertiefen ...(Bild)	Wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein Hinweis auf entspr. Geländemodellierung eingestellt.
Niederschlagswasserbeseitigung Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dieses Benutzungsrecht dem Grundstückseigentümer nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist. Hier wird Bezug genommen auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008.	Es wird ein Hinweis auf einen entsprechenden Sickertest zur Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrundes gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138. Anhang B eingestellt. Wird zur Kenntnis genommen.
Für den Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation im Bereich des BG Kapsreiterfeld ist die bestehende wasserrechtliche Genehmigung um den Bereich des SO Einkaufen zu erweitern. Ein entsprechender Antrag ist über das Landratsamt einzureichen.	Ggf. wird ein entspr. Antrag für den Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation über das Landratsamt Passau eingereicht.

Name der abgebenden Behörde Datum der Stellungnahme	Entscheidung oder Stellungnahme des Gemeinderates
noch Wasserwirtschaftsamt Deggendorf Therese Mocker, 21. 08. 2025	
Altlasten Über Altlasten und Schadensfälle im Bereich des o.g. Planes liegen uns keine Erkenntnisse vor. Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen. Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises erfolgt. Wird als Hinweis eingestellt.
Bodenschutz Auch wenn von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen wird, werden durch das Vorhaben die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Die Vorsorgepflicht gegenüber dem Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung bleibt davon unberührt und ergibt sich aus § 7 BBodSchG und § 4 BBodSchV. Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben", DIN 19731 "Verwertung von Bodenmaterial" soe DIN 18915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten" zu beachten. Folgende Festsetzungen sollen daher in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden: - bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. - Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. - Oberboden- und Unterbodenbauwerke dürfen nicht verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerfläche genutzt werden. - Der belebte Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, und wieder einer Nutzung zuzuführen.	Es wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt! Wird als Hinweis aufgenommen. Wird als Hinweis aufgenommen. Wird als Hinweis aufgenommen. Wird als Hinweis aufgenommen.
Landratsamt Passau - Kreisstraßenverwaltung C. Hausinger, 29. 08. 2025 Es wird keine Äusserung abgegeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
Lebensmittelfilialbetrieb NORMA Expansionsleiter Bernhard Prutscher Sollte eine gemeinsame Zufahrt über die schmale Straße Moosau angedacht sein, legen wir hiermit vorsorglich Protest ein.	Die Erschließungsstraße "Moosau" wird künftig breiter mit entspr. Leistungsfähigkeit sein (7m). Alternative Erschließungtrassen für den neuen Einkaufsmarkt werden derzeit nicht gesehen.