

Zeitraum Öffentliche Auslegung & Beteiligung nach BauGB:

29.07.2026 bis zum 07.09.2026

Beteiligte Träger öffentlicher Belange, ohne Stellungnahme:

Landratsamt Dingolfing-Landau:

- Kreisarchäologie
- Wasserrecht

Ämter:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Versorgungsträger:

- Abwasserzweckverband Mittlere Vils
- Bayernwerk Netz GmbH

Weitere Träger öffentlicher Belange:

- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz

Beteiligte Träger öffentlicher Belange, ohne Einwendungen:

Landratsamt Dingolfing-Landau:

- Tiefbauverwaltung
- Immissionsschutz
- Naturschutz

Ämter:

- Regierung von Niederbayern
- Regionaler Planungsverband Landshut
- Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Staatliches Bauamt Landshut
- Wasserwirtschaftsamt Landshut

Versorgungsträger:

- Wasserversorgung Mittlere Vils

Weitere Träger öffentlicher Belange:

- Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn

Aus der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Stellungnahme	Abwägung
<u>Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange</u>	
<u>1. Landratsamt Dingolfing-Landau, Bauaufsichtsbehörde</u> Stellungnahme vom 01.09.2026 Gegen die Planung hat die untere Bauaufsichtsbehörde grundsätzlich keine Einwände, es ergehen allerdings Anmerkungen zu Festsetzungen, die im Vollzug Probleme aufwerfen könnten oder die bei gerichtlicher Überprüfung möglicherweise zu Problemen beim Bestand der Festsetzung führen könnten: - Es ist als Bauweise teilweise abweichende Bauweise zugelassen. Es fehlt allerdings in den textlichen Festsetzungen, inwieweit diese Bauweise von der offenen oder geschlossenen Bauweise abweichen würde. Aus den Vorschlägen der Planzeichnung kann eine Kettenhausbebauung angenommen werden, diese müsste man aber noch definieren, sonst ist die Angabe abweichende Bauweise uneindeutig und damit angreifbar. - Es stellt sich die Frage, ob es gewünscht ist, die Dachneigung nicht zu definieren. Dies lässt dann auch für unsere Gegend untypische Bauten wie z.B. die sogenannten Finnenhäuser (extrem niedrige Wandhöhe, extrem hohes, steiles Satteldach) für die Bebauung zu. Sollte dies nicht gewünscht sein, wäre eine Begrenzung der Dachneigung durchaus sinnvoll. - Bei der Festsetzung der Dachflächenfenster stellt sich die Frage, ob 1,5 m² Fläche auf das jeweilige Fenster oder die jeweilige Dachseite bezogen ist. - Die Festsetzungen zu Garagen und Nebengebäuden sind widersprüchlich, nicht eindeutig und müssten daher überarbeitet werden. Die Formulierung "Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit der Nachbargarage anzupassen." beinhaltet, dass die optische Anpassung an jede Garage auf dem Nachbargrundstück erfolgen soll, auch wenn diese selbst nicht grenzständig ist. Zudem ist die Frage in was sich die Garage anpassen soll: Dachdeckung, Dachform, Dachausrichtung bei Firstdächern? Zudem widerspricht diese Festsetzung der Festsetzung "Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer und begrünte Flachdächer zulässig." Denn dann würden bei Walm- oder	Die textlichen Festsetzungen werden diesbezüglich wie folgt erweitert bzw. geändert: Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO) Zulässig ist die abweichende Bauweise a als Kettenhausbebauung mit einseitiger Grenzbebauung und jeweils anschließender Garage. Dachformen und -neigung Zulässig sind: Satteldach (SD) mit Dachneigung max. 45 Grad Walmdach (WD) mit Dachneigung max. 24 Grad Zeltdach (ZD) mit Dachneigung max. 24 Grad Dachflächenfenster Dachflächenfenster dürfen eine Größe von maximal 1,5 m² Glasfläche je Einzelfenster nicht überschreiten. Gestaltung Garagen Fassaden- und Dachgestaltung in Anpassung an das Hauptgebäude. Bei der Errichtung von Doppelgebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Wandfluchten und Dachneigung an die bereits bestehenden nachbarlichen Bebauungen anzupassen. ergänzend zulässig: begrüntes Flachdach

Stellungnahme	Abwägung
Zeltdächern mit Garagen mit Grenzabstand auch nur Sattel- oder Flachdächer zulässig und damit aber gerade eben keine Walm- oder Zeltdächer, obwohl sich die Garage an dem Hauptgebäude anpassen soll. Die Folge dieses Festsetzungsdurcheinanders werden Probleme oder nicht exakt zu lösende Fragestellungen in der Ausführung sein und die Anträge auf Befreiungen sowohl bei isolierten Befreiungen wegen Gartenhäusern oder verfahrensfreien Garagen bis 50 m² oder auch bei Befreiungen in Baugenehmigungen wegen der Garagen in größerem Umfang sein. Wir würden vorschlagen, die Streichung der Festsetzung zur Anpassung der Garagen an Hauptgebäude oder Nachbargaragen im weiteren Verlauf der Planung mit anzudenken, da die Dachform der Garagen dann ja eindeutig durch die Festsetzung für Sattel- oder Flachdach angegeben ist und keine optische Unklarheit bestehen kann.	
<u>2. Landratsamt Dingolfing-Landau, Abfallrecht/Umweltschutz</u> Stellungnahme vom 14.09.2026 bzw. 25.06.2025 (Verweis auf 1. Auslegung) Altlasten: Das Grundstück mit der Flurstücknummer 56/44, Gemarkung Poxau, ist nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst. Dem Landratsamt Dingolfing-Landau liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten auf der Fläche vor. Bei dem Altlastenkataster handelt es sich um ein behördeninternes, strukturiertes Flächeninformationssystem zur Erhebung von Daten über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie stofflichen schädlichen Bodenveränderungen in Bayern. Eine Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster kann immer nur den derzeitigen Kenntnisstand der Behörde wiedergeben. Es besteht daher immer ein Restrisiko, dass ein Grundstück durch bisher nicht bekannt Altlasten oder stoffliche Bodenveränderungen belastet ist. Abfallrecht und Bodenschutz: Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baubereich nicht wieder zu verwendenden Bodenaushub ist durch entsprechende Unterlagen zu dokumentieren. Diese sind aufzubewahren und auf	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden in die Textlichen Hinweise aufgenommen.

Stellungnahme	Abwägung
Verlangen der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau vorzulegen. Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen aus der hervorgeht, wie viel und welches Bodenmaterial die Baustelle zur Verwertung oder Deponierung verlässt. Die sach-, umweltgerechten und rechtskonformen Verwertungs- und Entsorgungswege sind darin aufzuzeigen. Ausreichende Lagerflächen für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Lagerzeiten sind dabei zu berücksichtigen. Eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 wird empfohlen. Hinweise: Die weitere Verwertung des anfallenden Bodenmaterials hat unter Einhaltung der geltenden gesetzlichen und rechtlichen Vorschriften zu erfolgen. Insbesondere sind bei entsprechender Verwertung die §§ 6 bis 8 BBodSchV einzuhalten. Erforderliche Anzeigen bzw. Genehmigungen sind rechtzeitig bei der Behörde einzureichen bzw. zu beantragen. Die DIN 19731 (10/2023) ist zu beachten. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen optisch oder organoleptische Auffälligkeiten des Aushubmaterials festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, oder Abfälle zu Tage treten, ist unverzüglich die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Dingolfing-Landau zu benachrichtigen.	
<u>3. Kreisbrandrat</u> Stellungnahme vom 01.09.2026 Mit den unter Punkt F „Brandschutz“ der textlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen besteht Einverständnis. Aus brandschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans keine Einwände.	Kenntnisnahme

Stellungnahme	Abwägung
<u>4. Deutsche Telekom Technik GmbH</u> Stellungnahme vom 18.06.2025 bzw. 25.08.2026 (Verweis auf erste Stellungnahme) Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. 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 befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, 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.	

Stellungnahme

Abwägung

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 die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.



Bemerkung:	AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag	AsB	1		
	AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	VsB		Sicht	Lageplan
	TI NL	Süd	Name	Verwaltung PTI Wasserburg	Maßstab	1:1500
	ONB	Frontenhausen	Datum	18.06.2025	Blatt	1

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits vor der zweiten Beteiligungsphase nach BauGB in die Textlichen Hinweise aufgenommen. Am 25.02.2026 fand des Weiteren ein „Spartengespräch“ statt, bei dem auch ein Vertreter der Telekom beteiligt war und die Belange der Telekom erörtert und berücksichtigt wurden.

Stellungnahme	Abwägung
5. Energienetze Bayern Stellungnahme vom 06.08.2026 (...) Gegen die o.g. Änderung besteht unsererseits kein Einwand. (...) möchten wir auf eine bestehende Stichleitung hinweisen, sh. Plan anbei. Dieser Stich darf nicht überbaut werden. Sollten Ihre Maßnahmen unseren Leitungsbestand betreffen, sind diese rechtzeitig im Vorfeld mit uns vor Ort abzustimmen. 	Kenntnisnahme. Die bezeichnete Stichleitung betrifft die och unbebaute Parzelle des Baugebietes „Klosterhof II“, welches derzeit als Wendehammer genutzt wird. Die Stichleitung wird nicht überbaut. Das Grundstück soll nach Erschließung des Baugebietes „Klosterhof III“ an Bauwerber vergeben werden.

Stellungnahme	Abwägung
<u>6. Bund Naturschutz</u> Stellungnahme vom 07.09.2026 Die Festsetzung zu Einfriedungen wird aus naturschutzfachlicher Sicht positiv bewertet. Ebenso wird die Vorgabe der Liste standorttypischer Laubbäume begrüßt. Zusätzlich empfehlen wir hier, für öffentliche und private Grünflächen ein Verbot invasiver, nicht heimischer Arten festzusetzen – und zwar nicht nur für Gehölze, sondern auch für Stauden und krautige Pflanzen. Als Beispiele können hier der Gewöhnliche Flieder (<i>Syringa vulgaris</i>), Schmetterlingsflieder (<i>Buddleja davidii</i>), Kirschlorbeer (<i>Prunus laurocerasus</i>) oder der Japanische Staudenknöterich (<i>Fallopia sachalinensis</i>) genannt werden, die in der freien Landschaft heimische Pflanzen massiv verdrängen und nur schwer zu bekämpfen sind. Diese Vorgabe wird durch die Lage des Baugebiets zum Außenbereich sinnvoll. Wie sich in diesem Sommer zeigte, wird ein sorgfältiger und sparsamer Umgang mit der Ressource Wasser immer wichtiger. Die Festsetzung von Zisternen und zur Nutzung des Niederschlagswassers wird daher ausdrücklich begrüßt. Es ist eine Festsetzung zur insektenfreundlichen Gestaltung von Beleuchtung für Verkehrsbeleuchtung und Außenbeleuchtung von Gebäuden und privaten Flächen zu ergänzen. Aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzes sollte die Beleuchtung mit sogenannten Full-Cut-Off-Leuchten ausgeführt werden, um Streulicht und Blendwirkungen zu minimieren. Es wird empfohlen, Leuchtmittel im warmweißen Spektrum mit einer Farbtemperatur von unter 3.000 Kelvin zu verwenden. Außenbeleuchtung ist dabei generell auf das aus Sicherheitsgründen erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Künstliches Licht zieht Insekten an, die im Bereich der Lichtquellen verbleiben und dort häufig verenden. Darüber hinaus wirkt sich Lichtverschmutzung auch negativ auf andere Tiergruppen aus: Zum einen verschlechtert der Rückgang der Insektenpopulationen deren Nahrungsgrundlage, zum anderen wird der verbleibende Lebensraum weiter zerschnitten und verkleinert. Dies betrifft ebenfalls die Wiesenbrüter und Feldvögel. Wir beantragen entsprechende Regelungen in die Festsetzungen aufzunehmen.	Kenntnisnahme Die Textlichen Hinweise werden wie folgt ergänzt: Bepflanzung Auf die Pflanzung nicht heimischer invasiver Pflanzenarten soll verzichtet werden. Kenntnisnahme Die Textlichen Hinweise werden wie folgt ergänzt: Beleuchtung Es wird empfohlen, die Außenbeleuchtung mit UV-armen und energiesparenden Leuchtmitteln (gelb), z.B. LED, zum Schutz nachtaktiver Insekten auszuführen. Auf den Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlung für Kommunen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und Verbraucherschutz wird verwiesen.

Stellungnahme	Abwägung
<u>7. IHK Niederbayern</u> Stellungnahme vom 07.09.2026 Im Vorentwurf vom 20.05.2025 war vorgesehen, neben dem Allgemeinen Wohngebiet auf einer Parzelle ein Mischgebiet festzusetzen. Unsere Stellungnahme vom 01.07.2025 bezog sich auf diesen damaligen Planungsstand. Die darin enthaltene positive Bewertung der Mischgebietsparzelle beruhte insbesondere auf der Möglichkeit, dort auch kleingewerbliche oder dienstleistungsnahe Nutzungen mit dem Wohnen zu kombinieren. In den nun vorgelegten Unterlagen ist die betreffende Fläche nicht mehr als Mischgebiet, sondern als Allgemeines Wohngebiet, offenbar als WA 4, dargestellt. Auch die aktuelle Begründung beschreibt das Plangebiet insgesamt als Allgemeines Wohngebiet. Die Änderung der Gebietsart ist in den übersandten Unterlagen jedoch nicht nachvollziehbar erläutert. Wir möchten darauf hinweisen, dass durch diese Planänderung Flächen für die gewerbliche Wirtschaft verloren gehen. Wir bitten Sie dafür Sorge zu tragen, dass für die gewerbliche Wirtschaft ausreichend Flächen für Neuansiedelungen und Erweiterungen zur Verfügung stehen. Gegen die im aktuellen Entwurf erkennbare Ausweisung der betreffenden Fläche als Allgemeines Wohngebiet bestehen seitens der IHK für Niederbayern in Passau keine grundsätzlichen Einwendungen, soweit keine bestehenden gewerblichen Nutzungen oder konkrete gewerbliche Entwicklungsvorhaben betroffen sind. Von Seiten unserer Kammer sind keine eigenen Planungen oder Maßnahmen beabsichtigt beziehungsweise eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein könnten.	Kenntnisnahme. Es war eine Hackschnitzelheizung auf der ehemaligen „MI-Parzelle“ geplant, zusätzlich zum Mehrfamilienhaus, mit welcher das neue Baugebiet versorgt werden sollte. Aufgrund einer Entscheidung des Gemeinderates wurde von der Versorgung des Gebietes mit einer Hackschnitzelheizung aus verschiedenen abgesehen.