

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

OBERGOLDING

KEILBERG – ÜBERARBEITUNG

NEU

STADT

TIEFENBACH

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:
Gemeinde Tiefenbach
Hauptstraße 42
84184 Tiefenbach



Sigrid Maier
Sigrid Maier
1. Bürgermeisterin

PLANUNG:

K o m P l a n

Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de



Stand: 23.06.2026

Projekt Nr.: 24-1633_BBp

INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG.....	5
ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS	5
BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	6
ALTERNATIVENPRÜFUNG.....	7
VERFAHRENSABLAUF	8
BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DEN BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNGEN	9
ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG.....	22

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Gemäß § 10a Abs. 1 BauBG ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS

Die Gemeinde Tiefenbach sieht sich aufgrund gegebener Umstände dazu veranlasst, den Siedlungsbereich „Keilberg“ im Ortsteil Obergolding städtebaulich neu zu ordnen.

Der betreffende Planungsbereich deckt sich dabei im Wesentlichen mit dem Geltungsbereich der Bebauungspläne „Obergolding Keilberg - Überarbeitung“ und „Keilberg II Erweiterung“. Diese beiden Gebiete werden nun zu einem neuen Planwerk zusammengefasst unter Einbezug der bis dato noch nicht beinhalteten Grundstücksflächen der Fl.Nr. 470/4 und 470/11 für eine Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Keilberg“ wurde für die Ausweisung eines Wochenendhausgebietes gemäß § 10 BauNVO erarbeitet und mit Bescheid des Landratsamtes Landshut vom 13.02.1969 Nr. III/2-658/68 genehmigt.

Das Planungsgebiet grenzt dabei unmittelbar an die bestehende Ortsrandbebauung des Ortsteiles Obergolding an. Durch die Umnutzung des Wochenendhausgebietes in ein „Allgemeines Wohngebiet“ werden somit die wohnbaulichen Siedlungsflächen im Ortsteil erweitert. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Erweiterung durchaus vertretbar, da tatsächliche Ansätze einer Wohnbebauung bereits vorherrschen und die verkehrliche Erschließung sowie die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden sind.

Anlass der Überplanung ist es zudem, die unterschiedlichen Vorgaben der bisherigen Bauleitpläne in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung für eine einheitliche und gleichberechtigte Entwicklung neu zu ordnen. Dabei werden die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zulässigen Grund- und Geschossflächen angemessen erweitert und auf diese Zielsetzungen ausgerichtet. Dies trägt im Ergebnis auch zu einer baulichen Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen bei und entspricht somit den grundsätzlichen Zielsetzungen der Gesetzgebung, mit Grund und Boden in Zukunft sparsam und schonend umzugehen.

Darüber hinaus erging im Rahmen einer Klage gegen eine Baugenehmigung im Vorfeld dieses Verfahrens ein Urteil des Verwaltungsgerichts Regensburg, das den Bebauungsplan „Obergolding Keilberg – Überarbeitung“ aus dem Jahre 2004 für faktisch rechtswidrig und gesamt unwirksam beurteilt.

Das Verwaltungsgericht Regensburg begründet dies damit, dass die nach § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO erforderlichen Festsetzungen zur Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen im betreffenden Bauleitplan nicht ausreichend definiert werden. Hingegen beurteilt das Verwaltungsgericht Regensburg den Bebauungsplan „Keilberg“ aus dem Jahre 1969 als wirksam und nicht funktionslos.

Im Ergebnis hat sich nun die Gemeinde dazu entschieden, für diesen Siedlungsbereich einen neuen gemeinsamen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung zu erlassen und somit den Bereich bauplanungsrechtlich neu zu ordnen. Dies wird nach eingehender Beratung im Gemeinderat als die aktuell praktikabelste Lösung erachtet.

Ziel der Planungsmaßnahme ist somit die Schaffung einer aktuellen bauplanungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzung zur Aufrechterhaltung der gegenwärtigen Wohnnutzung in Form eines neuen Bebauungsplanes, sowie die Erweiterung des Geltungsbereiches im Norden um die Grundstücksflächen der Fl.Nr. 470/4, 470/11 und 470/13 der Gemarkung Tiefenbach gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB).

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen wurden zur Erarbeitung herangezogen:

- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Gemeinde Tiefenbach
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Landshut
- Biotopkartierung
- Artenschutzkartierung
- Fachdateninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Umweltatlas Bayern
- Rauminformationssystem Bayern
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- Bayernatlas
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan Region Landshut
- eigene Erhebungen

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen liegen zur Einsichtnahme vor:

- Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes
- Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes
- Immissionsschutzfachliches Gutachten; IFB Eigenschenk; Deggendorf, Juli.2025

Hinsichtlich der Umweltbelange wurden die Auswirkungen auf den Menschen, auf Tiere und Pflanzen, auf Boden/ Fläche, auf Wasser, auf Klima und Luft, auf das Landschafts- und Ortsbild, auf Kultur- und sonstige 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 teilweise 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
- Steigerung des Erholungswertes durch Ein-/Begrünung

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt 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 festgesetzte Gehölzpflanzungen und Ausgleichsflächen

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 Gehölzpflanzungen und Ausgleichsflächen

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

Die Auswirkungen werden gemittelt als **negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Gebietsabflussbeschleunigung
- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung
- Entstehung von Abwasser
- 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 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

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege
- keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zu vorhandenen Baudenkmalern durch die Baukörper der Anlage

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

Insgesamt stellen sich die Auswirkungen unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen als nicht erheblich dar.

ALTERNATIVENPRÜFUNG

Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten

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

Es wurden keine flächenbezogenen Nutzungsmöglichkeiten bei vorliegender Planung geprüft, da es sich im Wesentlichen um die Überarbeitung von Bebauungsplänen handelt, die in großen Teilen bereits umgesetzt sind.

VERFAHRENSABLAUF

Die Gemeinde Tiefenbach hat in der Sitzung vom 28.10.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Obergolding Keilberg – Überarbeitung Neu“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.10.2025 fand vom 16.12.2025 bis 16.01.2026 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.10.2025 hat in der Zeit vom 16.12.2025 bis 16.01.2026 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.03.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2026 bis 15.05.2026 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.03.2026 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2026 bis 15.05.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten im Rathaus, Anschrift: Hauptstraße 42, 84184 Tiefenbach, zu den üblichen Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das Zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.06.2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.06.2026 als Satzung beschlossen.

BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DEN BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNGEN

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 16.12.2025 bis 16.01.2026 statt. Dabei wurden folgende Einwände und Anregungen vorgebracht:

- Einwendung 1 mit 7 Unterzeichnern vom 21.12.2025

Stellungnahme:

Es ist uns zu Ohren gekommen, dass unser Bebauungsplan lt. Urteil der Verwaltungsgerichts Regensburg angeblich **womöglich** rechtswidrig sein könnte und daher ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Wir haben unseren Nachbarn daher nachfragen lassen, was an diesen Gerüchten dran sein könnte.

Herrn Ernst Jakab, Am Keilberg 13 wurde bei einem Termin von Ihnen erklärt, dass tatsächlich beabsichtigt ist, den Bebauungsplan zu ändern, **da derzeit der Bebauungsplan Wochenendgebiet gilt. Dem ist natürlich nicht so, da die Anwohner Keilberg 1 natürlich einen rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Keilberg 1 WA“ haben.** Auf Nachfrage erklärten Sie noch, dass das Verwaltungsgericht Regensburg im Urteil feststellte, dass unser jetziger Bebauungsplan teilweise rechtswidrig sein **könnte! Damit ist unser Bebauungsplan jedoch nicht aufgehoben!**

Herr Jakab fragte nach, ob den Gemeinderäten dieses Urteil den Gemeinderäten komplett zugeleitet wurde, worauf Sie wiederum erwiderten, dass das nicht der Fall war, Sie aber den Gemeinderäten **Auszüge mündlich** vortrugen, da das die Gemeinderäte **sowieso nicht interessieren würde** und diese das auch nicht lesen würden.

Trotz dieses Mankos stimmten die Gemeinderäte wohl mit Mehrheit für die **Aufstellung eines neuen Bebauungsplans**, und das obwohl diese ja vom Urteil überhaupt keine Kenntnis hatten.

Wir stellen daher fest, dass die Beschlussfassung einer möglichen Aufstellung eines neuen Bebauungsplans womöglich fehlerhaft ist, da die Gemeinderäte von der gesamten Begründung des Urteils keine Kenntnis hatten und daher auch nicht wissen konnten, dass das Verwaltungsgericht den Bebauungsplan **nicht für rechtswidrig** erachtete, sondern ausführte, dass Teile des jetzigen Bebauungsplans **eventuell rechtswidrig sein könnten**, und zwar wegen nicht zu Wohnräumen genutzter Nebengebäude. Die Gemeinderäte wurden also bewusst manipuliert!

Dass Sie als 1. Bürgermeisterin noch dazu bei Aufstellung eines neuen Bebauungsplans die Flächen anpassen wollen, um dadurch nochmals Erschließungskosten von uns Eigentümern verlangen zu können, ist so nicht hinnehmbar.

Wir haben unsere Erschließungskosten allesamt bezahlt, niemand hat seither an- oder aufgebaut, auch die vorhandenen Nebengebäude wurden seit Aufstellung des Bebauungsplans nicht mehr verändert oder erweitert und diese Nebenflächen sind in der neuen Grundsteuer vollständig erfasst und daher wehren wir uns, dass wir wegen eines **nicht erforderlichen Bebauungsplans** nun noch einmal zu Kasse gebeten werden sollen.

Nochmals: Es ist im Übrigen so, dass unser jetziger Bebauungsplan „Am Keilberg 1“ nicht ungültig ist, sondern im Gegenteil rechtskräftig ist und nicht, wie von Frau 1. Bürgermeisterin der alte Bebauungsplan Wochenendgebiet wieder gilt.

Außerdem hat damals bei der Kanalisation der frühere 1. Bürgermeister, Herr Schmerbeck, die **Grundstücke in Augenschein genommen** und die damaligen Nebengebäude gesehen, sodass die Gebäude der Gemeinde Tiefenbach „bekannt“ waren und nicht beanstandet wurden und-

aus welchen Gründen auch immer - im Bebauungsplan nicht berücksichtigt wurden. Das ist aber nicht unsere Schuld.

Herr Jakab besprach all diese Umstände damals mit Herrn 1. Bürgermeister Schmerbeck mit der Bitte um Aufstellung eines Bebauungsplans für ein allgemeines Wohngebiet für die **kostenlose Einbringung des Abwasserkanals** durch sein Grundstück, sondern darüber hinaus auch den **Bau einer Anliegerstraße durch sein Grundstück für die Zeit des Ka-**

nalbaus, ohne von der Gemeinde dafür eine Entschädigung zu verlangen, damit die Nachbarn während der Kanalbauzeit ihre Grundstücke anfahren konnten.

Es ist daher **kein zeit- und kostenintensiver neuer Bebauungsplan** nötig und auch eine Erweiterung der bisherigen Größen nötig. Unser derzeitiger Bebauungsplan wurde auch von niemandem angefochten, sodass die Gemeinde zu einer Änderung nicht gezwungen ist.

Beim Bebauungsplan Am Keilberg 2 wurde und wird wie auch in anderen Ortsteilen immer mit isolierten Befreiungen in der Gemeinde bei Bauvorhaben gearbeitet und auch das Landratsamt hat hier noch nie negativ interveniert.

Warum sollte also jetzt auch gerade bei unserem Bebauungsplan das anders sein, zumal - wie oben ausgeführt - dem damaligen 1. Bürgermeister die bauliche Situation ja bereits bekannt war und somit damals interveniert, besser der Bebauungsplan den tatsächlichen Gegebenheiten hätte gefolgt werden können und zudem bei uns derzeit auch überhaupt nicht gebaut wird und ob der möglichen Größen von uns Eigentümern nicht mehr gebaut wird und die festgesetzten Flächen auch nirgends auch nur annähernd erreicht werden.

Um der Gemeinde nun unnötige Kosten für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans zu ersparen, wird gebeten, das Urteil des Verwaltungsgerichts vollständig zu lesen und neu zu bewerten, da das Verwaltungsgericht eben nur von einer „**möglichen** teilweisen Rechtswidrigkeit (wahrscheinlich Nebengebäuden ohne Wohncharakter) des Bebauungsplans spricht, aber nicht von einer Rechtswidrigkeit des gesamten Bebauungsplans ausgeht. Das Verwaltungsgericht hat auch bisher überhaupt keine Kenntnis davon, dass der damalige Bürgermeister die tatsächlich vorhandenen Nebengebäude in Augenschein nahm und daher akzeptierte.

Eine solche „mögliche teilweise Rechtswidrigkeit“ ist durch leichtere Änderungen möglich, ohne den Aufwand eines neuen Bebauungsplans betreiben zu müssen.

Zudem bleibt fest zu halten, dass durch die Kenntnis des Herrn 1. Bürgermeister Schmerbeck die Gemeinde bei Aufstellung des jetzt gültigen Bebauungsplans „Am Keilberg 1 allg. Wohngebiet“ ein Bestandsschutz für uns Eigentümer besteht, weil auch die Aussage von Frau 1. Bürgermeisterin Gatz, dass derzeit nur der Bebauungsplan „Wochenendgebiet“ nicht greift, da der derzeitige Bebauungsplan ja gültig ist.

Übrigens ist noch fest zu halten: Die Gemeinde erhält die Grundsteuern für alle tatsächlich vorhandenen Wohngebäude **und** Nebengebäude. Uns ist nicht Erinnerung, dass bei der Berechnung von den dem Finanzamt mitgeteilten Flächen von der Gemeinde etwas abgezogen wurde.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Anwohnerschaft im Siedlungsgebiet Keilberg-Überarbeitung wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen nimmt die Gemeinde wie folgt Stellung:

Zunächst ist von Seiten der Gemeinde richtig zu stellen, dass kommunale Planungsaufgaben dann umzusetzen sind, soweit dies die gesetzlichen Anforderungen notwendig machen oder aufgrund aktueller Rechtsprechung die Gemeinde zum Handeln veranlasst wird.

In vorliegender Situation hat sich dies im Rahmen einer privatrechtlichen Klage ergeben. Dies erfolgte im Rahmen einer Rechtsstreitigkeit gegen eine Baugenehmigung im Vorfeld dieses Verfahrens durch ein Urteil des Verwaltungsgerichts Regensburg, das den gegenwärtig gültigen Bebauungsplan „Obergolding Keilberg – Überarbeitung“ aus dem Jahre 2004 für faktisch rechtswidrig und somit unwirksam beurteilt hat.

Das Verwaltungsgericht Regensburg begründet dies damit, dass die nach § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO erforderlichen Festsetzungen zur Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen im betreffenden Bauleitplan nicht ausreichend definiert werden. Hingegen beurteilt das

Verwaltungsgericht Regensburg den Bebauungsplan „Keilberg“ aus dem Jahre 1969 als wirksam und nicht funktionslos.

Im Ergebnis hat sich daraufhin die Gemeinde dazu entschieden, für diesen Siedlungsbereich einen neuen gemeinsamen Bebauungsplan zu erlassen und somit den gesamten Bereich „Keilberg“ bauplanungsrechtlich neu zu ordnen. Dies wurde nach eingehender Beratung im Gemeinderat als die aktuell praktikabelste und sinnvollste Lösung erachtet. Ziel es dabei, gleichberechtigte Voraussetzungen für alle Grundstücke im Siedlungsbereich zu ermöglichen und dabei einen angemessenen Beitrag auf für eine Nachverdichtung zu schaffen.

Der Gemeinderat wurde über diese Situation ausreichend und fachlich umfassend informiert bzw. in Kenntnis gesetzt. Dies hat in zwei Sitzungsterminen beratend stattgefunden. Dabei hat sowohl die gemeindliche Verwaltung, als auch das mit der Planung betraute Stadtplanungsbüro KomPlan teilgenommen. Ebenso hat sich die Gemeinde hierzu fachlich von einer Rechtsanwaltskanzlei beraten lassen. Diese Termine und Abstimmungen sind in der Gemeinde umfassend protokolliert und entsprechend nachweisbar.

Die Aussagen in der vorliegenden Stellungnahme sind daher inhaltlich falsch und haltlos und kommen im Ergebnis einer Unterstellung gleich, von der sich die verantwortlichen Personen der Kommune strikt distanzieren.

Anzumerken ist dabei im Weiteren, dass sich die Gemeinde zu einer Gesamtüberarbeitung entschlossen hat, um weiteren Klagen vorzugreifen und die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes für die Zukunft zu gewährleisten, um auch diesbezüglich keine weiteren Kosten zu veranlassen.

Klarzustellen ist dabei im Weiteren, dass sämtliche vorhandenen Gebäude uneingeschränkten Bestandsschutz genießen und niemand im Gebiet zu einer baulichen Veränderung veranlasst wird. Im Ergebnis erlangen durch diese Maßnahmen sämtliche Grundstücksbesitzer im Geltungsbereich eine erhöhte Rechtssicherheit. Zusätzlich ist ebenso eine gewisse Wertsteigerung zu beurteilen.

Die Anmerkungen im Hinblick evtl. anfallender Erschließungskosten sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens und diese können daher auf dieser Planungsebene nicht abschließend geklärt bzw. abschließend beurteilt werden. Das Erschließungsbeitragsrecht stellt in der Gesetzgebung einen eigenen Fachbereich dar, unabhängig der kommunalen Bauleitplanung ist daher unabhängig zu werten.

Aus den vorgenannten Gründen wird daher keine Veranlassung gesehen, die Planung zu ändern. An dieser wird daher uneingeschränkt festgehalten.

- Einwender 2 vom 16.01.2026

Stellungnahme:

Wie mit Ihnen kurz am Telefon besprochen gibt es die im Plan eingezeichnete Mittelspannungsleitung nicht mehr. Diese wurde in die Erde verkabelt. Es ist auch keine vom Bayernwerk geplant, da alle Freileitungen verkabelt werden.

Das Grundstück am Rande von 470/11 habe ich ebenfalls erworben und es hat auch keine Turmstation mehr.

Bitte in der Anpassung entsprechend berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Den Hinweisen des Einwenders wird gefolgt und die Darstellung der Freileitung im Geltungsbereich und der Trafostation auf Fl. Nr. 470/13 aus der Planzeichnung entfernt.

Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand ebenfalls in der Zeit vom 16.12.2025 bis 16.01.2026 statt. Insgesamt wurden am

Entwurfsverfahren 31 betroffene Fachstellen beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

- Bayerischer Bauernverband vom 19.12.2025 und 14.01.2026

Stellungnahme:

Bei der ersten Durchsicht der Unterlagen wird in der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan unter Punkt 12.3 auf Seite 26 auf das neu erstellte Immissionsgutachten eingegangen, auf das sich der BBP "Keilberg Überarbeitung-Neu" bezieht.

Leider ist dieses Gutachten nicht in den Unterlagen zu finden. Um als landwirtschaftlicher Berufsverband und Fachstelle überprüfen zu können, ob Belange landwirtschaftlicher Betriebe in unmittelbarer Nähe betroffen sind, bitte ich Sie, uns dieses Immissionsgutachten möglichst bald zukommen zu lassen.

Zu der im Betreff genannten Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auf Emissionen wird bereits in den Textlichen Hinweisen eingegangen.

Zudem befinden sich landwirtschaftliche Betriebe in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet. Von diesen können ebenfalls Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Im immissionsfachlichen Gutachten wird bereits der Einfluss der Geruchsemissionen der Betriebe auf das Plangebiet untersucht. Allerdings ist nicht ersichtlich, dass ein Emissionsschwerpunkt aus den drei angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben gebildet wurde. Wir bitten diesbezüglich um eine Ergänzung.

Wir bitten Sie, o. g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projekts zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen ergeben zur Kenntnis. Zur Absicherung der Verträglichkeit des im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet (WA) des Bebauungsplanes „Obergolding Keilberg-Überarbeitung Neu“ und die darauf einwirkenden Geruchsimmissionen der Mastschweineanlage auf Flurnummer 467 wurde eine überschlägige Geruchsprognose nach der VDI 3894 Blatt 2 durchgeführt mit folgendem Ergebnis: „Es erfolgte die Ermittlung der Geruchsbelastung im Rahmen der geplanten Erweiterung des Bauungs- und Grünordnungsplans „Obergolding Keilberg-Überarbeitung“ in Obergolding verursacht durch die benachbarten Tierhaltungsbetriebe auf den Flur-Nm. 467 (Mastschweinehaltung), 477 (Milchviehhaltung) sowie 513 (Milchschafthaltung). Es kann konstatiert werden, dass der maßgebliche Immissionswert auf allen Parzellen und auch an den Randbereichen des gesamten Plangebietes eingehalten werden kann.“

Laut Stellungnahme des Landratsamtes Landshut – Abt. Untere Immissionsschutz vom 15.01.2026 beträgt der Abstand zum Plangebiet ca. 210 m, somit ist nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruch zu rechnen. Weitere Forderungen wurden nicht erhoben. Ergänzungen oder Änderungen an der Planung erscheinen der Gemeinde diesbezüglich daher nicht erforderlich.

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 17.12.2025

Stellungnahme:

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (BQ) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde

gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschlussvorschlag:

Es werden keine Einwände erhoben. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind bereits in den Hinweisen durch Text vorhanden. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich. Die Stellungnahme ergeht daher zur Kenntnis.

- Bayernwerk Netz GmbH vom 17.12.2025

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.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt 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.

Kabelplanung(en)

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(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Den vermerkten Standort nehmen wir wohlwollend zur Kenntnis.

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:

<https://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.

Beschlussvorschlag:

Es werden keine Einwände erhoben. Die nicht mehr vorhandene Freileitung mit Schutzzonen wird aus der Planzeichnung entfernt. Die übrigen Anmerkungen des Leitungsträgers werden zur Kenntnis genommen, in die Begründung übernommen und im Zuge der Umsetzung beachtet.

In Abstimmung mit der Bayernwerk ist zum aktuellen Zeitpunkt keine Errichtung einer neuen Transformatorenstation innerhalb des Geltungsbereichs erforderlich, da es sich um eine bestehende Bebauung handelt welche aktuell vollständig elektrisch erschlossen ist. Auf die Ausweisung einer Fläche zur Errichtung einer Transformatorenstation für mögliche künftige Bebauungen kann daher im Rahmen des vorliegenden Verfahrens verzichtet werden.

- Bayernets GmbH vom 17.12.2025

Stellungnahme:

im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens - wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt - liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Aufgrund noch nicht festgesetzter externer Ausgleichsflächen, bitten wir um weitere Beteiligung am Verfahren. Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

Sollten Sie noch Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Es werden keine Einwände erhoben. Die Hinweise ergehen zur Kenntnis. Die bayernets GmbH wird weiterhin beteiligt.

- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Landshut vom 16.01.2026

Stellungnahme:

Vom Grundsatz her stimmen wir der Bebauung zu. Folgende Anmerkungen, Änderungen und Ergänzungen bitten wir zu beachten:

Dachgestaltung:

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswasser und zur Steigerung der Biodiversität ist verbindlich eine Dachbegrünung auf den flach geneigten Dächern in die Festsetzungen aufzunehmen.

Beleuchtung:

Wir bitten um Ergänzung der „Handlungsempfehlungen zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“. Es liegt ein Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vor. Gemäß den Handlungsempfehlungen sollen Fassadenbeleuchtungen und Leuchtkörper in den Außenanlagen mit einer Lichtstrahlung in das offene Gelände, zum Schutze der Tierwelt, vermieden werden. Wir bitten Sie, eine Festsetzung über die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln für Fassaden und Außenanlagen [warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin] aufzunehmen.

Lichtverschmutzung sollte durch geeignete und sparsame Beleuchtung verringert werden.

Begrünung des Straßenraumes mit Bäumen und vorhandenen Gehölzen aller Wuchsklassen:

Wir vermissen die Bestandsaufnahme vorhandener Gehölze, insbesondere von Bäumen, welche erhaltenswert sind. Diese sollten in den Plan eingezeichnet und durch entsprechende Festsetzungen geschützt werden. Zur Begründung des Straßenraumes fehlen ebenfalls entsprechende Festsetzungen durch Planzeichen. Wir bitten um Ergänzung.

Bauweise:

Es sollte der Schwerpunkt bei Verwendung nachwachsender oder/gut recyclebarer Rohstoffe liegen. Wir bitten um die Einarbeitung einer entsprechenden Festsetzung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz ergeht zur Kenntnis.

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine rechtliche Anpassung und nicht um eine Neuauflistung. Daher ist vorgesehen, dass sich die Festsetzungen nicht wesentlich von den bisherigen Festsetzungen unterscheiden, um eine gleichberechtigte Situation zu schaffen.

Zu Dachgestaltung: Auf Flachdächern ist Dachbegrünung als zulässig festgesetzt (siehe Festsetzung 10.1.2). Dies erscheint der Gemeinde als ausreichend.

Zu Beleuchtung: Die Anmerkungen zu insektenfreundlicher Beleuchtung werden ergänzend in die Hinweise durch Text Ziffer 8 aufgenommen.

Zu Begrünung des Straßenraums und vorhandene Gehölze: Es handelt sich zum Großteil bereits um ein sehr gut durchgrüntes Wohngebiet. Die Festsetzungen zur Grünordnung werden durch die Gemeinde daher als ausreichend erachtet.

Zu Bauweise: Die zwingende Verwendung nachwachsender oder/und gut recycelbarer Rohstoffe erachtet die Gemeinde als zu restriktiv. Daher wird die Anregung in die Hinweise durch Text aufgenommen.

- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 16.12.2025

Stellungnahme:

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH/ Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.

Beschlussvorschlag:

Es werden keine Einwände erhoben. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind nicht erforderlich.

- Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 16.01.2026

Stellungnahme:

Das Planungsgebiet liegt an einer Hangfläche. Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Unter ungünstigen Umständen (Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) können Erdabschwemmungen und wild abfließendes Wasser zu Schäden führen. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahn-/Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Wir empfehlen, dahingehend weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.

Beschlussvorschlag:

Es werden keine Einwände erhoben. Aufgrund der Bestandssituation können aktuell keine vorsorgenden Maßnahmen getroffen werden. Die Umsetzung obliegt daher den Grundstückseigentümern.

Die Empfehlungen zu baulichen Vorsorgemaßnahmen bzgl. Starkregen sind bereits in den Hinweisen durch Text 10 Grundwasserschutz und 11 Niederschlagswasserbeseitigung beschrieben. Diese werden ggf. entsprechend ergänzt.

Weitere Festsetzungen diesbezüglich werden nicht getroffen.

- Zweckverband Wasserversorgung – Isar Vils vom 08.01.2026

Stellungnahme:

hiermit teilen wir Ihnen mit, dass der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits an die Trinkwasserversorgung angeschlossen ist und somit kein weiterer Handlungsbedarf nötig ist.

Bezüglich des Brandschutzes teilen wir mit, dass aus den bestehenden Hydranten laut Rohrnetzberechnung je 6,66 l/s zur Verfügung stehen. Die Berechnung wurde mit einem Vordruck von mindestens 1,50 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden erstellt.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Es werden keine Einwände erhoben. Die Stellungnahme ergeht daher zur Kenntnis. Die getroffenen Angaben zum Brandschutz im Hinblick der Wasserversorgung werden ergänzend in die Begründung aufgenommen.

- Landratsamt Landshut – SG 40 Bauaufsichtsbehörde vom 29.12.2025

Stellungnahme:

Für die Festsetzung 2.1 (Grundflächen) besteht keine Rechtsgrundlage. Nach dieser Regelung werden für das (Haupt)Gebäude und für Garagen/Carports/Nebengebäude jeweils selbständige max. Grundflächen festgesetzt.

Nach dem Leitsatz des Urteils des BVerwG vom 16.09.2025 - 4 CN 2.24 ermächtigt 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO die Gemeinde nicht zu Festsetzungen der zulässigen Grundfläche für einzelne Anlagentypen, sondern verlangt eine einheitliche Festsetzung für alle baulichen Anlagen (<https://www.bverwg.de/de/160925U4CN2.24.0>).

Der 4. Senat führt aus, dass § 16 Abs. 2 Nr. 1 Alt. 2 BauNVO schon nach seinem Wortlaut verlangt, dass die Größe der Grundfläche für alle baulichen Anlagen festgesetzt wird. Für eine Differenzierung nach Anlagentypen findet sich keine Grundlage. Das System der Maßfestsetzungen in §§ 16 ff. BauNVO ist bundesrechtlich abschließend. Darüber hinaus steht der Gemeinde ein "Festsetzungsfindungsrecht" nicht zu. Deren Anwendungsbereich beschränkt sich auf die Bestimmung des Umfangs, in dem die festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden darf (vgl. OVG Münster, Urteil vom 1. September 2016 - 10 D 23/15.NE - juris Rn. 85). Eine "Kombinationslösung" kann schon im Ansatz nicht auf § 16 Abs. 2 Nr. 1 Alt. 2 i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO gestützt werden. (BVerwG a.a.O., RNr. 11ff).

Es erübrigen sich daher Ausführungen, dass nach der Festsetzung nur Garagen, Carports und Nebengebäude bei der Grundfläche mitzurechnen sind (vgl. die Aufzählung in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO; zum Ganzen siehe auch das der Gemeinde bekannte Urteil des VG Regensburg vom 26.03.2024 - RN 6 K 21.508).

Die rechtlichen Vorgaben des BVerwG sind keiner Abwägung zugänglich; es ist nur eine einheitliche Festsetzung für alle baulichen Anlagen möglich.

Beschlussvorschlag:

Dem Einwand der Bauaufsichtsbehörde wird entsprechend vorliegendem Urteil des BVerwG vom 16. September 2025 nachgekommen und die Festsetzung durch Text 2.1 Grundfläche dahingehend angepasst, dass für alle baulichen Anlagen eine einheitliche Festsetzung getroffen wird.

Ein erläuternder Hinweis zur Klarstellung einer zulässigen Überschreitung der Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird ergänzt.

- Landratsamt Landshut – Abt. Untere Immissionsschutz vom 15.01.2026

Stellungnahme:

Zur Absicherung der Verträglichkeit des im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet (WA) des Bebauungsplanes „Obergolding Keilberg-Überarbeitung Neu“ und die darauf einwirkenden Geruchsmissionen der Mastschweineanlage auf Flurnummer 467 wurde eine überschlägige Geruchsprognose nach der VDI 3894 Blatt 2 durchgeführt.

In der Begründung, im Umweltbericht und in den textlichen Festsetzungen wurde zwar auf die landwirtschaftliche und den daraus möglichen Immissionseinwirkungen hingewiesen jedoch befinden sich im Rahmen der Bauleitplanung Immissionsorte im allgemeinen Wohngebiet. Für Immissionsorte im WA gelten strengere Immissionsrichtwerte als für Immissionsorte im angrenzenden Mischgebiet (MI = 15 % Geruchsstundenhäufigkeit, WA = 10 % Geruchsstundenhäufigkeit).

Der durch eine überschlägige Prognose ermittelte Mindestabstand beträgt ca. 144 m zu einem maßgeblichen Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet. Der Abstand zum Plangebiet beträgt ca. 210 m und wird daher nicht überschritten, somit ist nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruch zu rechnen. Der Mindestabstand von 144 m ist zu beachten.

Beschlussvorschlag:

Es werden keine Einwände erhoben. Die Hinweise ergeben zur Kenntnis. Der Mindestabstand von 144 m wird beachtet. Es liegen im Ergebnis keine schädlichen Umwelteinwirkungen vor.

- Landratsamt Landshut – Abt. untere Naturschutzbehörde vom 16.01.2026

Stellungnahme:

Die Maßnahme gebietsheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, lässt sich u. E. nicht auf den Planungsfaktor anrechnen, da die zu einbeziehende Flurstücke sich an der Grenze zu der freien Landschaft hin befinden.

Um beim Planungsfaktor angerechnet zu werden, müssen die Vermeidungsmaßnahmen textlich festgesetzt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme ergeht zur Kenntnis. Der Anregung wird gefolgt und der Planungsfaktor wird auf 1 % reduziert (versickerungsfähige Beläge sind festgesetzt). Der erforderliche Ausgleich wird festgesetzt. Diese Maßnahmen sind dann am betreffenden Grundstück entsprechend umzusetzen.

- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung vom 12.01.2026

Stellungnahme:

Die Gemeinde Tiefenbach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Obergolding Keilberg - Überarbeitung Neu“, um den Siedlungsbereich Keilberg städtebaulich neu zu ordnen. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den Bereich bereits größtenteils als Allgemeines Wohngebiet dar.

Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt hierzu wie folgt Stellung: Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

Es werden keine Einwände erhoben, die Stellungnahme ergeht daher zu Kenntnis.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 15.04.2026 bis 15.05.2026 statt. Dabei wurden folgende Einwände und Anregungen vorgebracht:

- Einwendung 1 vom 12.05.2026

Stellungnahme:

im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans „Obergolding Keilberg- Überarbeitung neu“ nehmen wir Bezug auf das Grundstück **Flurnummer 506/11** (Brunnenstraße 26).

Laut dem aktuell veröffentlichten Planentwurf wird für dieses - unseres Grundstück eine Fläche von **950 m²** angegeben (Quelle: <https://www.tiefenbach-gemeinde.de/wp-content/uploads/2026/04/Bekanntmachung-Obergolding-Keilberg.pdf>).

Hierzu bitten wir um Klärung bzw. Stellungnahme:

Nach unseren Unterlagen sowie dem zum Zeitpunkt des Erwerbs gültigen bzw. zugrunde gelegten früheren Bebauungsplan wurde die Grundstücksgröße mit **1.036 m²** angegeben. Auf dieser Basis erfolgten

- der Kauf des Grundstücks (21.12.2015),
- die Berechnung und Zahlung der Erschließungskosten sowie
- die Festsetzung und Zahlung der Grundsteuer.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich eine erhebliche Abweichung von 86 m², die sowohl wirtschaftliche als auch rechtliche Auswirkungen haben kann.

Wir bitten daher um:

1. Aufklärung der Flächendifferenz zwischen bisheriger und aktueller Planangabe,
2. Darlegung der zugrunde liegenden Vermessungs- bzw. Planänderung,
3. Prüfung, ob eine Berichtigung der Flächendaten erforderlich ist oder
4. falls zutreffend, eine Stellungnahme zu möglichen Auswirkungen auf bereits geleistete Zahlungen (Erschließungskosten, Grundsteuer etc.).

Da diese Abweichung für uns als Eigentümer von wesentlicher Bedeutung ist, bitten wir um eine nachvollziehbare und schriftliche Stellungnahme.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird auf eine Abweichung zwischen der im Bebauungsplan dargestellten Grundstücksfläche und einer früher zugrunde gelegten Grundstücksgröße hingewiesen. Die vorgebrachten Fragen betreffen die katastermäßige Erfassung und Vermessung des Grundstücks Fl.-Nr. 506/11 sowie gegebenenfalls daraus resultierende privatrechtliche oder abgabenrechtliche Fragestellungen.

Die vorgebrachte Flächendifferenz wurde geprüft. Dabei hat sich herausgestellt, dass die im Bebauungsplan für das Grundstück Fl.-Nr. 506/11 angegebene Grundstücksfläche fehlerhaft dargestellt wurde. Die zugrunde liegenden Kataster- und Vermessungsdaten weisen für das Grundstück eine Fläche von 1.036 m² aus.

Die fehlerhafte Flächenangabe beruht auf einem Darstellungs- bzw. Übertragungsfehler in den Planunterlagen und hat keine Auswirkungen auf die städtebaulichen Zielsetzungen der Planung. Die Planunterlagen werden entsprechend redaktionell berichtigt.

Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand ebenfalls in der Zeit vom 15.04.2026 bis 15.05.2026 statt. Insgesamt wurden am Entwurfsverfahren 31 betroffene Fachstellen beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

- Bayerischer Bauernverband vom 13.05.2026

Stellungnahme:

"Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auf Emissionen wird bereits in den Textlichen Hinweisen eingegangen.

Zudem befinden sich landwirtschaftliche Betriebe in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet. Von diesen können ebenfalls Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Im immissionsfachlichen Gutachten wird bereits der Einfluss der Geruchsemissionen der Betriebe auf das Plangebiet untersucht. Allerdings ist nicht ersichtlich, dass ein Emissionsschwerpunkt aus den drei angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben gebildet wurde. Wir bitten diesbezüglich um eine Ergänzung.

Wir bitten Sie, o. g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projekts zu berücksichtigen."

Leider können wir bei den aktuellen Unterlagen keine Berücksichtigung unserer Stellungnahme feststellen. Es wurde versäumt, beim Immissionschutzgutachten einen Emissionsschwerpunkt aus den drei angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben zu bilden.

Wir bitten nochmals dringend um Berücksichtigung unseres Einwandes und Ergänzung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen ergehen zur Kenntnis.

Im vorliegenden Geruchsgutachten wurde eine Ausbreitungsrechnung nach dem Stand der Technik durchgeführt. Hierbei werden sämtliche relevanten Geruchsquellen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe lagegenau erfasst und ihre gemeinsamen Auswirkungen auf das Plangebiet berechnet. Die vom Einwander angeregte Bildung eines Emissionsschwerpunktes ist Bestandteil vereinfachter Abstandsmethoden, kommt bei der angewandten Ausbreitungsrechnung jedoch nicht zur Anwendung und ist fachlich nicht erforderlich.

Die Aussagen und diesbezügliche Würdigung haben bereits im ersten Verfahrensschritt stattgefunden. Eine Änderung der Planung hat sich seitdem nicht ergeben.

Eine Ergänzung des Gutachtens ist daher nicht notwendig.

- Bayernwerk Netz GmbH vom 17.12.2025

Stellungnahme:

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Mit dem Schreiben vom 17.12.2025 TOAP Fe 16270, 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.

Beschlussvorschlag:

Es werden keine Einwände erhoben. Die Bayernwerk Netz GmbH verweist auf das Schreiben vom 17.12.2025 aus der frühzeitigen Beteiligung. Dies wurde bereits im Zuge des Vorentwurfsverfahrens vollumfänglich berücksichtigt.

- Landratsamt Landshut – SG 44 Bauleitplanung – rechtl. Teil vom 30.04.2026

Stellungnahme:

Zu 2.1:

Durch die Stellungnahme vom 29.12.2025 wurden Sie bereits darauf hingewiesen, dass § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO die Gemeinde nicht zu Festsetzungen der zulässigen Grundfläche für einzelne Anlagentypen ermächtigt, sondern eine einheitliche Festsetzung für alle baulichen Anlagen verlangt (siehe Leitsatz des Urteils des BVerwG vom 16.09.2025 -4 CN 2.24). Für eine Differenzierung nach Anlagentypen findet sich keine Grundlage.

Diese Festsetzung wurde nun angepasst und es wird nur noch eine Grünfläche für das Gebäude festgesetzt. Die Grundfläche für die Nebenanlagen wird nun über § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO geregelt. Diese Überschreitungsregelung bezieht sich jedoch ausschließlich auf die Grundflächenzahl bzw. die Verhältniszahl und nicht auf das Summenmaß.

Die Gemeinde muss sich entscheiden, ob die Grundfläche über eine Grundflächenzahl (z. B. 0,3) oder über ein Summenmaß (z. B. 210 m²) festgesetzt wird.

Im Falle der Festsetzung über die Grundflächenzahl, gilt die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Die zulässige Überschreitung um bis zu 50 v.H. knüpft an die sich aus der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl an und ermöglicht für die in Satz 1 genannten Anlagen deren Überschreitung um 50 v. H. (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker BauNVO § 19 Rn. 20).

Im Falle der Festsetzung über ein Summenmaß bzw. eine Quadratmeterzahl, müssen alle baulichen Anlagen in dieser Summe enthalten sein. D. h. es gibt keine Überschreitungsregelung bzw. ist diese Überschreitung ebenso bereits in der Quadratmeterzahl/Summe enthalten. § 16 Abs. 2 Nr. 1 Alt. 2 BauNVO verlangt schon nach seinem Wortlaut, dass die Größe der Grundfläche für alle bauliche Anlagen festgesetzt wird. Aus diesem Grund ist eine Überschreitungsregelung gar nicht möglich.

Der Hinweis unter 2.1 ist nicht durch § 19 BauNVO abgedeckt.

Es könnte beispielsweise eine Gesamtsumme der Grundfläche von 210 m² festgesetzt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkungen der Fachbehörde im Hinblick der Festlegung der Grund- und Geschossflächen im vorliegenden Bebauungsplan ergehen zur Kenntnis. Hierzu nimmt die Gemeinde wie folgt Stellung:

Aufgrund der rechtlich zu berücksichtigen Vorgaben in Bezug auf die Festlegung von verbindlichen Flächenangaben der Grundfläche (GR) gemäß BauNVO, werden die Aussagen unter Ziffer 2.1 der Festsetzungen durch Text wie folgt ergänzt bzw. umformuliert:

Die zulässige GR wird von 140 m² im EG auf insgesamt 210 m² erhöht und somit werden die Gesamtflächen für Nebenanlagen in die Flächen, wie vom Gesetzgeber verlangt, in die Angaben im B-Plan miteingerechnet.

Der hinweisende Absatz nach der Tabelle entfällt.

In der Begründung wird unter Punkt 9.1 – Maß der baulichen Nutzung noch ergänzend erläutert, dass sich die festgesetzte GR auf alle Gebäude und baulichen Anlagen in einer Gesamtfläche von max. 210 m² erstreckt.

Darin sind das Hauptgebäude sowie sämtliche Nebenanlagen, Zugänge, Stellplätze sowie deren Zufahrten in die Berechnung mit einzurechnen.

An den bis dato in der Planung festgesetzten Flächen als Obergrenzen ändert sich somit im Ergebnis nichts. Die Planunterlagen werden wie vorgenannt beschrieben redaktionell ergänzt.

- Landratsamt Landshut – Abt. Untere Immissionsschutz vom 15.05.2026

Stellungnahme:

Zur Absicherung der Verträglichkeit des im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet (WA) des Bebauungsplanes „Obergolding Keilberg-Überarbeitung Neu“ und die darauf einwirkenden Geruchsimmissionen der Mastschweineanlage auf Flurnummer 467 wurde neben einer überschlägigen Geruchsprognose nach der VDI 3894 Blatt 2 durchgeführt. Ein Gutachten zur Luftreinhaltung der Firma IFB Eigenschenk (Projekt Nr. 2025- 1007605 vom 01.07.2025) vorgelegt. Das Gutachten scheint plausibel.

Nach den Ergebnissen des Luftreinhaltungsgutachten tritt die höchste Geruchsbelastung an den östlichen Randbereichen auf, die die geringste Entfernung zur Rinderhaltung aufweisen. Der maßgebliche Immissionswert von 10 % der Jahresstunden wird auf fast allen Parzellen des Plangebietes eingehalten. Eine Ausnahme bilden die Flurstücke 470/20 und 470/22 in denen es mit bis zu 12 % der Jahresstunden zu Überschreitungen des maßgeblichen Immissionswertes für Wohngebiete kommt. Nach der Nr. 3.1 Absatz 5 des Anhang 7 der TA-Luft handelt es sich hierbei um eine sog. Gemengelage. Da östlich an das Plangebiet angrenzende Bereiche die Gebietseinstufung eines Dorfgebietes aufweisen, ist eine Zwischenwertbildung zwischen den WA und MD möglich. Dadurch kann der maßgebliche Immissionswert für die geplante Ausweisung auf einen Wert zwischen 10 - 15 % der Jahresstunden erhöht werden. Dafür sprechen die Ortsüblichkeit sowie die Tatsache, dass die landwirtschaftlichen Nutzungen länger bestehen als das geplante allgemeine Wohngebiet. Somit führen die vorhanden, emittierenden landwirtschaftlichen Nutzungen, welche schon länger bestehen als die im Bebauungsplan vorgesehene Wohnbebauung zu einer Minderung der Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung (vgl. LAI - Kommentar zu Anhang 7 der TA-Luft, Ortsüblichkeit). Es kann daher konstatiert werden, dass die vorliegende Gemengelage eine Zwischenwertbildung von bis zu 13 % der Jahresstunden als maßgeblichen Immissionswert für das Plangebiet ermöglicht. Dieser Immissionswert von 13 % der Jahresstunden kann auf allen Parzellen und auch der Randbereiche des gesamten Plangebiets eingehalten werden.

Bezugnehmend auf den in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) verankerten Vorsorgegrundsatz ist anzumerken, dass die auf das Plangebiet einwirkenden Tierhaltungsbetriebe durch das geplante Vorhaben nicht zusätzlich zu ihrer Entwicklungsfähigkeit beschränkt werden. Es befinden sich im Wirkungsbereich der Tierhaltungsbetriebe bereits mehrere Wohnnutzungen (Flur-Nrn. 471, 465 und 498/3) mit einer höheren Geruchsbelastung, sodass eine betriebliche Weiterentwicklung bereits durch diese Bestandsgebäude limitiert wird.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist das beantragte Vorhaben als genehmigungsfähig einzustufen. Zur Absicherung sollen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Vorschriften zur Lüftung von neu errichteten Wohngebäuden festgesetzt werden. Die Frischluftansaugung ist dabei an der den emittierenden Betrieben abgewandten Seite des jeweiligen Gebäudes zu installieren.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das vorgelegte immissionsschutzfachliche Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Geruchsimmissionswerte unter Berücksichtigung der örtlichen Gemengelage im Plangebiet innerhalb des zulässigen Rahmens liegen. Die Planung ist damit aus immissionsschutzfachlicher Sicht als verträglich einzustufen. Die Gemeinde schließt sich dieser Bewertung an.

Das Gutachten enthält keine verbindlichen Vorgaben zur Umsetzung baulicher Maßnahmen, sondern spricht lediglich eine Empfehlung zur Anordnung einer Frischluftansaugung aus. Vor diesem Hintergrund sowie aufgrund der Lage der Geruchsimmissionen im Bereich der Gemengelage sieht die Gemeinde von einer verbindlichen Festsetzung im Bebauungsplan ab. Eine Regelung zur technischen Gebäudeausführung ist städtebaulich nicht erforderlich und bleibt daher der Bauausführung des jeweiligen Bauwerbers im Einzelfall überlassen.

- Landratsamt Landshut – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat vom 19.04.2026

Stellungnahme:

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle ist die Löschwasservorhaltung auf Grund der Ausweisung eines WA nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 48 m³/h auf 2 h anzusetzen. Dies ist nach der Darstellung in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 11 „Brandschutz“ nicht erfüllt. Der im Bebauungsplan dargestellte Löschwasserteich kann hierzu angerechnet werden so er die Voraussetzungen (Feuerwehrezufahrt, ganzjährige vorgehaltenes nötiges Volumen, eisfreie Entnahmemöglichkeit...) als **Löschwasserteich** erfüllt.

Die Anforderungen an Entfernungen bzw. Abständen von Löschwasserentnahmestellen sind ebenfalls einzuhalten.

Weitere Forderungen, die anhand der mir vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar sind, bleiben vorbehalten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Das Plangebiet umfasst überwiegend bereits bebaute und erschlossene Grundstücke. Mit der vorliegenden Planung erfolgten im Wesentlichen eine Neuordnung und geringfügige Erweiterung der bestehenden baulichen Entwicklung. Der im Plangebiet vorhandene Löschwasserteich besteht bereits und dient der Löschwasserversorgung des Gebietes.

Die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung einschließlich der Einhaltung der brandschutzrechtlichen Anforderungen ist unabhängig vom Bebauungsplan im Rahmen der bestehenden und zukünftigen Erschließung gewährleistet bzw. nachzuweisen. Der vorhandene Löschwasserteich kann hierbei berücksichtigt werden, soweit die hierfür erforderlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Die Begründung wird dahingehend redaktionell ergänzt.

Die Belange des Brandschutzes wurden bei der Planung berücksichtigt. Ein planerischer Änderungsbedarf ergibt sich aus der Stellungnahme nicht.

- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung vom 21.04.2026

Stellungnahme:

Die Gemeinde Tiefenbach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Obergolding Keilberg - Überarbeitung Neu“, um den Siedlungsbereich Keilberg städtebaulich neu zu ordnen. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den Bereich bereits größtenteils als Allgemeines Wohngebiet dar. Die höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Niederbayern hat mit Schreiben vom 12.01.2026 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum geplanten Vorhaben bereits Stellung genommen und dabei keine Bedenken geäußert. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben weiterhin nicht entgegen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.

Beschlussvorschlag:

Es werden keine Einwände erhoben, die Stellungnahme ergeht daher zu Kenntnis. Der Bitte zur Zusendung der Unterlagen in digitaler und analoger Form nach Inkrafttreten des Bauleitplanes wird durch die Verwaltung der Gemeinde Tiefenbach nachgekommen.

ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Obergolding Keilberg – Überarbeitung Neu“ die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet.

Der vorliegende Umweltbericht fasst dabei alle gewonnenen Erkenntnisse zusammen und stellt fest, dass nach Abschluss aller relevanter Erhebungen und Betrachtungen unter der Beachtung

der Vorgaben des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan mit insgesamt **keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** zu rechnen ist.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf sämtliche Schutzgüter des Naturhaushaltes und der definierten Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen ist das Vorhaben der Gemeinde Tiefenbach als **umweltverträglich** einzustufen.