

**Begründung**

gem. § 2a Baugesetzbuch  
zu Deckblatt Nr. 14

Flächennutzungsplan

**„FEUCHTENER FELD“**



**Gemeinde:** : **Bayerbach** b. Ergoldsbach  
**Landkreis** : **Landshut**  
**Regierungsbezirk** : **Niederbayern**

**Stand der Planung** : **Endfassung**  
Fassung vom 19.03.2024

**BINDHAMMER** Architekten, Stadtplaner  
und Beratender Ingenieur Part mbB  
Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer, Stadtplanerliste Nr. 41279  
08774-96996-0 info@bindhammer.de  
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach

## **INHALTSVERZEICHNIS:**

1.	VORBEMERKUNG .....	3
2.	VERANLASSUNG .....	4
2.1.	Strukturdaten der Gemeinde Bayerbach bei Ergoldsbach .....	5
2.2.	Bestehende Flächenpotentiale der Gemeinde .....	13
2.3.	Alternative Standorte .....	15
2.4.	Abschätzung der Folgekosten des Plangebietes .....	16
2.5.	Erwartete Bevölkerungsentwicklung im geplanten Baugebiet .....	16
2.6.	Ergebnis .....	17
3.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGBIETES .....	18
3.1.	Lage und Größe des Planungsgebietes .....	18
3.2.	Nutzungen und Gebäudebestand .....	18
4.	PLANUNGSVORGABEN .....	18
4.1.	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 – LEP 2020 – .....	18
4.2.	Entwicklungskonzept für das weitere Umland des Flughafens München .....	19
4.3.	Regionalplanung .....	20
4.4.	Bestehender Flächennutzungsplan .....	21
4.5.	Rechtsverbindliche Bebauungspläne .....	21
4.6.	Arten- und Biotopschutzprogramm .....	21
4.7.	Biotopkartierung .....	21
4.8.	Artenschutzkartierung .....	21
4.9.	Schutzgebiete .....	21
4.10.	Sonstige Planungsvorgaben .....	21
5.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	22
5.1.	Erschließung .....	22
5.2.	Versorgung und Entsorgung .....	22
5.3.	Grünkonzept, Vermeidung von Eingriffen .....	24
6.	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG .....	24
7.	IMMISSIONSSCHUTZ .....	24
8.	DENKMALSCHUTZ .....	24
9.	ALTLASTEN .....	25
10.	REGENERATIVE ENERGIEN, BRAUCHWASSERNUTZUNG .....	25
11.	UMWELTBERICHT NACH § 2a BauGB UND ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN NACH § 1a BauGB .....	25
12.	VERFAHRENSVERMERKE .....	26
13.	BEKANNTMACHUNG .....	26

### **Inhalt des Geheftes:**

- Begründung
- Umweltbericht
- Schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult
- Zusammenfassende Erklärung
- Flächennutzungsplandeckblatt Nr. 14

## 1. VORBEMERKUNG

Die Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach hat beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 14 fortzuschreiben.

Bei der aktuellen Änderung handelt es sich um die Ausweisung einer Allgemeinen Wohngebietsfläche im südwestlichen Bereich von Bayerbach.

Bereits in der Sitzung am 13.11.2019 hat der Gemeinderat Bayerbach den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 31 „FEUCHTENER FELD“ gem. § 13b BauGB gefasst. Hierfür wurden bereits die Verfahren nach § 3.1 und § 4.1 sowie nach § 3.2 und § 4.2 BauGB durchgeführt.

Vor Satzungsbeschluss kam folgende Information:

*Das BVerwG hat mit Urteil vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) entschieden, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen. Nach Ansicht des Gerichts verstößt § 13b Satz 1 BauGB gegen EU-Recht.*

*Anhängige Bauleitplanverfahren müssen in das Regelverfahren übergeleitet werden, in dem dann eine Umweltprüfung nebst Umweltbericht erstellt und gegebenenfalls Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden. Die damit einhergehenden Anpassungen sind zudem im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abzubilden.*

Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 31 „Feuchter Feld“ bedeutet dies, dass zunächst der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 14 anzupassen ist. Hierfür ist ebenso wie für den Bebauungs- und Grünordnungsplan eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erforderlich. Der Bebauungsplan ist mit Umweltprüfung und Umweltbericht mit Nachweis der Ausgleichsflächen zu ergänzen. Die Verfahren nach § 3.2 und § 4.2 BauGB sind erneut durchzuführen.

Räumliche Lage des Planungsgebietes



Quelle: [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas)

## 2. **VERANLASSUNG**

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans durch vorliegendes Deckblatt ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets. Mit Ausweisung des Wohngebiets beabsichtigt die Gemeinde, Wohnraum überwiegend für Einheimische zu schaffen und auch ihre lokale Versorgungsfunktion zu sichern. Dieses soll den aktuellen Bedarf für die heranwachsende einheimische Bevölkerung decken.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 14 geändert und an die aktuelle Situation angepasst. Aufgrund der nun angestrebten Nutzung folgt die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Entsprechend den Novellierungen der Gesetzgebung im Baugesetzbuch (BauGB) sollen gemäß §§ 1 Abs. 5 BauGB und 1a Abs. 2 BauGB landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen nur in einem notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten. Die Innenentwicklung ist zu fördern und die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Im Ergebnis ist durch die jeweilige gemeindliche Planung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

### Baurechtliche Situation:

Der vorliegende Planungsbereich befindet sich unter baurechtlichen Gesichtspunkten im Außenbereich und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Ein Baurecht für das vorliegende Planungsbereich lässt sich daher nicht ableiten, dies soll nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erwirkt werden.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

### Planungsanforderung:

Die in der Gemeinde Bayerbach ausgewiesenen Bauplätze, die im Grundbesitz der Gemeinde waren, sind alle verkauft. Die Gemeinde ist bemüht, die Potenziale des Innenbereichs gem. LEP 3.2 möglichst vorwiegend zu nutzen.

In den vergangenen Jahren konnten hierzu

- im Baugebiet „Schusterfeld“ 2019 30 Baugrundstücke erschlossen werden. Alle Grundstücke sind bereits verkauft.
- im Baugebiet „Sportplatzsiedlung-Erweiterung“ 8 Bauparzellen erschlossen werden. Alle 8 Baugrundstücke sind an einheimische Bewerber verkauft und zum größten Teil bereits bebaut.

Die Gemeinde Bayerbach reagiert hier auf die vorhandene Nachfrage aus der ortsansässigen Bevölkerung nach Bauplätzen für Wohnhäuser und möchte diesen Bedarf decken. Mit der Bereitstellung von Bauplätzen kann die Gemeinde Einwohner im Ort halten und verliert sie nicht durch Wegzug. Langfristig kann damit die Bevölkerungszahl stabilisiert, der demographische Wandel positiv beeinflusst und die Entwicklung von Bayerbach nachhaltig gestärkt werden.

Die Gemeinde verkauft seit Jahrzehnten nur Baugrundstücke mit Bauverpflichtung innerhalb 5 Jahren.

Bei Ausweisungen neuer Siedlungsflächen wird empfohlen, die Auslegungshilfe des Bayerischen Ministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi) „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom 07.01.2020 zu berücksichtigen.

Um eine dem Einzelfall der planenden Gemeinde gerecht werdende Bewertung des Bedarfs vornehmen zu können, müssen der prüfenden Landesplanungsbehörde Angaben zur Struktur der Gemeinde, des Landkreises und der Region, zu bestehenden Flächenpotenzialen sowie zum prognostizierten Bedarf vorliegen.

## **2.1. Strukturdaten der Gemeinde Bayerbach bei Ergoldsbach**

Anhand insbesondere folgender Strukturdaten kann die Landesplanungsbehörde u. a. beurteilen, inwiefern sich ein zusätzlicher Bedarf an Siedlungsflächen aus den Rahmenbedingungen der Gemeinde, des Landkreises und der Region begründen lässt und den landesplanerischen Zielsetzungen entspricht:

- Einwohnerzahl der Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach:  
Die Einwohnerzahl beträgt aktuell 2.014 im Hauptwohnsitz und 93 im Nebenwohnsitz (Stand: 31.03.2022).
- Einwohnerentwicklung der Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach der letzten zehn Jahre:  
Die Bevölkerungsentwicklung ist wellenförmig. Sie ist jedoch in den letzten 10 Jahren um etwa 230 Einwohner gewachsen. Dabei ist die Bevölkerung in den ersten 5 Jahren um 63 Einwohner gewachsen in den zweiten 5 Jahren um 167 Einwohner. Das heißt, dass das Wachstum in den zweiten 5 Jahren der vergangenen 10 Jahre um das 2,65-fache angestiegen ist.

Jahr	Einwohnerzahl (jeweils zum Juli) HWS
31.12.2011	1.758
31.12.2012	1.757
31.12.2013	1.785
31.12.2014	1.789
31.12.2015	1.812
31.12.2016	1.821
31.12.2017	1.861
31.12.2018	1.943
31.12.2019	1.936
31.12.2020	1.971
31.12.2021	1.996
31.03.2022	2.014

*Zuwachs vom 31.12.2011 bis 30.03.2022  
 256 Hauptwohnsitze*  
 Quelle: Gemeinde Bayerbach bei Ergoldsbach

- Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung (2025):

Jahr	Einwohnerzahl
2019	1.930
2020	1.980
2021	2.000
2022	2.020
2023	2.030
2024	2.050
2025	2.070
2026	2.090
2027	2.110
2028	2.130
2029	2.150
2030	2.160
2031	2.180
2032	2.190
2033	2.200

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayer für die Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach – Berechnungen 2019 bis 2033

Die Bevölkerung der Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach ist leicht kontinuierlich steigend angegeben.

Das Zieljahr der Planung ergibt sich aus der Annahme, dass der Bebauungsplan bis Ende 2022 beschlossen wird, die Erschließung des Baugebiets 2023 erfolgt und die Bebauung danach ein Jahr bis zwei Jahre in Anspruch nehmen wird.

Das Zieljahr 2025 hat einen Prognosewert von 2.070 Einwohnern.

Aufgrund der derzeitigen Nachfragesituation geht die Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach, abweichend von den oben aufgeführten Daten, von einem stärkeren Bevölkerungszuwachs aus.

- Bevölkerungsprognose des Landkreises:  
Der Landkreis Landshut hatte am 31.12.2020 161.200 Einwohner. Die Bevölkerung ist innerhalb der letzten Jahre kontinuierlich gewachsen.

Jahr	Einwohnerzahl
2020	161.200
2021	162.600
2022	163.900
2023	165.200
2024	166.400
2025	167.500
2026	168.700
2027	169.800
2028	170.800
2029	171.800
2030	172.800
2031	173.700
2032	174.600

2033	175.500
2034	176.300
2035	177.100
2036	177.800
2037	178.500
2038	179.100
2039	179.700
2040	180.300

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040  
 Demographisches Profil für den Landkreis Landshut. Stand 21.05.2022

Im Zieljahr 2025 ist für den Landkreis Landshut eine Bevölkerung von 167.500 Einwohnern prognostiziert.

- Bevölkerungsprognose des Regierungsbezirks Niederbayern:  
 Der Regierungsbezirk Niederbayern hatte am 31.12.2020 1.247.100 Einwohner. Die Bevölkerung ist innerhalb der letzten Jahre kontinuierlich gewachsen.

Jahr	Einwohnerzahl
2020	1.247.100
2021	1.252.500
2022	1.257.400
2023	1.262.000
2024	1.266.400
2025	1.270.600
2026	1.274.700
2027	1.278.500
2028	1.282.300
2029	1.285.900
2030	1.289.300
2031	1.292.500
2032	1.295.600
2033	1.298.500
2034	1.301.200
2035	1.303.700
2036	1.306.000
2037	1.308.200
2038	1.310.100
2039	1.311.800
2040	1.313.300

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040  
 Demographisches Profil für den Regierungsbezirk Niederbayern.  
 Stand 21.05.2022

Im Zieljahr 2025 ist für den Regierungsbezirk Niederbayern eine Bevölkerung von 1.270.600 Einwohnern prognostiziert.



- Durchschnittliche Haushaltsgröße:  
Wohngebäude und Wohnungsbestand in der Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach zum 31.12.2020.

Wohngebäude, Anzahl	624
Wohnungen, Anzahl	746
Wohnfläche, m <sup>2</sup>	101.794

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik  
 Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes, Stand 21.05.2022

Durchschnittliche Belegung der

- Wohngebäude zum 31.12.2020: 1.976 EW : 624 Wohngebäude = 3,16 EW/Wohngebäude
- Wohnungen zum 31.12.2020: 1.976 EW : 746 Wohnungen = 2,65 EW/Wohnung

Die durchschnittliche Haushaltsgröße am 31.12.2020 in Bayerbach b. Ergoldsbach beträgt 2,65 Personen pro Haushalt.

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung zum 31.12.2020 beträgt:  
 101.794 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 746 Wohnungen = 136,45 m<sup>2</sup>.

- Wohnungsbestand der Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach nach Zahl der Wohnräume zum 31.12.2020:

Wohnungen mit Wohnräumen	Anzahl	%
1	0	0
2	18	2,34
3	37	4,81
4	103	13,40
5	126	16,38
6	168	21,85
7 und mehr	317	41,22
Summe	769	100

*Anmerkung:*  
 die Gesamtzahl der Wohnungen dieser Statistik (769) ist abweichend von der Gesamtzahl der Wohnungen bei o.g. Gesamtzahl der durchschnittlichen Haushaltsgrößen (746).

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Gebäude- und Wohnungsbestand

- Wohnungsbestand des Landkreis Landshut nach Zahl der Wohnräume zum 31.12.2020:

Wohnungen mit Wohnräumen	Anzahl	%
1	729	1,07
2	3010	4,41
3	7182	10,53
4	11113	16,28
5	13385	19,61
6	13127	19,24
7 und mehr	19691	28,86
Summe	68237	100

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Gebäude- und Wohnungsbestand

**Zitat aus Idowa**, 20.08.2020 - 09:34 Uhr

*Haushalts-Statistik 2019*

*Knapp 40 Prozent der Menschen in Ostbayern **leben allein***

*... Stadt und Landkreis Landshut, der Landkreis Dingolfing-Landau sowie die Kreise Kelheim und Rottal-Inn kommen zusammen auf 265.000 Haushalte. Hier zeigt die Statistik rund 98.000 Alleinlebende, was **37 Prozent entspricht**.*

*... Ebenfalls spannend: 2019 waren knapp **27 Prozent** der Alleinlebenden **jünger als 35 Jahre**, während ganze **40 Prozent bereits das 60. Lebensjahr** vollendet hatten.*

- Gebietskategorie gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern - Strukturkarte - Anhang 2  
Das LEP ordnet die Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach nach den Gebietskategorien dem Allgemeinen ländlichen Raum zu.
- Verkehrsanbindung
  - a) ÖPNV:  
Die ÖPNV-Anbindung ist mäßig. Es bestehen lediglich Schulbusverbindungen zu weiterführenden Schulen nach Landshut, Ergoldsbach (Mittelschule), Neufahrn (Realschule) und Mellersdorf (Realschule und Gymnasium).
  - b) Schienenverkehr:  
Nächstgelegener Bahnhof ist der Bahnhof Ergoldsbach in ca. 7 km Entfernung. Hier sind Anschlüsse an das regionale und überregionale Schienennetz gegeben.
  - c) Motorisierter Individualverkehr:  
Die Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach ist mit der durch die Gemeinde führende Kreisstraße LA 28 und der Staatsstraße 2328 an den überörtlichen Verkehr angebunden.  
Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen sind
    - Wörth a. d. Isar, mit Anschluss an die A92, in ca. 10 km Entfernung
    - Ergoldsbach, mit Anschluss an die B15 neu, in ca. 10 km Entfernung
    - Neufahrn Süd, mit Anschluss an die B15 neu, im ca. 12 km Entfernung
- Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region:  
Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort verlief über die letzten Jahre auf gleichbleibendem Niveau, während sich die Zahl der Beschäftigten am Wohnort konstant positiv entwickelt hat.  
Daneben ist die Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach auch eine Auspendlergemeinde in die Räume Dingolfing (BMW), Landshut, Straubing und den Großraum München.  
Quelle: Regionalmanagement für Stadt und Landkreis Landshut 2017

Jahr	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am <b>Arbeitsort</b>
2015	487
2016	484
2017	469
2018	475
2019	489
2020	481

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Jahr	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am <b>Wohnort</b>
2015	759
2016	772
2017	789
2018	814
2019	840
2020	865

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

- Die Entwicklung der Gewerbesteuereinnahmen der Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach zeigt ein volatiles Bild. Dies ist vor allem auf einen Einbruch bei einem Autozulieferbetrieb in den Jahren 2015 bis 2017 ersichtlich. Inzwischen hat sich das Gewerbesteueraufkommen wieder erholt.

Jahr	Gewerbesteuereinnahmen in €
2010	751.000
2011	821.000
2012	1.368.000
2013	581.000
2014	1.062.000
2015	192.000
2016	431.000
2017	456.000
2018	776.000
2019	1.185.000
2020	1.168.000
2021	1.000.000

Quelle: Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach.  
Info-Blatt 2021

- Die Entwicklung des Einkommenssteueranteils der der Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach zeigt in den letzten Jahren einen überwiegend kontinuierlichen Anstieg.

Jahr	Einkommenssteueranteil in €
2010	673.000
2011	700.000
2012	736.000
2013	795.000
2014	856.000
2015	872.000
2016	900.000
2017	984.000
2018	1.138.000
2019	1.195.000
2020	1.141.000
2021	1.150.000

Quelle: Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach.  
Info-Blatt 2021

- Für den Landkreis Landshut sehen die Daten wie folgt aus:

Jahr	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am <b>Arbeitsort</b>
2015	45.137
2016	46.719
2017	48.326
2018	49.963
2019	51.632

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik  
 Statistik kommunal 2020  
 Landkreis Landshut

Insgesamt lässt sich ein positiver Trend bei den Beschäftigungsverhältnissen erkennen.

- Das Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Einwohner hat sich ebenfalls kontinuierlich positiv entwickelt:

Jahr	Betrag in €
1999	20.686
2009	28.557
2019	36.905

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Gemeinsames Statistikportal  
 Bruttoinlandsprodukt, Bruttowertschöpfung in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland, 1992 und 1994 bis 2019, Berechnungsstand August 2020

- Die Steuerkraftmesszahl - BayFAG (aus Einkommenssteuerbeteiligung - Gewerbesteuer - Grundsteuer A und B - Umsatzsteuerbeteiligung) für den Landkreis Landshut hat sich kontinuierlich positiv entwickelt:

Jahr	Betrag in €
2015	136.178.000
2016	145.191.000
2017	158.295.000
2018	166.557.000
2019	181.220.000

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik  
 Statistik kommunal 2020  
 Landkreis Landshut

- Weitere Indikatoren und Zielvorstellungen der Gemeinde:  
 Das geplante Baugebiet Nr. 31 „Feuchtener Feld“ schließt mit seiner geplanten Bebauung eine Lücke am westlichen Ortsrand von Bayerbach. Seit 2015 wurden die Baugebiete „Prücklfeld“, „Sportplatzsiedlung-Erweiterung“ und „Schusterfeld“ ausgewiesen. Alle ausgewiesenen Baugrundstücke waren schnellstens vergriffen. Für das in Planung befindliche Baugebiet „Feuchtener Feld“ liegen bereits für mehr als die Hälfte der Grundstücke Bewerbungen junger Bauwilliger aus dem Gemeindebereich vor.
- Gründe für die Beliebtheit Bayerbachs als Wohnort.
  - Hohe Geburtenzahlen: Im Mittel der vergangenen 10 Jahre 18 Geburten/Jahr; im Mittel der vergangenen 3 Jahre 22 Geburten/Jahr
  - In den vergangenen Jahren wurden mehr Mietwohnungen erstellt. Dabei ist festzustellen, dass sich zuziehende Mieter gern dauerhaft in Bayerbach niederlassen wollen.

- Viele Arbeitsplätze im Gemeindegebiet
  - Günstige und flexible Lage zu den BMW-Standorten Dingolfing, Landshut und Regensburg sowie den Wirtschaftsstandorten, Landshut, Dingolfing, Straubing und Regensburg.
  - Optimale Betreuung für Kleinkinder von der Krippe bis zum Ende der Grundschule vor Ort.
  - Alle erforderlichen weiterführenden Schulen sind in einem Umkreis von ca. 12 km erreichbar.
  - Mit einer Bäckerei und einem Lebensmittelgeschäft vor Ort sowie allen auf dem Markt vertretenen Discountern und Supermärkten im 7 km entfernten Ergoldsbach, besteht eine gute Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.
  - Ruhige und landschaftlich schöne Wohngegend.
- Mit der geplanten Baulandausweisung soll vorwiegend
    - Jungen Bauwilligen Baugrund zur Verfügung gestellt werden.
    - Ein breiteres Wohnraumangebot für Einzelpersonen- und kleine Haushalte geschaffen werden.

Ein maßvoller Zuzug ist zur Stärkung des Standorts erwünscht.

## **2.2. Bestehende Flächenpotentiale der Gemeinde**

### Allgemeines

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Maßnahmen der Innenentwicklung sind hierbei die Wiedernutzbarmachung von Brachen, die Aktivierung von Baulücken sowie die Umnutzung und Wiedernutzung von leerstehenden Gebäuden.

### Wiedernutzbarmachung von Flächen

Mit dem Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ wurde ein ehemaliges Gärtnereigelände als Wohngebiet überplant.

Mit dem Bebauungsplan „Sportplatzsiedlung-Erweiterung“ wurde ein teilweise bebautes Gebiet als Wohngebiet überplant.

Vergleichbare Gebiete stehen aktuell nicht zu Verfügung.

### Aktivierung von Baulücken

Die Ortsteile Bayerbach, Feuchten und Mausham sind, in den vergangenen Jahrzehnten, zu einem einheitlich erscheinenden Ort zusammengewachsen. In diesem Bereich befinden sich ca. 1.450 der ca. 2.000 Hauptwohnsitze der Gemeinde. Die weitere Wohnbauentwicklung der Gemeinde soll vorwiegend in und um den genannten Bereich erfolgen.

In der folgenden Aufzählung von Baulücken werden nur die Ortsteile Bayerbach, Feuchten und Mausham betrachtet:

Alle im Folgenden aufgezählten Grundstücke befinden sich im Privatbesitz und sind aktuell nicht verfügbar.

- Im Baugebiet „Eichmeierfeld“ ist noch 1 Grundstück frei.
- An der Dorfstraße liegen 2 unbebaute Grundstücke. Beide sind nicht verfügbar. Für eines der beiden Grundstücke besteht eine Genehmigung für den Bau einer landwirtschaftlichen Halle.
- Zwischen den Straßen Sportplatzsiedlung und Wirtstalstraße befinden sich 4 bebaubare Grundstücke.
- An der Schulstraße befindet sich ein unbebautes Grundstück
- Im Baugebiet Östliche Schulstraße befinden sich 2 unbebaute Grundstücke.
- Für das Gebiet östlich der Schule bzw. Schulstraße (1,6 ha) befindet sich die Gemeinde in Grundstücksverhandlungen. Diese Fläche wird dringend für die Erweiterung der Grundschule und der Kindertageseinrichtungen benötigt. Bei erfolgreicher Grundstücksverhandlung erfolgt eine entsprechende Bauleitplanung für den Gemeinbedarf.
- An der Bergstraße befinden sich 2 unbebaute Grundstücke.
- Westlich vom Erlenweg liegen 2 unbebaute Bauparzellen.
- Der Bereich westlich vom Mühlbach ist derzeit nicht verfügbar. Es ist zudem hier eine Bebauung wegen eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes aufgrund des oben verlaufenden Mühlbachs nicht möglich.
- Im Baugebiet Kapellenberg befinden sich 1 unbebautes Grundstück.
- Im Baugebiet Kapellenberg-Ost befinden sich 3 unbebaute Grundstücke.
- Im Baugebiet Kapellenberg-Süd befinden sich 3 unbebaute Grundstücke.
- Im Baugebiet Pramer Straße-Süd sind 19 Bauparzellen laut Luftbild/Flurkarte unbebaut. Eines dieser Grundstücke wird derzeit bebaut, für 3 weitere wurden kürzlich Bauanträge eingereicht.  
Das Besondere bei diesem Baugebiet ist, dass hier ein bestehender Ortsteil mit überplant wurde und die Grundeigentümer nur unter der Bedingung, dass sie sich ca. 1/3 der Grundstücke behalten konnten, der Überplanung zustimmten.
- Im Baugebiet Prückelfeld befinden sich 4 unbebaute Grundstücke. Für eines dieser Grundstücke wurde kürzlich ein Bauantrag erstellt. Für 2 Grundstück wurde auf Antrag der Grundeigentümer die Bauverpflichtung verlängert.
- An der Vogelbergstraße befinden sich 3 unbebaute Grundstücke.
- An der Paindlkofener Straße befinden sich 4 unbebaute Grundstücke.  
Für ein Grundstück wurde bereits eine Baugenehmigung erteilt. Bei allen 4 Grundstücken bestehen Einschränkungen wegen Überschwemmungsgebiet.

Ein Erwerb und auch eine Weitervermittlung der vorgenannten Grundstücke ist für die Gemeinde kaum noch möglich, da

- sich die Grundeigentümer die Baugrundstücke für eine eigene Bebauung oder eine Weitervererbung behalten wollen.
- der Verkehrswert der Grundstücke inzwischen weit (mehrfach) über dem aktuellen Bodenrichtwert liegt.

Für eine Gemeinde in der Größenordnung der Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach sind die Baulücken überschaubar. Auf Ebene der Verwaltungsgemeinschaft Ergoldsbach wird man sich jedoch wohl zeitnah mit der Erstellung eines Baulückenkatasters befassen müssen.

#### Umnutzung und Wiedernutzung von leerstehenden Gebäuden

Anders als bei den Baulücken gibt es in der Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach bei Gebäuden keinen nennenswerten Leerstand.

Im Betrachtungsraum der Ortsteile Bayerbach, Feuchten und Mausham gibt es je ein leerstehendes Einfamilienhaus an der Ergoldsbacher Straße und an der Mühlbachstraße. Leerstehende ehemals gewerblich genutzte Gebäude sind nicht vorhanden.

Die genannten Einfamilienhäuser sind sehr alt und klein und somit für eine Umnutzung nicht geeignet.

Ein Erwerb und auch eine Weitervermittlung der vorgenannten Häuser ist für die Gemeinde kaum möglich, da

- sich die Grundeigentümer die Baugrundstücke für eine eigene Bebauung oder eine Weitervererbung behalten wollen.
- der Verkehrswert der Grundstücke weit (mehrfach) über dem aktuellen Bodenrichtwert liegt.

### **2.3. Alternative Standorte**

Die Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach hat in den vergangenen Jahrzehnten konsequent eine Baulandentwicklung von Innen nach Außen entwickelt, somit ist letztlich ein einheitlich erscheinender Ort aus den Ortsteilen Bayerbach, Feuchten und Mausham geworden. Außer dem Planungsgebiet gibt es nur noch folgende in Frage kommenden Alternativen:

- Das Gebiet zwischen dem Dorfgebiet der Mühlbachstraße und dem südlichen Bereich des Baugebiets Schusterfeld.  
*Die Gemeinde war bemüht, dieses Gebiet im Rahmen der Planung des Baugebiets Schusterfeld zu überplanen. Es konnte jedoch keine Einigung mit den Grundstückseigentümern erzielt werden.*
- Das Gebiet westlich des Mühlbachs bzw. des Baugebietes Erlenweg.  
*Dieses Gebiet ist von Westen durch den inzwischen festgesetzten Überschwemmungsbereich am Bayerbach begrenzt und durch Überflutung des an der Ostseite liegenden Mühlbachs gefährdet. Somit ist das Gebiet für eine Wohnbebauung nicht mehr geeignet.  
Zudem entwickelt die Gemeinde in der Tallage und auch im Überschwemmungsbereich eine großzügige öffentliche Grünanlage, die der Natur und auch der Naherholung dient. Dieses Gebiet sollte bei einer nächsten Überarbeitung des Flächennutzungsplanes an die aktuell beabsichtigte Funktion angepasst werden.*
- Das Gebiet in Greilsberg, südlich der Kirche  
*Dieses exponierte Gebiet soll vorwiegend dem örtlichen Bedarf in Greilsberg dienen und ist für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern bzw. kleinen Wohneinheiten vorgesehen.  
Bezüglich der Infrastruktur ist Bayerbach der bevorzugte Standort. Die aktuellen Grundstückswerber wollen sich auch dem Standort Bayerbach ansiedeln.*

*Bezüglich der weiteren Ortsentwicklung in Greilsberg soll das Gebiet weiterhin im Flächennutzungsplan als Wohnbaugebiet erhalten bleiben.*

## 2.4. Abschätzung der Folgekosten des Plangebietes

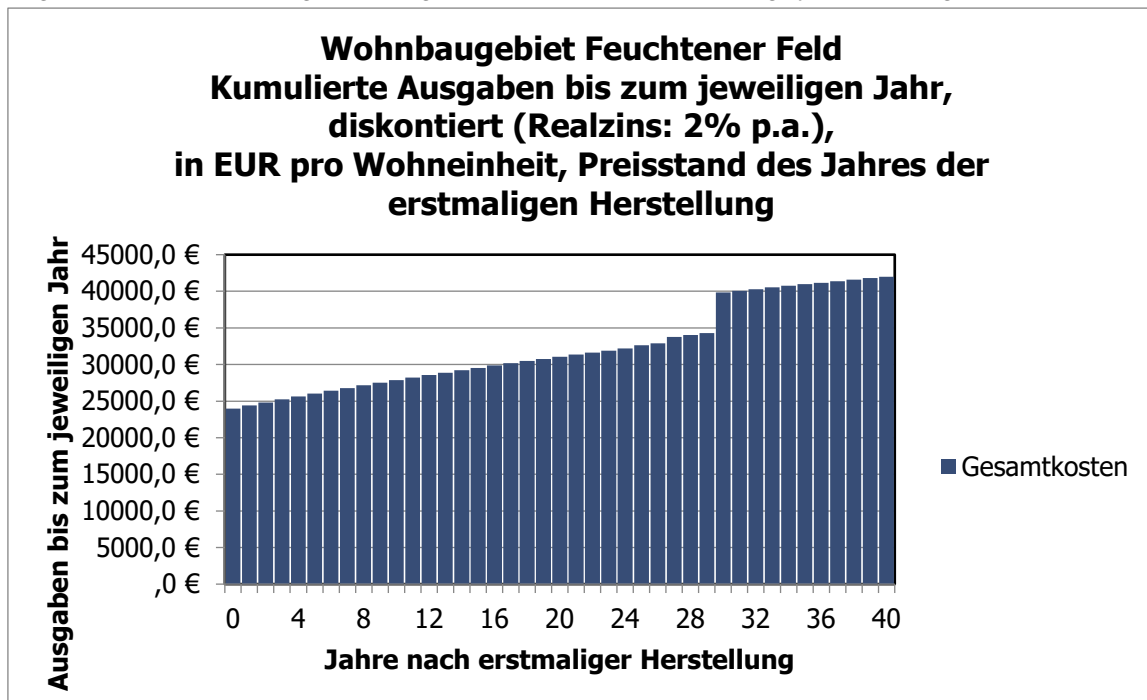
Flächeninanspruchnahmen erfolgen durchaus auch in der Annahme, dass eine Neuplanung leichter und günstiger als eine Nutzung der bestehenden Potenziale sei. Die für die Gemeinde entstehenden Folgekosten einer Siedlungsflächenplanung sollten deshalb im Rahmen der Abwägung über diese Planung unbedingt berücksichtigt werden. Zur Ermittlung der zu erwartenden Folgekosten stellt das Bayerische Staatsministerium für Wohnen Bau und Verkehr einen Folgekostenschätzer zur Verfügung.

Eine Baugebietsausweisung ist mit langjährigen finanziellen Folgen für die Kommunalhaushalte, aber auch für die Allgemeinheit der Netzkunden verbunden. Mit dem Folgekostenschätzer können die kurz-, mittel- und langfristigen Folgekosten einer Wohngebietsausweisung in den Bereichen „technische Infrastruktur“ und „Grünflächen“ in einer frühen Planungsphase abgeschätzt werden.

Die zu ermittelnden Folgekosten umfassen sowohl Kosten der einmaligen Herstellung der Infrastrukturen als auch Kosten für Betrieb, Unterhalt, Instandsetzung und Erneuerung über die Jahre nach Fertigstellung.

In den Kosten ist ein Grunderwerbspreis von 10 €/m<sup>2</sup> eingerechnet.

Ergebnis der Ermittlung des Folgekostenrechners für das geplante Baugebiet:



## 2.5. Erwartete Bevölkerungsentwicklung im geplanten Baugebiet

Als Bezugsgrundlage wird das Baugebiet Prückfeld gewählt, das eine ähnliche Struktur mit einer ähnlichen Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern aufweist.



Im Baugebiet Prücklfeld wohnen derzeit 85 Personen in 42 Wohneinheiten.  
Das ergibt 2,02 Einwohner/Wohneinheit.

Für das Baugebiet Feuchten Feld wird folgende Belegung angenommen:

2 Mehrfamilienhäuser mit je max. 12 Wohneinheiten	=	24 Wohneinheiten
6 Mehrfamilienhäuser mit je max. 4 Wohneinheiten	=	24 Wohneinheiten
23 Einfamilienhäuser mit je 1 Wohneinheit	=	23 Wohneinheiten
Gesamt		71 Wohneinheiten

Erwartete Bevölkerung im geplanten Baugebiet:  $71 \times 2,02 = 143$  Einwohner

### ***Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt***

Bayerisches Ministerialblatt BayMBl. 2021 Nr. 944 vom 22.12.2021

Die Staatsregierung Bayern hat gem. obiger Mitteilung die Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach als eine von 7 Kommunen in Niederbayern mit bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften belegt.

Neben der Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach wurden noch die

Städte: Landshut, Passau, Rottenburg a.d.Laaber

Märkte: Ergolding, Pfeffenhausen

Gemeinde: St. Englmar

mit diesen Vorschriften belegt.

Zur Einstufung in diese Gebietskategorien mussten 2 von den 5 folgenden Kategorien erfüllt sein:

erfüllt	Kriterium
ja	Hohes Wohnungsdefizit erfüllt ...
ja	Niedrige Leerstandsrate erfüllt ...
ja	Unzureichende Neubautätigkeit erfüllt ...
nein	Überdurchschnittliche hohe Mietbelastungsquote ...
ja	Überdurchschnittlich hohe Mietpreissteigerung

Demzufolge wurde die Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach nach Indikatorenlage als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft.

## **2.6. Ergebnis**

Die Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach hat einen realen Bedarf für die Wohngebietsausweisung, der auch durch die Staatsregierung durch die Einstufung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestätigt wird.

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil

der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie).

### **3. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGBIETES**

#### **3.1. Lage und Größe des Planungsgebietes**

Das Baugebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteiles Feuchten der Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach im nördlichen Landkreis Landshut. Im Planungsgebiet fällt das Gelände von ca. 430 m ü. NN im Nord-Westen nach ca. 418 m im Süd-Osten ab. Es umfasst damit einen Höhenunterschied von ca. 12 m. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich ca. 3,27 ha. Der Aufstellungsbeschluss bezieht sich auf alle im Geltungsbereich dargestellten Grundstücke.

#### **3.2. Nutzungen und Gebäudebestand**

Aktuell werden die Flächen im Geltungsbereich landwirtschaftlich genutzt.

Im östlichen Bereich grenzt die Paindlkofener Straße (Kr LA 28) an das Baugebiet, östlich davon befindet sich bestehende Wohnbebauung. Im Nordosten grenzt auf Fl.Nr. 1867 die Gewerbefläche eines ortsansässigen Heizung-, Sanitär und Tiefbauunternehmens an, westlich davon befindet sich landwirtschaftliche Ackerfläche. Im Westen grenzt ebenfalls landwirtschaftliche Ackerfläche an. Im Süden liegt die bestehende Wohnbebauung des Ortsteiles Feuchten.

Es ist eine bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen.

### **4. PLANUNGSVORGABEN**

Für das vorliegende verbindliche Bauleitplanverfahren sind nachfolgende Aussagen der übergeordneten Raumplanung und vorbereitenden Bauleitplanung sowie die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

#### **4.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 – LEP 2020 –**

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung präzisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das LEP ordnet die Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach nach den Gebietskategorien dem Allgemeinen ländlichen Raum zu.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

##### **3.1      *Flächensparen***

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

*(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Auf die Festsetzungen des Grünordnungsplanes wird an dieser Stelle verwiesen.

### 3.2     ***Innenentwicklung vor Außenentwicklung***

(Z) in den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die Wohngebietsflächen befinden sich in Ortsrandlage. Ein entsprechendes Potenzial der Innenentwicklung steht nicht zur Verfügung. Auf die Ausführungen unter Ziffer **2. BEDARF** wird hingewiesen.

### 3.3     ***Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot***

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Das geplante Wohnbaugebiet schließt direkt an die bestehende Siedlungsstruktur an.

### 5.4.1   ***Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen***

*(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.*

*(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.*

Nach der Bodenschätzung wurde bei der betroffenen Fläche die Ackerzahl 69 bzw. 63 festgestellt. Es werden somit Böden hoher Ertragsfähigkeit in Anspruch genommen.

Zusätzlich wird auf die Ausführungen unter Ziffer **2. BEDARF** verwiesen.

## **4.2. Entwicklungskonzept für das weitere Umland des Flughafens München**

Im Gutachten „Entwicklungskonzept für das weitere Umland des Flughafens München“ des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (Dezember 2006) wird untersucht, wie das Entwicklungspotential des Flughafens München stärker für das östliche Umland genutzt werden kann und welche Maßnahmen hierfür notwendig sind.

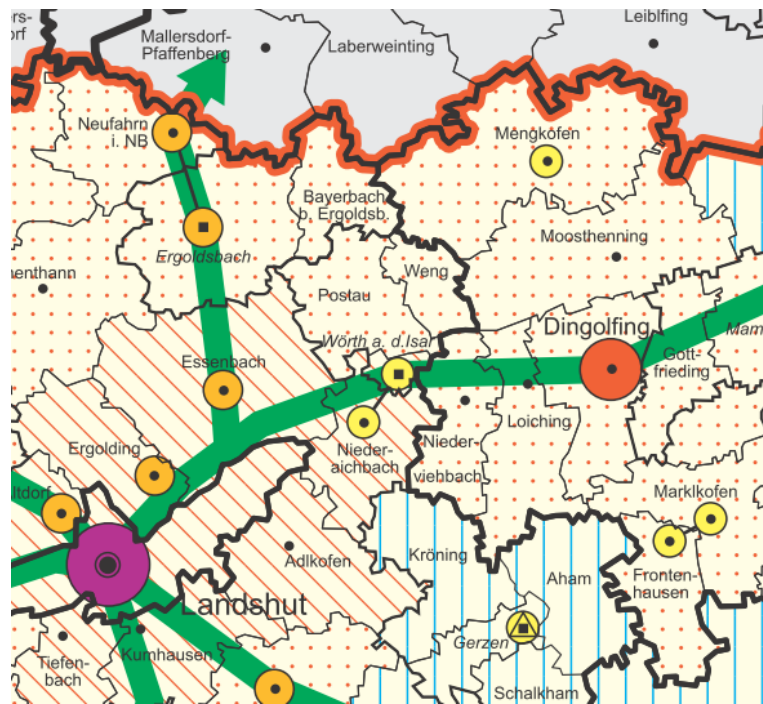
Für die Gemeinde Bayerbach werden Fahrtzeiten von etwa 50 min mit dem Kfz und etwa 50 bis 60 min mit der Bahn zum Flughafen festgestellt.

Anhand der 1-Stunden-Fahrzeit-Distanz wird der Lebensraum „Aerovivant“ abgegrenzt. Die Gemeinde Bayerbach gehört zu diesem Bereich. **Ziel der strategisch abgestimmten Siedlungsraumentwicklung „Aerovivant“ ist die Profilierung eines Lebensraums als Kinder- und familienfreundlicher Wohnstandort.** Dieser Siedlungsraum ist in besonderem Maße als Wohnstandortraum qualifiziert.

Der Gemeinde Bayerbach werden also Entwicklungspotentiale sowohl für Gewerbe als auch für Wohnen zugeschrieben. Es wird formuliert, dass eine weitere Entwicklung beider Aspekte hier landesplanerisch gewünscht und wichtig ist.

### 4.3. Regionalplanung

Der Regionalplan hat nach Art. 21 Abs. 1 BayLplG die Aufgabe, unter Beachtung der im Landesentwicklungsprogramm festgelegten Ziele, die räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region zu steuern. Gleichzeitig dient der Regionalplan als Leitlinie für die kommunale Bauleitplanung.

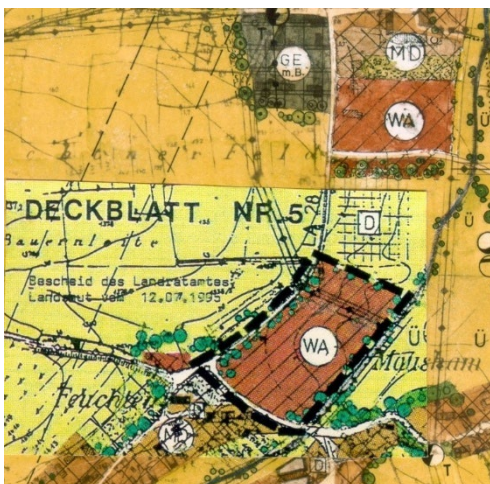


Auszug aus dem Regionalplan Region 13 Landshut (Karte 1, Raumstruktur)

Die Gemeinde Bayerbach bei Ergoldsbach gehört zur Region Landshut 13 (vgl. Regionalplan Stand 30.01.2020).

Im Regionalplan sind für das Gemeindegebiet größere Flächen für Landschaftliches Vorbehaltsgebiet und Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze (Lehm und Ton) festgesetzt. Diese Flächen werden durch die aktuelle Planung nicht berührt.

#### 4.4. Bestehender Flächennutzungsplan



Die Gemeinde Bayerbach besitzt einen rechts-wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1987. Darin ist der vorliegende Planungsbe-reich als Fläche für die Landwirtschaft darge-stellt.

#### 4.5. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Bebauungspläne oder Satzungen gemäß § 34 BauGB existieren für den Geltungsbereich und an dessen angrenzende Flächen bisher nicht.

#### 4.6. Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, 2003) keine konkreten Aussagen formuliert.

#### 4.7. Biotopkartierung

Im Planungsbereich sowie im näheren Umfeld ist kein amtlich kartiertes Biotop mit erfasst.

#### 4.8. Artenschutzkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches sind keine Funde der Artenschutzkartierung verzeichnet.

#### 4.9. Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

#### 4.10. Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

## **5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

### **Aus dem städtebaulichen Konzept zum Bebauungsplan:**

*Das Baugebiet liegt überwiegend an einem Westhang. Der Höhenunterschied beträgt ungefähr 12 Meter, die mittlere Geländeneigung ca. 6 %. Die Planung sieht 31 Baugrundstücke vor, die hauptsächlich für Einzelhäuser konzipiert sind. Mehrfamilienhäuser sind auf den Parzellen 1 bis 6 sowie 30 und 31 möglich.*

*Der Bebauungsplan soll eine an die Umgebung angepasste, maßvolle Bauentwicklung ermöglichen. Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise soll dabei der Lage am Ortsrand und dem ländlichen Charakter der Gemeinde sowie den modernen Wohnraumsprüchen inklusive energetischen Belangen Rechnung getragen werden. Daher wird eine dem ländlichen Raum angepasste, maßvolle Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes mit der erforderlichen Erschließung, angemessener Grundfläche und Wandhöhen ermöglicht, die sich möglichst gut in die Landschaft am Ortsrand einfügt.*

*Das Wohngebiet wird mit einem Fußweg entlang der Paindlkofener Straße (Kr LA 28) mit der vorh. Wohnbebauung im Süden verbunden. In der Süd-Ost-Ecke des Planungsgebietes ist eine größere öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz und Regenwasserrückhaltebecken geplant. Anfallendes Oberflächenwasser kann in dieses Regenrückhaltebecken abgeleitet und dort ausreichend gepuffert werden. Bei den Parzellen 1 bis 6 sowie 30 und 31 soll die Möglichkeit zur Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern gegeben werden. Für die Parzellen 30 und 31 sind eine höhere GRZ sowie höhere Wand- und Firsthöhen vorgesehen.*

### **5.1. Erschließung**

Die Verkehrserschließung ist über die Paindlkofener Straße, welche als Kreisstraße LA28 klassifiziert ist, vorgesehen.

### **5.2. Versorgung und Entsorgung**

#### *Wasser*

Die Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Brauchwasser sind gesichert. Bezüglich der die Entnahmemenge aus dem von den betroffenen Grundstücken nächstgelegene Hydranten (Unterflurhydrant (UH-1748)) laut Durchflussmessung 13,3 Liter in der Sekunde (= Löschgruppe I) bei einem Druck von 1,50 bar beträgt.

Zu beachten ist, dass die Angaben nur für jeweils einen Hydranten im Brandfall berechnet sind. Um hydraulische Überlastungen und Druckabfälle im Leitungsnetz zu vermeiden, dürfen und können die Durchflussmengen nebenstehender Hydranten nicht zu einer Gesamtentnahmemenge addiert werden.

Nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 erfasst der Löschbereich normalerweise alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umfeld (Radius) von 300 m um das Brandobjekt, d.h. Bäche, Weiher, Zisternen sind zu berücksichtigen.

Die Bewertung, welche Löschwassermenge notwendig ist und Löschwasserentnahmemöglichkeiten für das Objekt brandschutztechnisch verwendbar sind, obliegt dem Brandschutzgutachter oder der örtlichen Feuerwehr (vergl. DVGW W 405 „... Unüberwindbare Hindernisse ...!“) bzw. der Gemeinde.

#### *Schmutzwasser*

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das im Planungsgebiet gesammelte Abwasser wird an den vorh. Schmutzwasserkanal in der Armansberger Straße bzw. Winterstraße angeschlossen. Die Kläranlage Bayerbach ist für 2.600 EW genehmigt und aktuell mit

2.518 Einwohnern belastet. Das Baugebiet umfasst insgesamt 31 Parzellen. Durch das Baugebiet ist mit einem Zuwachs von: 31 Parzellen x 4 Einwohner/Parzelle = 124 EW zu rechnen. Die freie Kapazität von rund 80 EW auf der Kläranlage Bayerbach wird durch das Baugebiet überschritten.

Nach Betrachtung der tatsächlichen Belastung der Kläranlage Bayerbach, anhand der Jahresberichte, beläuft sich diese auf etwa 1.600 EW (BSB<sub>5</sub>- und CSB-Wert). Die Belastungsgrenze von 2.600 EW wird somit weit unterschritten. Die Entsorgung des künftig anfallenden Abwassers ist somit gesichert.

#### *Regenwasser*

Die Versickerungsfähigkeit der Planungsfläche ist, soweit wie möglich, zu erhalten (vgl. IM Bek. Vom 27.03.1985, MABl. S 279).

Untergeordnete Verkehrsflächen und PKW-Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten (Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster, Mineralbeton, Schotterrasen).

Da die Einleitung in den Bayerbacher Bach begrenzt ist, müssen Maßnahmen zur Reduzierung des Abflusses getroffen werden. Die Rückhaltung soll durch die Erstellung einer Kombination aus privaten Regenwasserpufferanlagen und eines öffentlichen Regenrückhaltebeckens erfolgen.

Je Bauparzelle wird bereits bei der Erschließung des Baugebiets ein Kombinationschacht, bestehend aus Zisterne zur Regenwassernutzung und Rückhalteraum zur Verminderung des Spitzenabflusses eingebaut.

Die Wartung und Instandhaltung erfolgen durch den Grundstückseigentümer.

Die zentrale Rückhaltung erfolgt über ein Regenrückhaltebecken im Südosten des Baugebietes. Grundsätzlich wird das Regenwasser aus dem gesamten Baugebiet über Regenwasserkanäle zum Bayerbacher Bach abgeleitet.

Die Planung der Entwässerungsanlagen erfolgt durch die Ferstl Ing.-GmbH, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird für die geplante Niederschlagswasserbeseitigung eine wasserrechtliche Genehmigung eingeholt.

#### *Wild abfließendes Oberflächenwasser*

Wegen der Topographie westlich des Plangebietes ist bei Starkniederschlägen mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen.

In einem 2 m breiten Streifen am Westrand des Geltungsbereiches ist ein mindestens 0,5 m hoher Erdwall zur Ableitung von wild abfließendem Wasser vorzusehen. Dieser wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen hergestellt und ist vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu unterhalten.

#### *Elektrische Versorgung, Telekommunikation und Breitband*

Die elektrische Erschließung lässt sich von den bestehenden Anlagen aus erweitern. Bei der Ausführungsplanung sind notwendige Niederspannungskabel und Verteilerschränke sowie Trassen für Telekommunikation und Breitband auf den öffentlichen Flächen vorzusehen.

#### *Abfallentsorgung*

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Landshut im Holsystem nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises. Die Müllgefäße/gelben Säcke sind am Entleerungs-/Abholtag auf den Baugrundstücken an der Straße bereitzustellen.

### **5.3. Grünkonzept, Vermeidung von Eingriffen**

Das Konzept der Grünordnung sieht zum einen vor, das Allgemeine Wohngebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren und zum anderen einen Beitrag für den Natur- und Artenschutz und nicht zuletzt auch den Klimaschutz zu leisten.

Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Zur landschaftstypischen Einbindung der Wohnbebauung ist die Ausbildung eines grünen Ortsrandes im Südosten mit öffentlichen Grünflächen vorgesehen.
- Innerhalb des Gebiets sind sowohl auf den öffentlichen Flächen, als auch in den Gärten Laubbäume zur Durchgrünung geplant.
- Die wasserdurchlässige Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen wird begünstigt.
- Übermäßige Geländeänderungen werden mit Beschränkungen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern vermieden.
- Niederschlagswasserbeseitigung in einem offenen, naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken innerhalb einer extensiv gepflegten öffentlichen Grünfläche mit Pflanzung standortheimischer Bäume und Strauchgruppen.

## **6. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Das Baugebiet ist für eine offene Bebauung mit freistehenden Einzelgebäuden konzipiert. Ein kleinerer Teil wird als öffentliche Grünfläche genutzt.

## **7. IMMISSIONSSCHUTZ**

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen, die durch Staub bzw. Lärm während der Bodenbearbeitungs- und Erntezeiten, wie auch durch die Ausbringung von Gülle entstehen können - auch an Sonn- und Feiertagen - sind zu dulden. Die Bauwerber sind hiervon von der Gemeinde entsprechend in Kenntnis zu setzen.

Das Plangebiet liegt im Geräuscheinwirkungsbereich der Ludwig Rieder GmbH & Co.KG. Gem. Schalltechnischem Gutachten der C. Hentschel Consult vom September 2022 werden sämtliche Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten.

## **8. DENKMALSCHUTZ**

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das Bodendenkmal Nr. D-2-7239-0131 „Siedlung der Linear- und Stichbandkeramik, der Gruppe Oberlauterbach und der Münchshöfener Gruppe sowie der Latènezeit. Bestattungsplatz der Linearbandkeramik und des Südostbayerischen Mittelneolithikums“.



Für bauvorgreifende Untersuchungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG beantragt. Die Untersuchungen wurden unter der Leitung der Kreisarchäologie Landshut durchgeführt. Alle archäologischen Befunde wurden durch die Kreisarchäologie Landshut ausgegraben und dokumentiert.

Mit Schreiben vom 27.04.2023 (AZ: B-2020-125) hat die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Landshut die Freigabe für alle bauseits notwendigen Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans erteilt.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## **9. ALTLASTEN**

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten, bzw. Verdachtsflächen bekannt.

## **10. REGENERATIVE ENERGIEN, BRAUCHWASSERNUTZUNG**

Im Hinblick auf das energiesparende Bauen und auf die Förderung regenerativer Energiequellen wird darauf hingewiesen, dass bereits mit der Bauweise und Stellung der Häuser erhebliche Energieeinsparungen erzielt werden können.

Es besteht die Möglichkeit, Erdwärmesonden zu erstellen, die jedoch eines wasserrechtlichen Verfahrens nach Art. 17 Bayerisches Wassergesetz bedürfen. Die erforderlichen Mindestabstände von Erdwärmesonden zueinander, bzw. zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen, sowie die Anforderungen an Planung, Herstellung und Betrieb gemäß dem Leitfaden „Erdwärmesonden in Bayern“ sind einzuhalten.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, z. B. über horizontal verlegte Erdwärmekollektoren (auch Erdwärmekörbe) die Erdwärme zu nutzen.

Die Regenwasserrückhaltung zur Nutzung als Brauchwasser durch Einbau von Zisternen wird empfohlen.

## **11. UMWELTBERICHT NACH § 2a BauGB UND ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN NACH § 1a BauGB**

Nach § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) ist seit dem Urteil des BVerwG vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) nicht mehr möglich. Nach Ansicht des Gerichts verstößt § 13b Satz 1 BauGB gegen EU-Recht.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB) und als Begründung dem Bauleitplanentwurf beizulegen. Er dokumentiert die Ergebnisse der Umweltprüfung und soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der obersten Baubehörde (Dezember 2021) auf.

Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

## **12. VERFAHRENSVERMERKE**

Der Gemeinderat der Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach hat in der Sitzung vom 25.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Änderungsbeschluss mit Bekanntmachung vom 17.08.2023 wurde am 18.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 19.09.2023 hat in der Zeit vom 02.10.2023 bis 03.11.2023 stattgefunden.

Als Frist für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für das Deckblatt mit der Nr. 14 in der Fassung vom 19.09.2023 wurde der Zeitraum vom 29.09.2023 bis 03.11.2023 festgelegt.

Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 14.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2024 bis 04.03.2024 beteiligt.

Der Entwurf für das Deckblatt mit der Nr. 14 in der Fassung vom 14.11.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.01.2024 bis 04.03.2024 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.03.2024 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 19.03.2024 festgestellt.

## **13. BEKANNTMACHUNG**

Die Erteilung der Genehmigung wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung erfolgte durch Anschlag an den Amtstafeln in den einzelnen Ortsteilen am .....

und durch Veröffentlichung in der Landshuter Zeitung am ..... Nr. ....

Mit der Bekanntmachung wird die Flächennutzungs-Fortschreibung, Deckblatt Nr. 14, wirksam.

Bayerbach, den .....

\_\_\_\_\_  
Klanikow, 1. Bürgermeister

Planung:  
Bayerbach, 19.03.2024