

ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

KINDSBERG III

GEMEINDE

AIGLSBACH

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE
ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG



PLANUNGSTRÄGER:

Verwaltungsgemeinschaft Mainburg
Gemeinde Aiglsbach
Poststraße 2a
84048 Mainburg

1. Bürgermeister

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: 27.05.2025

Projekt Nr.: 22-1462_BBP



INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|---|
| ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS | 5 |
| BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE | 6 |
| ALTERNATIVENPRÜFUNG | 8 |
| ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG..... | 8 |
| VERFAHRENSABLAUF..... | 9 |
| BERÜCKSICHTIGUNG UND ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DEN BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNGEN | 9 |

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 drastische Verteuerung des Baulandes in den Verdichtungsräumen veranlasst viele Bauwillige in den ländlichen Raum auszuweichen und dafür größere Distanzen zur Arbeitsstätte in Kauf zu nehmen. Die Nähe zur Autobahn 93 mit der Anschlussstelle „Aiglsbach“ steigert auch aus diesem Grund die Attraktivität der Gemeinde Aiglsbach als Wohnstandort. Eine steigende Nachfrage nach Bauland belegt dies.

Aus dem vorstehend Genannten ergibt sich für die Gemeinde somit das Erfordernis, Bauland in ausreichendem Maß bereitzustellen. Zwar verzeichnet die Gemeinde noch unbebaute Grundstücke, die sich aber ihrem Zugriff entziehen und damit dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen. Nachhaltige Bemühungen der Gemeinde im Zuge konkreter Anfragen im Hinblick auf Kauf- / Tauschangebote an die jeweiligen Eigentümer die Grundstücke zu akquirieren blieben erfolglos. In der Gemeinde Aiglsbach, die auch den Siedlungsschwerpunkt im Gemeindegebiet darstellt, betrifft dies Grundstücke in den Siedlungsquartieren Schwalbenäcker, Ziegeleistraße und Kindsberg. Dies wird durch den Wohnbedarfsnachweis, der Bestandteil des Umweltberichtes zur 16. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist, belegt. Auf diesen wird im Detail verwiesen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich die Gemeinde einer hohen Nachfrage nach Bauland gegenüber sieht, dieser aber angesichts fehlender, verfügbarer Baulandreserven nicht entsprechen kann. Aufgrund dessen ist die Gemeinde angehalten zusätzlich Bauland bereitzustellen, was durch die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Kindsberg III“ mit 21 Wohnbauparzellen geschehen soll.

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen wurden zur Erarbeitung herangezogen:

- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Kelheim
- Artenschutzkartierung
- Fachdateninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Altlastenkataster
- Umweltatlas Bayern
- Rauminformationssystem Bayern
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- Bayernatlas
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan Region Landshut
- eigene Kartierungen und Erhebungen

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen liegen zur Einsichtnahme vor:

- Grünordnerische Aussagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes
- Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan
- Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan
- Bestandserfassung der Zauneidechse im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung, Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, Straßhäusl, Oktober 2024

Hinsichtlich der Umweltbelange wurden die Auswirkungen auf den Menschen, auf Tiere und Pflanzen, auf Boden/ Fläche, auf Wasser, auf Klima und Luft, auf das Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie auf Kultur- und 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 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 sowie Schaffung von neuen Fußwegen
- Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung

Die Auswirkungen werden gemittelt als **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 umfangreiche festgesetzte Gehölzpflanzungen, öffentliche Grünflächen, Streuobstwiese

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 umfangreiche festgesetzte Grünflächen mit Gehölzpflanzungen

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/ Fläche

- Bodenbewegungen und -umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung
- Veränderung der Untergrundverhältnisse
- Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung
- Verringerung von Erosion auf den Ackerflächen
- Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages auf landwirtschaftlichen Nutzflächen

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Gebietsabflussbeschleunigung
- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung
- Entstehung von Abwasser
- eventuelle Gefahr der Grundwasserverschmutzung in den Bodenabtragbereichen
- Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages durch die Landbewirtschaftung ins Grundwasser
- Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers, durch Planung eines Graben-/ Muldensystems 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 Grünflächen und 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 und Grünbereiche

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

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

Die negativen Auswirkungen des Vorhabens konzentrieren sich auf das Schutzgut Boden/ Fläche. Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter stellen sich bedingt negativ bis positiv 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.

Folgendes Konzept wurde im Vorfeld der Planung entwickelt:



Quelle: KomPlan, April 2022

Im Zuge der Planung wurde im Westen eine Streuobstwiese für den naturschutzfachlichen Ausgleich und zur Einbindung in die Landschaft integriert.

ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Kindsberg III“ die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet. Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse und stellt fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist.

In der Gesamtbetrachtung sind somit keine besonderen, kumulativen oder negativen Auswirkungen des Vorhabens bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen zu erwarten. Das geplante Vorhaben der Gemeinde Aiglsbach ist somit am vorgesehenen Standort als **umweltverträglich** einzustufen.

VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Kindsberg III“ wurde am 29.08.2023 gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Kindsberg III“ in der Fassung vom 29.08.2023 wurde in der Zeit vom 24.10.2023 bis 29.11.2023 das Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Öffentlichkeit wurde durch die Gemeinde Aiglsbach in der Sitzung am 27.11.2024 vorgenommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 24.10.2023 bis 29.11.2023 durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Behörden wurde durch die Gemeinde Aiglsbach in der Sitzung am 27.11.2024 vorgenommen.

Der Entwurf für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Kindsberg III“ in der Fassung vom 27.11.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB vom 28.01.2025 bis einschließlich 28.02.2025 ausgelegt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 27.05.2025.

Der Bauleitplan tritt per Bekanntmachung in Kraft und wird somit rechtswirksam.

BERÜCKSICHTIGUNG UND ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DEN BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNGEN

Seitens der Öffentlichkeit wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

- **Einwender 1 vom 12.11.2023**

Stellungnahme:

[...]gegen den von der Gemeinde Aiglsbach aufgestellten Bebauungsplan Kindsberg 3 lege ich Widerspruch ein.

Gründe:

1. Aus Gründen der Ortsentwicklung ist es geboten das sich ein Ort nicht immer nur in eine Richtung entwickelt.

Genau das jedoch ist hier der Fall. Unten im Ort wären genügend Flächen, Höfe stehen leer und auch am nördlichen Ortsrand befinden sich Flächen die viel besser geeignet wären.

2. Die Zufahrt zu Kindsberg 3 ist völlig ungeklärt. Der vom Ort zum geplanten Baugebiet führende Flurweg ist zu schmal, nicht ausgebaut und damit als Zufahrt völlig ungeeignet.

Der Verkehr müsste von der Unterpindharter Straße kommend durch Kindsberg 1 und 2 geführt werden, dann auf den besagten Flurweg und von dort in das geplante Baugebiet.

3. Die Grünflächen rund um Kindsberg 1 und 2 sind Teil des Bebauungsplanes von Kindsberg 1 und 2. Im Bebauungsplan Kindsberg 3 sind Teile dieser Grünflächen hinter dem Durchgang (zwischen 22 und 24) und auch bei dem Durchgang von Kindsberg 2 als Teil von Kindsberg 3 eingezeichnet. Eine Fläche kann nicht gleichzeitig Teil von 2 Bebauungsplänen sein. In diesem Fall müsste erst der Bebauungsplan von Kindsberg 1 und 2 geändert werden und da diese Flächen Teil des Umlageverfahrens waren müsste auch dieses geändert werden.

4. Vor allem im westlichen Teil des geplanten Baugebietes haben sich durch die Stilllegung der Flächen viele geschützte Tierarten angesiedelt. So sind Zauneidechsen zu finden. Auch Feuersalamander wurden hier gesehen. Es gibt viele Maulwürfe und Feldlerchen brüten dort.

Die hier lebenden Greifvögel jagen dort Mäuse.

Abwägung:

Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme und nimmt zu den einzelnen Punkten wie folgt Stellung:

1. Kritisiert wird eine Siedlungsentwicklung in immer nur eine Richtung. Hingewiesen wird auf besser geeignete Alternativflächen am nördlichen Ortsrand und auf leerstehende Höfe. Der private Einwand weist zurecht daraufhin, dass eine kompakte Siedlungsstruktur die Zielsetzung einer Ortsentwicklung sein sollte. Jedoch ist die Flächenverfügbarkeit nicht immer so gegeben, dass diesem Wunschbild gemäß stets gehandelt werden kann. Die Gemeinde wird im Rahmen einer Bedarfsanalyse den Nachweis erbringen, dass aktuell nur im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine zukunftsgerichtete Ortsentwicklung möglich ist. Leerstehende Hofstellen besitzen grundsätzlich ein Entwicklungspotential, doch solche sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.
2. Wie richtig ausgeführt wird, kann die Zufahrt zum Baugebiet nur über den Unterpindharter Weg und im Weiteren über die Straße Kindsberg und besagten Flurweg erfolgen. Letzterer wird innerhalb des Geltungsbereiches auf die Ausbaubreite der Ortsstraße Kindsberg angeglichen. Damit ist eine leistungsfähige Verkehrserschließung des Baugebietes gewährleistet. Dies wurde bereits im Vorfeld mit dem Landratsamt Kelheim abgestimmt. Eine ordnungsgemäße Zufahrt aus der Ortsmitte über den Marienplatz ist aktuell nicht möglich, da ein Ausbau des Flurweges an der Stelle aufgrund beidseitiger Bebauung nicht umsetzbar ist.
3. Die Überlagerung des vorliegenden Bebauungsplanes mit dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Kindsberg erfolgt an zwei Stellen im Norden des Geltungsbereiches, die an der jeweiligen Stelle eine fußläufige Verbindung zwischen den beiden Gebieten herbeiführen soll. Im Bebauungsplan „Kindsberg“ sind die betreffenden Bereiche als öffentliche Grünfläche dargestellt. Diese wird nun einer neuen Nutzung zugeführt und mit dem aktuellen Bebauungsplan quasi überschrieben. Eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Auf das damalige Umlegeverfahren hat dies keine Auswirkung, da die betreffenden Überlagerungsflächen nach wie vor in öffentlicher Hand verbleiben.
4. Entsprechend der Hinweise auf Vorkommen geschützter Tierarten im Planungsgebiet werden eine Relevanzprüfung und qualifizierte Übersichtsbegehungen durchgeführt. Das Ergebnis wird in den Entwurfsunterlagen bereitgestellt.

• **Einwender 2 vom 01.11.2023**

Stellungnahme:

[...]gegen den am 13.10.2023 bekanntgegebenen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan, möchten wir folgende Einwände vorbringen.

Die geplante Erweiterung des Wohngebietes Kindsberg zu Kindsberg 3 in Aiglsbach, stößt auf unsere Ablehnung und ist für uns als direkte Anwohner nicht akzeptabel.

Folgende plausiblen Argumente sind zu berücksichtigen und schließen daher die Erweiterung praktisch aus. Daher erwarten wir die Planung zu stoppen.

- Bisher war die Fläche südlich vom Kindsberg I als Ausgleichs- oder Grünfläche geplant. Die Umwidmung ist ein Eingriff in die Planung und Lebensweise der bisherigen Eigentümer.

- In den vorliegenden Plänen ist das zukünftige Wohngebiet als Außenbereich gem. Flächennutzungsplan ausgewiesen. Dies ist unseres Erachtens nur unter bestimmten Voraussetzungen gem. Bayerischen Baugesetzbuch als Wohngebiet durchführbar.

Ist nicht hier auch der § 35 Baugesetzbuch anzuwenden? Wenn das Vorhaben Belange des Naturschutzes und den Erholungswertes beeinträchtigt?

Aktuell wird die Fläche von vielen Wildtieren wie Rehe, Hasen, Igel, Fasan, Specht, usw. genutzt, die das Grünland intensiv benutzen und die nicht die abgemähten Flächen als Deckung nutzen. Die Fläche im westlichen Teil war seit 2007 als Wiese/Grünland genutzt und wurde nur 1-2 mal pro Jahr gemäht. Eine Düngung oder Behandlung mit Spritzmitteln fand nicht mehr statt.

- Die geplante Zufahrt soll über einen Feldweg zum Marienplatz erfolgen, der als Fuß- und Spazierweg genutzt wird, aber auch als landwirtschaftlicher Weg. Dieser ist zu eng und erlaubt keinen Gegenverkehr. Der benötigte Gehweg sowie die Beleuchtung sind ebenfalls nicht vorhanden.

- Zunehmende An- und Abfahrten am Kindsberg während der Bauphase und dann natürlich nach erfolgter Bebauung. Heute ist die Zufahrt über Kindsberg teilweise schon Nadel-

öhr. Der zweite Weg über den Marienplatz ist zu eng, dadurch keine wirkliche Anbindung an den Ortskern.

- Zu erwartender Baulärm während der Erschließungs- und Bauphase für die Anwohner. Diese haben dann seit 2007 immer wieder Bauarbeiten in Ihrem Umfeld.
- Schwieriges Gelände für die Erschließung im westlichen Teil des neuen Baugebietes. Bei Starkregen durch Straße und Wege Gefahr für untere Grundstücke. Die Versiegelung von Naturflächen sollte prinzipiell vermieden werden.
- Für Landwirte besteht die Gefahr, dass sich Anwohner über Arbeitsgeräusche, Staub oder Dreck beschweren, unabhängig von der Formulierung im Bebauungsplan.
- Die Investition in das Baugebiet Kindsberg III ist neben neuem Gewerbegebiet, Neubebauung Marienplatz, Erweiterung Kita ein weiteres finanzielles Engagement, das bei der gegenwärtig schlechten wirtschaftlichen Lage ein Problem für die Gemeinde darstellen könnte.
- Ist wirklich der Bedarf an weiteren Bauplätzen vorhanden oder können nicht andere Baulücken oder große Bestandsbauten genutzt werden? Gemeinde will Wohnraum bereitstellen, laut Beschreibung für Umland München!? Wollen wir das wirklich? Wir haben aktuell neue Bauplätze in Berghausen/Gerblhäuser, Haunsbach, Oberpindhart sowie einzelne in Aiglsbach. Gerade in den kleineren Gemeinden wären noch weitere Potentiale vorhanden.
- Wir bauen immer mehr und größer ohne wirklich innovative nachhaltige Konzepte zu verwirklichen. Der Ortskern entwickelt sich nicht weiter und verödet. Es gibt wenige Geschäfte und Orte zum gemeinsamen Treff und Unterhaltung (Bar, Restaurant, Cafe, etc.). Ebenso kommen immer mehr Ortsfremde, die sich nicht in das Dorf integrieren, wodurch der dörfliche Charakter leidet.
- Die wirtschaftlichen Rahmenparameter sind im Moment aufgrund der stark gestiegenen Zinsen und den extrem gestiegenen Baukosten ungünstig.

Abwägung:

Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme und nimmt zu den einzelnen Punkten wie folgt Stellung:

1. Gemäß aktuellem Flächennutzungsplan ist das vorliegende Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Auch der rechtskräftige Bebauungsplan „Kindsberg“ trifft zum vorliegenden Planungsbereich keine Aussagen. Die Fläche als Ausgleichs- oder Grünfläche vorzusehen, dafür gibt es keine rechtlich aussagekräftige Planung und war auch nie so beabsichtigt. Eine Umwidmung im geschilderten Sinn wird daher nicht vollzogen. Die vorgesehene Nutzungsänderung obliegt der Planungshoheit der Gemeinde. Von einem dauerhaften Einfrieren aktueller Nutzungen kann nicht ausgegangen werden, dies würde Entwicklungen generell grundsätzlich ausschließen.
2. Das Planungsgebiet ist als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Da mit der beabsichtigten Bebauung eine andere Nutzung als der im Flächennutzungsplan dargestellten landwirtschaftlichen Fläche einhergeht, ist dieser entsprechend zu ändern. Dies erfolgt durch die 16. Änderung parallel zum Bebauungsplanverfahren. Ob eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und des Erholungswertes vorliegt ist durch die einschlägigen Fachbehörden im Zuge der Verfahrensbeteiligung zu prüfen. Das angeführte Grünland im westlichen Teil des Planungsgebietes wird nur zum Teil überplant. Für diesen ist ebenfalls ein Ausgleich entsprechend der ökologischen Wertigkeit seitens der Gemeinde zu erbringen. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
3. Die Zufahrt zum Baugebiet wird über den Unterpindharter Weg und im Weiteren über die Straße Kindsberg und besagten Flurweg erfolgen. Letzterer wird innerhalb des Geltungsbereiches auf die Ausbaubreite der Ortsstraße Kindsberg angeglichen. Damit ist die Verkehrserschließung des Baugebietes gewährleistet und wurde so auch mit dem Landratsamt in Kelheim im Vorfeld bereits abgestimmt. Eine ordnungsgemäße Zufahrt aus der Ortsmitte über den Marienplatz ist - wie in der Stellungnahme richtigerweise ausgeführt - nicht möglich, da ein Ausbau des Flurweges an der Stelle aufgrund beidseitiger Bebauung derzeit nicht umsetzbar ist.
4. Natürlich wird die geplante Bebauung einen weiteren Verkehr nach sich ziehen. Die vorstehend beschriebene Zufahrtsstrecke ist aber insgesamt als leistungsfähig zu beurteilen. Wie zum vorstehenden Punkt ausgeführt hat das Landratsamt Kelheim der vorliegenden

Erschließung zugestimmt. Die Anbindung über den Marienplatz ist hierbei aufgrund der gegebenen Engstelle als untergeordnet anzusehen.

5. Naturgemäß wird während der Bauphase mit temporär auftretenden Immissionen gerechnet werden müssen, die zu Beeinträchtigungen der Anlieger führen. Diese sind zu dulden.

6. Das Gelände ist vor allem nach Südwesten und Westen hängig. Daher wird auch nur der Bereich überbaut, der noch wirtschaftlich und ökologisch vertretbar ist. Die Gefahr durch Starkregenereignisse ist grundsätzlich gegeben. Daher wird auch der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten und zudem ist auf den jeweiligen Parzellen ein Wasserrückhalt vorzunehmen. Das Entwässerungskonzept wird durch das Ing.-Büro Kargl erstellt. Die vorliegende Bebauungsplanung ist darauf abgestimmt. Die Gefahren durch wild abfließendes Wasser sind dadurch auf ein Minimum reduziert. Dem Einwender ist darin recht zu geben, dass die Versiegelung von Naturflächen vermieden werden sollte. Im vorliegenden Fall werden landwirtschaftliche Flächen einer Überbauung zugeführt. Dafür wird von der Gemeinde an anderer Stelle eine angemessene Kompensation geleistet. Die ökologische Einordnung des Gebietes erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Eine Überplanung wird von der Fachbehörde nicht grundsätzlich abgelehnt.

7. Bauwerber wissen um das Vorhandensein landwirtschaftlicher Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft. Beschwerden hinsichtlich auftretender Immissionen aus der Landwirtschaft lassen sich trotzdem nicht ausschließen. Dies kann nicht auf Ebene der Bauleitplanung geregelt werden.

8. Der Einwender weist auf die wirtschaftliche Herausforderung der Gemeinde durch das Vorhaben hin. Dies zu behandeln ist ebenso nicht Gegenstand des Verfahrens. Alle wirtschaftlichen Aspekte sind voruntersucht worden. Mit dem Ergebnis, dass diese Gebieterschließung zwar einen höheren Erschließungsaufwand durch eine neue Straße bedeutet, dadurch wird aber die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens nicht in Frage gestellt. Alle Flächen sind bereits seit langem im Gemeindebesitz und dadurch wirtschaftlich gesichert.

9. Die Gemeinde wird im Rahmen einer Bedarfsanalyse den Nachweis erbringen, dass aktuell nur im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine zukunftsgerichtete Ortsentwicklung möglich ist. Unbebaute Grundstücke entziehen sich einem Zugriff, da die jeweiligen Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft zeigen. Leerstehende Hofstellen besitzen zwar ein Entwicklungspotential, sind aber im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

10. Der Einwender kritisiert das Ausweisen von Bauland und verweist stattdessen auf fehlende innovative, nachhaltige Konzepte, um der Verödung des Ortskerns entgegenzuwirken. Auch die Zunahme auswärtiger Bürger in der Gemeinde, die sich nicht in das Dorfleben integrieren, wird kritisiert.

Die Entwicklung des Ortskerns und die Entwicklung eines Baugebietes mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern sind unter dem städtebaulichen Aspekt getrennt voneinander zu betrachten. Auf das Verhalten auswärtiger Bürger hat die Gemeinde keinen Einfluss. Welche Grundstücke an wen veräußert werden kann ebenso nicht abgesehen werden. Dies ist eine Sache der Vermarktung, des Verkaufs und kann auch nicht über die vorliegende Bauleitplanung geregelt werden.

11. Es ist nicht Gegenstand und Auftrag der Bauleitplanung die jeweils vorherrschenden wirtschaftlichen Rahmenparameter zu beurteilen und zu berücksichtigen. Jeder hat für sich selbst zu entscheiden, ob die Rahmenbedingungen und auch die eigene private Finanzkraft es ermöglichen zu bauen.

- **Einwender 3 eingegangen am 29.11.2023**

Stellungnahme:

[...]Bezugnehmend auf Ihre Bekanntmachung zum Bauleitplan Kindsberg III in Aiglsbach möchten wir aus unserer Sicht betonen, dass dieses Projekt aus verschiedenen Gründen als überflüssig und durchweg negativ für Mensch, Tier und Umwelt angesehen wird.

Folgende meine Stellungnahme im Detail:

1. Notwendigkeit von Wohnraum

Die Behauptung, dass die Aufstellung der Bauleitpläne dringend notwendig sei, um Wohnraum in der Gemeinde Aiglsbach zu schaffen, ist meiner Ansicht nach nicht hinreichend belegt. In den vergangenen Jahren wurden vermehrt Baugebiete ausgewiesen, die deutlich

über den lokalen Bedarf hinausgehen. Dies wird durch den kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerungszahl in den letzten Jahren deutlich.

Es gibt immer noch unbebaute Baugrundstücke im Ortskern, und es scheint Wohnraum ungenutzt zu sein, der sogar zum Verkauf steht. Des Weiteren könnten viele stillgelegte Bauernhöfe einer neuen Nutzung zugeführt werden. Weiterer Wohnraum kann durch eine Verdichtung erzielt werden.

Somit lässt sich der Bedarf an neuen Bauprojekten in keiner Weise begründen. Eine Erweiterung könnte lediglich darauf abzielen, externe Nachfrage zu decken. Dies steht jedoch im Widerspruch zur Verpflichtung der Gemeinde, sorgsam mit den vorhandenen Ressourcen umzugehen.

Gegenwärtig wird im Ortsteil Berghausen das Baugebiet "Gerblhäuser" erschlossen, wodurch zusätzliche 1,8 Hektar Außenbereich überbaut werden, was etwa 13 neuen Bauplätzen entspricht.

Darüber hinaus existieren bereits weitere ausgewiesene Baugebiete. Hierzu zählt das Gebiet in der Steinbergsiedlung - Südhang - im Norden, das an den Mooshamer Weg/Sommeraustraße grenzt und für eine Planung deutlich sinnvoller erscheint. Ebenso ist im Norden von Kindsberg 11+111 eine weitere Fläche mit etwa 0,5 Hektar ausgewiesen, was Platz für weitere 10 Bauplätze bietet.

Ebenso verhält es sich mit den als Wohnbaufläche (WA) im Flächennutzungsplan dargestellten Gebiet südlich des Grundstücks Kindsberg 2, das vermutlich ebenfalls leichter zu erschließen ist.

2. Fehlenden bzw. unzureichenden Zufahrt

Die vorgesehene Erschließung ist über die ursprünglich ausgebaute Straße durch die bestehenden Wohngebiete Kindsberg I und II geplant. Jedoch erscheint das Erschließungskonzept aufgrund einer einzigen Zufahrt von der Ortsmitte aus, die über mehrere Schleifen zum geplanten Baugebiet führt, als nicht gut durchdacht.

Dies wird zu einem erheblichen Anstieg des Verkehrsaufkommens in den beiden bereits bestehenden Wohngebieten führen.

Obwohl die Bewohner des Wohngebiets Kindsberg heute bereits in großem Umfang einen Feldweg nutzen (Flurnr. 398), um eine kürzere und direktere Verbindung zur Ortsmitte zu haben, ist dieser Weg keine angemessene Zufahrtsoption. Der gegenwärtige Zustand des Weges ist äußerst desolat, mit einer Breite von etwa 4 Metern, was die Möglichkeit für Gegenverkehr unmöglich macht.

Da der Weg ursprünglich als Feld- und Waldweg konzipiert war und nach wie vor in dieser Funktion genutzt wird, gibt es keine Straßenbeleuchtung oder Gehwege.

Trotz dieser Umstände wird der Weg bereits jetzt täglich von zahlreichen Fußgängern, einschließlich Kindern, genutzt, um aufgrund der verkürzten Strecke zum Ortskern (wie beispielsweise der Schule, Bäckerei, Bushaltestellen und Fußballplatz) zu gelangen.

Insbesondere fehlen auch Ausführungen, wie die einhergehende Mehrentwicklung des Verkehrs schonend erfolgen soll.

3. Ressourcenschonenden Umgangs mit Flächen

Ein unverhältnismäßiger Verbrauch von Grund und Boden, sei es landwirtschaftliche Flächen, Wiesen, Wälder oder naturnahe Gebiete, ist nicht mehr zeitgemäß und sollte vermieden werden.

Es ist entscheidend, die landwirtschaftliche Nutzfläche zu erhalten und leerstehende Gebäude im Ortskern zu nutzen oder umzunutzen, sowie eine weitere Verdichtung im Ort vorzunehmen (siehe 1 oben).

Die Umwandlung von bereits genutzten oder veränderten Flächen sollte ausschließlich als Ausgleichsmaßnahme betrachtet werden. Selbst wenn die Möglichkeit der Dachbegrünung in Betracht gezogen wird, rechtfertigt dies keine Erweiterung von 2,3 Hektar Ackerland oder Freiflächen.

Das zuvor als Ausgleichsfläche ausgewiesene Gebiet wurde nun umgewidmet. Dies wirft die Frage auf (vor dem BauGB §1), wo in Zukunft Ausgleichsflächen geschaffen werden können, da diese nur durch die eine Renaturierung von schon überbauten Flächen erfolgen kann.

Demnach kann ich die Einschätzung bezüglich der Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze und Mensch - Neutral/Positiv in keiner Weise unterstützen.

4. Wirtschaftlichen Betrachtung

Angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Situation, insbesondere der steigenden Inflation und Bauzinsen, ist zu erwarten, dass die Erschließungskosten für das geplante Bauvorhaben ebenfalls ansteigen werden. Diese Entwicklung muss als kritisch betrachtet werden. Zusätzlich spiegeln erhöhte Werte in den Bodenproben wider, dass ein Abtrag der oberen Bodenfläche notwendig sein könnte.

Die Hypothekerverträge sind laut aktuellen Angaben um 10,3% gesunken (Stand: 22. November 2023, KW 46; Quelle: https://www.dashboard-deutschland.de/wohnen_bau/bauen). Dies lässt darauf schließen, dass die weitere Bereitstellung neuer Baugrundstücke nicht zwangsläufig einfach zu verkaufen sein wird. Diese Entwicklung lässt sich bereits am schleppenden Verkauf der Grundstücke im Gewerbegebiet Aiglsbach II ablesen.

Zudem zeigt sich ein deutlicher Rückgang des Baus von Ein- und Zweifamilienhäusern um durchschnittlich etwa 60% in den letzten Jahren in Deutschland (Quelle: https://www.dashboard-deutschland.de/wohnen_bau/wohnen). Gleichzeitig ist die Zahl der Baugenehmigungen im Jahr 2022 um 7,0 % auf 354.162 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr gesunken. Trotz dieses Rückgangs war die Anzahl der genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen deutlich höher als die Anzahl der tatsächlichen Baufertigstellungen. Dies führte zu einem Überhang von insgesamt 884.826 genehmigten, aber noch nicht bezogenen Wohnungen.

Obwohl dies nicht direkt auf Aiglsbach übertragbar ist, spiegelt es die allgemeine Situation und Trends wider, die auch für Aiglsbach relevant sein könnten.

Darüber hinaus wurde bereits festgestellt, dass die Erschließungskosten an anderer Stelle deutlich günstiger ausfallen werden, was ein weiterer Aspekt ist, der gegen das geplante Bauvorhaben spricht.

5. Kapazität und Infrastruktur

Die Fortsetzung der Ausweisung von Baugrundstücken führt zu einem stetigen Anstieg der Einwohnerzahl, was zwangsläufig zu Kapazitätsgrenzen der Infrastruktur führt.

Die erhöhte Abwassermenge infolge des Bevölkerungswachstums wird voraussichtlich zu einer Überlastung der Kanalisation und der dazugehörigen Kläranlagen führen. In der Vergangenheit wurden von den Einwohnern bereits erhebliche Geldbeträge für Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen aufgebracht, was verdeutlicht, dass die bestehende Infrastruktur an ihre Grenzen stößt.

Ein weiteres Beispiel für die aktuellen Engpässe zeigt sich an der Kita und Grundschule. Trotz bereits erfolgtem Neubau reichen die verfügbaren Plätze nicht aus. Mit dem Zuzug neuer Einwohner ist zu erwarten, dass auch die Anzahl der Kinder steigt, was weitere Herausforderungen für die Schaffung neuer Infrastruktur bedeutet. Diese zusätzlichen Investitionen müssen letztendlich von der Gemeinschaft vor Ort finanziert werden.

Darüber hinaus sollte berücksichtigt werden, dass aufgrund der alternden Gesellschaft zukünftig weitere Leerstände zu erwarten sind.

Die Mobilitätswende stellt eine weitere Herausforderung dar, für die eine Erweiterung ohne ein durchdachtes Konzept nicht sinnvoll erscheint.

Es bedarf einer umfassenden Lösung, um den zukünftigen Bedarf an Mobilität und Infrastruktur angemessen zu decken.

Ich bitte Sie, das Vorhaben nochmals im Sinne der Bürger und im Besonderen der Anwohner zu überdenken.

Abwägung:

Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme und nimmt zu den einzelnen Punkten wie folgt Stellung:

1. Notwendigkeit von Wohnraum

Die Gemeinde wird im Rahmen einer Bedarfsanalyse den Nachweis erbringen, dass aktuell nur im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine zukunftsgerichtete Ortsentwicklung möglich ist. Alternativstandorte stehen nicht zur Verfügung. Die Gemeinde hat alle Eigentümer unbebauter Grundstücke im Hinblick auf ihre Verkaufs-/ Tauschbereitschaft angeschrieben. Im Ergebnis hat lediglich ein Eigentümer seine Verkaufsbereitschaft signalisiert. Das betreffende Grundstück ermöglicht jedoch nur eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus.

Die Bedarfsanalyse wird aktuell erarbeitet und wird im Entwurfsverfahren den Verfahrensunterlagen beigelegt. Sie nimmt entsprechend Bezug auf die vorhandenen Baulandreser-

ven, die bestehenden Baulücken, die Altersstruktur sowie die Anfragen nach Bauland im gesamten Gemeindegebiet. Leerstehende Hofstellen besitzen zwar ein Entwicklungspotential, doch sind keine im Gemeindegebiet vorhanden. Aufgrund mangelnder Alternativstandorte und fehlender Flächenverfügbarkeit wird weiter an der Planung festgehalten.

2. Fehlenden bzw. unzureichenden Zufahrt

Die Zufahrt zum Baugebiet wird über den Unterpindharter Weg und im Weiteren über die Straße Kindsberg und besagten Flurweg erfolgen, wie es auch in der Stellungnahme bereits ausgesagt ist. Der Flurweg wird innerhalb des Geltungsbereiches auf die Ausbaubreite der Ortsstraße Kindsberg angeglichen, das heißt mit begleitendem Gehweg und selbstverständlich einer Straßenbeleuchtung. Damit ist eine leistungsfähige Verkehrserschließung des Baugebietes gewährleistet, die auch die mit dem neuen Baugebiet geringfügig einhergehende Erhöhung des Verkehrsaufkommens aufnehmen kann. Die erwähnten Schleifen in der Streckenführung dienen auch dazu den Verkehrsfluss zu bremsen, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Die Zufahrt wurde im Vorfeld bereits mit dem Landratsamt Kelheim abgestimmt. Eine ordnungsgemäße Zufahrt aus der Ortsmitte über den Marienplatz ist nicht möglich, da ein Ausbau des Flurweges an der Stelle aufgrund beidseitiger Bebauung nicht umsetzbar ist. Der Ausbauzustand des verbleibenden Abschnittes des Flurweges zwischen Marienplatz und dem vorliegenden Geltungsbereich des Planungsgebietes bleibt vorerst erhalten. Die Gemeinde ist um einen Ausbau mit Fußgängerweg und Straßenbeleuchtung bemüht.

3. Ressourcenschonenden Umgangs mit Flächen

Die Gemeinde teilt die Aussage des Einwenders im Grundsatz, dass ein unverhältnismäßiger Verbrauch von Grund und Boden vermieden werden sollte. Sie befindet sich damit jedoch in einem Konfliktfeld, da sie auf der anderen Seite auch vorausschauend und zukunftsgerichtet auf das Wohl ihrer Bürger bei ausreichender infrastruktureller Versorgung unter Beibehaltung der eigenen Finanzkraft achten muss. Dies erfordert stets eine sorgsame Abwägung unterschiedlicher Interessen und Gegebenheiten, welche die Gemeinde auch im Vorfeld der vorliegenden Planung getroffen hat. Eine Innenentwicklung anzustreben bevor man Flächen im Außenbereich in Anspruch nimmt ist Vorgabe der Raumplanung und liegt auch im Interesse der Gemeinde. Eine aktuelle Erhebung der Gemeinde ergab im Ergebnis leider keine Möglichkeit unbebaute Grundstücke aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer zu erwerben.

Der Einwender irrt in seiner Aussage, dass das Planungsgebiet als Ausgleichsfläche ausgewiesen war und nun im Zuge der Planung umgewidmet wird. Gemäß aktuellem Flächennutzungsplan ist das vorliegende Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Auch der rechtskräftige Bebauungsplan „Kindsberg“ trifft zum vorliegenden Planungsbereich keine Aussagen. Die Fläche als Ausgleichs- oder Grünfläche vorzusehen, dafür gibt es keine rechtlich aussagekräftige Planung und war auch nie so beabsichtigt. Eine Umwidmung im geschilderten Sinn wird daher nicht vollzogen.

Ebenso irrt der Einwender darin, dass aufgrund der vermeintlichen Umwidmung lediglich noch durch Renaturierungen bereits bebauter Flächen notwendige Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden können. Im vorliegenden Fall wird die Gemeinde die erforderliche Kompensation vollständig innerhalb des Planungsgebietes leisten.

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Pflanze und Mensch im Umweltbericht wird vom Einwender aufgrund seiner genannten Ausführungen nicht geteilt. Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis, bleibt aber bei ihrer Wertung, da diese auch seitens der einschlägigen Fachstellen nicht in Frage gestellt wurde.

4. Wirtschaftlichen Betrachtung

Die Ausführungen zur Wirtschaftslage und den Entwicklungen auf dem Baumarkt ergehen zur Kenntnis. Es ist nicht Gegenstand und Auftrag der Bauleitplanung die jeweils vorherrschenden wirtschaftlichen Rahmenparameter zu beurteilen und zu berücksichtigen. Jeder hat für sich selbst zu entscheiden, ob die Rahmenbedingungen und auch die eigene private Finanzkraft es ermöglichen zu bauen. Der Einwender weist auf eine günstigere wirtschaftliche Erschließung hin, die an anderer Stelle möglich wäre ohne diese zu benennen. Hierzu ist anzumerken, dass alle wirtschaftlichen Aspekte voruntersucht worden sind. Mit dem Ergebnis, dass diese Gebietserschließung zwar einen höheren Erschließungsaufwand durch eine neue Straße bedeutet, dadurch wird aber die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens nicht in Frage gestellt. Alle Flächen sind bereits seit langem im Gemeindebesitz und dadurch ist das Vorhaben wirtschaftlich gesichert.

5. Kapazität und Infrastruktur

Der Einwender behauptet, dass mit der Ausweisung von Baugrundstücken ein stetiger Anstieg der Einwohnerzahl einhergeht und zwangsläufig Kapazitätsgrenzen in der Infrastruktur zu erwarten sind. Dies ist nur bedingt richtig. Gegenüberzustellen ist die Sterberate und dass Nachkommen von Bürgern aus der Gemeinde heraus die Gelegenheit nutzen zu bauen, um weiterhin im Ort ansässig bleiben zu können.

Der Einwender irrt auch im Hinblick auf vermeintliche Engpässe bei der Kläranlage, Grundschule und Kita. Die Kläranlage ist auf 1.750 Einwohnergleichwerte (EW) ausgelegt. 500 EW sind noch frei und damit ausreichend Kapazitäten vorhanden. Die Grundschule Aiglsbach wird derzeit saniert und erweitert. Aktuell wird sie einzügig unterhalten. Ab 2025/2026 könnte sie zweizügig genutzt werden. Die Kindertagesstätte wurde vor kurzem erweitert. Kapazitäten bestehen für eine zusätzliche Krippengruppe und eine weitere Kindergartengruppe. Derzeit sind in der Kindertagesstätte zwei Krippengruppen und vier Kindergartengruppen untergebracht.

Angeführt wird vom Einwender letztlich die Mobilitätswende für die im Zuge der Baugebietsausweisung ein durchdachtes Konzept sinnvoll erscheint. Ein Mobilitätskonzept hat allein für dieses Gebiet keine Relevanz und ist somit nicht Bestandteil dieses Verfahrens. Wie sich die Gemeinde im Hinblick auf einen ÖPNV verhält ist völlig losgelöst von diesem Bauleitplanverfahren zu beurteilen. Deshalb kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht darauf eingegangen werden. Ein Mobilitätskonzept ist gesamtheitlich für die ganze Gemeinde zu erarbeiten und nicht isoliert im Zusammenhang mit einem Baugebiet abzuhandeln. Diesem Thema wird sich die Gemeinde separat widmen.

• **Einwender 4 vom 28.11.2023**

Stellungnahme:

[...]bezugnehmend auf Ihre Bekanntmachung zum Bebauungsgebiet Kindsberg III erheben wir u.a. folgende Einwendungen:

1. Unzureichende / fehlende Zufahrt

Die geplante Erschließung zur Ortsmitte soll mitunter über einen bisher nicht gewidmeten Feldweg (Flurnr. 398) zum Marienplatz führen. Anstatt die ursprünglich vorgesehene, ausgebauten Straße über die beiden bereits bestehenden Kindsberg Baugebiete zu wählen, wird ersterer bereits heute durch die Siedlungsbewohner, durch die kürzere und direktere Anbindung zur Ortsmitte in nicht unbeträchtlicher Menge genutzt und bevorzugt.

Dieser Weg ist aktuell in desolatem Zustand, die tatsächliche Breite von unter 4m lässt nicht annähernd Gegenverkehr zu. Aufgrund der ursprünglich vorgesehenen und immer noch aktiven Nutzung als Feld und Waldweg ist auch logischerweise weder eine Straßenbeleuchtung noch ein Gehweg vorhanden. Letzterer kann aufgrund der Gesamtbreite auch nicht realisiert werden. Trotz dessen wird die Straße heute schon täglich von vielen Fußgängern, mitunter auch von Kindern, aufgrund der kürzeren Strecke zur Schule, Bäcker etc. benutzt.

Als unmittelbare Anwohner dieses Feldweges erwarten wir durch das geplante Baugebiet und dem dadurch aufkommenden Verkehr eine deutliche Beeinträchtigung und auch eine Gefahr für die Allgemeinheit.

2. Lage des Baugebietes / Bebauung an die Landwirtschaft

Das geplante Baugebiet soll am südlichen Rand von Aiglsbach entstehen. Das dort vorherrschende abfallende Gelände ist als schwierig anzusehen. Man muss, um eine Bebauung zu ermöglichen, Unmengen an Material abtragen oder auch auffüllen. Dies stellt auch eine Gefahr für die unmittelbar anliegenden Grundstücke im Tal dar. Bei Starkregen oder anderen Unwetterereignissen wird der Niederschlag von Straßen und bebauten Grundstücken unkontrolliert den Hang hinunter ablaufen und letztendlich dann zu Schäden führen.

Zusätzlich ist die Lage für mögliche Bauwerber nicht sehr interessant. Das Baugebiet soll am Rand, komplett abgewandt zum restlichen Dorf entstehen.

Umliegend zur Planung befinden sich landwirtschaftliche Grundstücke. Die Bewirtschaftung derer muss zwar von den zukünftigen Einwohnern geduldet werden, jedoch wird dies erfahrungsgemäß so nicht gelebt. Bei notwendigen Arbeiten kann weder auf mögliche Emissionen noch auf die Belange der neuen Grundstücksbesitzer geachtet werden. Dies führt über kurz oder lang zu Konflikten, die seitens der Gemeinde mit dem Ausweisen von neuen Baugrundstücken angrenzend zur Landwirtschaft bzw. Natur begünstigt werden.

3. Wirtschaftliche Lage

In der momentan vorherrschenden wirtschaftlichen Lage ist die Ausweisung eines neues Baugebietes als kritisch anzusehen. Die gestiegenen Baukosten machen auch vor Kommunen nicht Halt, so werden beispielsweise die Beiträge zur Erschließung steigen. Diese Mehrkosten dann nochmal zusätzlich an die Bauwerber, die ebenfalls durch die Inflation und auch durch hohe Zinsen belastet werden, umzulegen, macht es insgesamt unattraktiv zu bauen.

Somit werden Parzellen unverkauft bleiben und die dafür entstandenen Kosten auf die Bürger umgelegt.

4. Fehlende Kapazitäten

Mit der stetigen Ausweisung von Baugrundstücken wächst die Einwohnerzahl. Dadurch kommt es zwangsläufig zu Kapazitätsgrenzen.

Beispielsweise wird die Abwassermenge steigen. Als Folge wird der Kanal und auch die dazugehörige Kläranlage mal wieder zu klein. In der Vergangenheit musste mitunter der Ortskern immer wieder größere Summen zur Sanierung und Vergrößerung beisteuern.

Als anderes Beispiel lässt sich die Situation an der Kita bzw. Grundschule zeigen. Dort reichen schon heute, trotz Neubau die Plätze nicht. Der alte Kindergarten, der eigentlich bereits für etwas anderes bestimmt war, wird derzeit wieder als solcher benutzt. Mit Zuzug von neuen Einwohnern muss mit weiteren Kindern und damit auch dementsprechenden Problemen gerechnet werden.

Diese Probleme werden durch das geplante Baugebiet begünstigt und die Lösungen dafür müssen dann letztendlich wieder von der Allgemeinheit im Dorf finanziert werden.

5. Nachhaltigkeit / Versiegelung

Abschließend muss noch die Thematik Nachhaltigkeit behandelt werden. Ist es, in Anbetracht der Lage noch zeitgemäß 22.000m² unberührte Natur zu versiegeln? Die Fläche war bisher als Ausgleichsfläche und Grünfläche eingeplant. Man muss hierbei sicher kein Experte sein, um beurteilen zu können, welche Auswirkungen sowohl die Erschließung als auch die spätere Nutzung für die heimische Flora und Fauna hat.

Es wäre deutlich sinnvoller bereits bebaute leerstehende Grundstücke zu aktivieren.

Hierfür finden sich innerorts zahlreiche interessante Objekte. Auch gäbe es genügend Baulücken, die man besser füllen sollte.

Zusammengefasst wird deutlich, dass das geplante Baugebiet Kindsberg III weder gewünscht wird noch zeitgemäß ist. Die negativen Auswirkungen vor allem für die Natur als auch für die Einwohner sind nicht vernachlässigbar.

Abwägung:

Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme und nimmt zu den einzelnen Punkten wie folgt Stellung:

1. Unzureichende / fehlende Zufahrt

Die Zufahrt zum Baugebiet wird über den Unterpindharter Weg und im Weiteren über die Straße Kindsberg und besagten Flurweg erfolgen. Der Flurweg wird innerhalb des Geltungsbereiches auf die Ausbaubreite der Ortsstraße Kindsberg angeglichen. Damit ist eine leistungsfähige Verkehrserschließung des Baugebietes gewährleistet. Die Zufahrt wurde im Vorfeld bereits mit dem Landratsamt Kelheim abgestimmt. Eine ordnungsgemäße Zufahrt aus der Ortsmitte über den Marienplatz ist nicht möglich, da ein Ausbau des Flurweges an der Stelle aufgrund beidseitiger Bebauung nicht umsetzbar ist. Der Ausbauzustand des verbleibenden Abschnittes des Flurweges zwischen Marienplatz und dem vorliegenden Geltungsbereich des Planungsgebietes bleibt vorerst erhalten.

2. Lage des Baugebietes / Bebauung an die Landwirtschaft

Das Gelände ist vor allem nach Südwesten und Westen hängig. Daher wird auch nur der Bereich überbaut, der noch wirtschaftlich und ökologisch vertretbar ist. Die Gefahr durch Starkregenereignisse ist grundsätzlich gegeben. Daher wird auch der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten und zudem ist auf den jeweiligen Parzellen ein Wasserrückhalt vorzunehmen. Das Entwässerungskonzept wird durch das Ing.-Büro Kargl erstellt. Die vorliegende Bebauungsplanung ist darauf abgestimmt. Die Gefahren durch wild abfließendes Wasser sind dadurch auf ein Minimum reduziert.

Wie der Einwender richtig bemerkt, ist das Planungsgebiet durch die vorhandene Topografie vom Ort abgewandt. Hieraus zu schließen, dass die Lage daher für viele Bauwerber uninteressant sei, teilt die Gemeinde nicht.

Es ist natürlich nicht auszuschließen, dass sich Anwohner über auftretende Immissionen aus der Landwirtschaft erregen. Dies hat jedoch auf der Ebene der Bauleitplanung keine Relevanz.

3. Wirtschaftliche Lage

Die Ausführungen zur Wirtschaftslage und den Entwicklungen auf dem Baumarkt ergehen zur Kenntnis. Es ist nicht Gegenstand und Auftrag der Bauleitplanung die jeweils vorherrschenden wirtschaftlichen Rahmenparameter zu beurteilen und zu berücksichtigen. Jeder hat für sich selbst zu entscheiden, ob die Rahmenbedingungen und auch die eigene private Finanzkraft es ermöglichen zu bauen.

4. Fehlende Kapazitäten

Der Einwender behauptet, dass mit der Ausweisung von Baugrundstücken ein stetiger Anstieg der Einwohnerzahl einhergeht und zwangsläufig Kapazitätsgrenzen in der Infrastruktur zu erwarten sind. Dies ist nur bedingt richtig. Gegenüberzustellen ist die Sterberate und dass Nachkommen von Bürgern aus der Gemeinde heraus die Gelegenheit nutzen zu bauen, um weiterhin im Ort ansässig bleiben zu können.

Der Einwender irrt auch im Hinblick auf vermeintliche Engpässe bei der Kläranlage, Grundschule und Kita. Bei beiden stehen noch ausreichend Kapazitäten zur Verfügung. Der Sachverhalt wird in der Begründung unter den Ziffern 3.3 Entwicklung bzw. 10.3.2 Abwasserbeseitigung noch ausgeführt.

5. Nachhaltigkeit / Versiegelung

Die Gemeinde teilt die Aussage des Einwenders im Grundsatz, unberührte Natur nicht zu überbauen. Tatsächlich handelt es sich im vorliegenden Fall um eine anthropogen überprägte Landschaft.

Der Einwender irrt mit seiner Aussage, dass das Planungsgebiet als Ausgleichsfläche eingeplant war. Gemäß aktuellem Flächennutzungsplan ist das vorliegende Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Auch der rechtskräftige Bebauungsplan „Kindsberg“ trifft zum vorliegenden Planungsbereich keine Aussagen. Die Fläche als Ausgleichs- oder Grünfläche vorzusehen, dafür gibt es keine rechtlich aussagekräftige Planung und war auch nie so beabsichtigt.

Die Gemeinde wird im Rahmen einer Bedarfsanalyse den Nachweis erbringen, dass aktuell nur im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine zukunftsgerichtete Ortsentwicklung möglich ist. Alternativstandorte stehen nicht zur Verfügung. Die Gemeinde hat alle Eigentümer unbebauter Grundstücke im Hinblick auf ihre Verkaufs-/ Tauschbereitschaft angeschrieben. Im Ergebnis hat lediglich ein Eigentümer seine Verkaufsbereitschaft signalisiert. Das betreffende Grundstück ermöglicht jedoch nur eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus.

Die Bedarfsanalyse wird aktuell erarbeitet und wird im Entwurfsverfahren den Verfahrensunterlagen beigelegt. Sie nimmt entsprechend Bezug auf die vorhandenen Baulandreserven, die bestehenden Baulücken und die Altersstruktur. Leerstehende Hofstellen besitzen zwar ein Entwicklungspotential, doch sind keine im Gemeindegebiet vorhanden. Aufgrund mangelnder Alternativstandorte und fehlender Flächenverfügbarkeit wird weiter an der Planung festgehalten.

• **Einwender 5 vertreten durch Rechtsanwaltskanzlei Löffler & Partner vom 29.11.2023**

Stellungnahme:

Zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan erheben wir folgende Einwendungen:

Der Bebauungsplan ist jedenfalls materiell rechtswidrig.

1. Ein Bebauungsplan muss den Grundsatz des Planerfordernis i. S. d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB, des Anpassungsgebots an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB sowie das allgemeine Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 6, 7 BauGB und § 1a BauGB (BeckOK BauGB/Jaeger, 52. Ed. 1.2.2021, BauGB § 13a Rn. 16) einhalten.

1.1. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine Gemeinde ist danach dann zur Planung befugt, wenn sie hierfür hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange ins Feld führen kann. Was im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption der

Gemeinde, in deren Ermessen es liegt, welche städtebaulichen Ziele sie verfolgt (OVG Koblenz Urt. v. 23.2.2011 -8 C 10696/10, BeckRS 2011, 48791 Rn. 66). Ist die Planung nicht „erforderlich“ 1. S. des Abs. 3 S. 1, so ist sie rechtswidrig und damit nichtig. Ein Bebauungsplan mangels Erforderlichkeit ist nichtig (Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 14. Aufl. 2019, BauGB § 1 Rn. 26). An der Planungsbefugnis fehlt es unter anderem insbesondere auch, wenn die Aufstellung eines Bebauungsplanes nur deshalb erfolgt, um dem Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen den Verkauf von Baugrundstücken zu ermöglichen (Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 14. Aufl. 2019, BauGB § 1 Rn. 26 m.w.Nachw.). Nach § 1 Abs. 6 S. 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dies fordert der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

In der Begründung heißt es zum städtebaulichen Konzept:

„STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die planerische Intention baut auf folgenden grundsätzlichen Anforderungen auf:

- Es handelt sich um eine periphere Lage im Außenbereich womit das Landschaftsbild besonders zu berücksichtigen ist.*
- Die Ortschaft Aiglsbach ist dörflich geprägt. Dieser Charakter soll sich in der künftigen Bebauung widerspiegeln.*
- Die Verkehrserschließung kann ausschließlich über das Baugebiet „Kindsberg“ erfolgen.*
- Nicht zuletzt ist eine gesicherte Ableitung des Niederschlagswassers zu gewährleisten, welche auf Grund der Hanglage eine besondere Behandlung erfordert.*

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Straße „Kindsberg“ und verläuft von dort zunächst frontal zum Hang am Rand der Siedlung und schwankt an deren Ende nach Nordwesten ab und bildet im Planungsgebiet einen Ringschluss. Der unübersichtliche Verlauf zwingt zu einer langsamen Fahrweise und sorgt für einen sicheren Aufenthalt im Straßenraum. Das Planungsgebiet beinhaltet ein Wegenetz mit Anbindung an die umgebenden Wirtschaftswege. Damit wird die Aufenthalts- und Wohnqualität im Wohngebiet, aber auch der soziale und kommunikative Austausch unter den künftigen Bewohnern gefördert und die umgebende Landschaft wird zur Naherholung unmittelbar erfahrbar.

Die formulierten Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude und des Geländes gewährleisten eine Orientierung an der Bestandsbebauung im Ort und dessen dörflicher Prägung sowie eine notwendige Anpassung an die topografischen Gegebenheiten und das Landschaftsbild.“

Hiervon ausgehend fehlt es nach den vorgenannten Grundsätzen bereits an der Planerforderlichkeit. Zwar ist in der Begründung von einer hohen Nachfrage nach Bauland die Rede, jedoch wird unzutreffend die angeblich nicht vorhandene Verfügbarkeit von Flächen angeführt (Ziffer 3.1). Die Schaffung von 21 neuen Bauparzellen ist nicht erforderlich.

Im Ortsteil Berghausen der Gemeinde wird gegenwärtig das Baugebiet „Gerblhäuser“ erschlossen. Hier dürften etwa 11-13 neue Bauplätze entstehen. Hinzu kommen Bauplätze im Ortsteil Oberpindhart.

Des Weiteren erscheint - sofern überhaupt ein neuer Bebauungsplan erforderlich ist - etwa das Gebiet in der Steinbergsiedlung (Im Norden, angrenzend an den Mooshamer Weg/Sommeraustraße), für eine Planung deutlich sinnvoller.

Gleiches gilt für das Gebiet zwischen dem Ebenweg und der Ziegeleistrasse. Auch dieses Gebiet bietet sich unter Wahrung des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Boden für eine Planung als geeigneter.

Im Übrigen gibt es noch eine nicht bebaute Fläche unmittelbar an der Hauptstraße (Gelsenfelder Str.), die auch noch im Eigentum der Gemeinde steht. Hier lassen sich je nach Bauweise sicherlich auch mehrere Wohnungen oder kleinere Häuser realisieren.

Zudem könnten Flächen in der Verlängerung der Wiedenfeldstrasse erschlossen werden oder dann in der Verlängerung des Winzerlohweges in Richtung Süden. Ferner ist südlich von der Auffahrt Kindsberg bereits eine Wohnbebauung im Flächennutzungsplan angege- ben. Diese wäre deutlich einfacher zu bebauen und den Innenbereich verdichten.

Auch gibt es derzeit auf dem freien Markt leerstehende Gebäude zu kaufen wie z.B. Bergweg, das alte Pfarrhaus oder das Haus vom „Hausruckinger“.

Die Gemeinde hat zudem in der Ortsmitte am Marienplatz auf Basis Erbpacht ein größeres Grundstück gepachtet, um dort ein Wohn- und Bebauungsobjekt zu realisieren.

Im Bereich des Sportplatzes des TV Aiglsbach gibt es letztlich auch noch mehrere Flächen (Südhang bzw. östlich der Schule auf Acker), die geeignet wären und auch noch im Umfeld der neuen Kita und der Grundschule steht.

Somit bestehen Baulücken, die zuerst in planerisch In Anspruch genommen werden müssen. Eine ausufernde Schaffung von neuen Bauplätzen ist weder erforderlich noch angemessen, insbesondere wenn statt Innenbereichsflächen der baugesetzliche Außenbereich beplant wird.

Erst im letzten Jahr wurden am westlichen Ortsrand von Berghausen, im Übergang zu „Gerblhäuser“ knapp 1,8 ha Außenbereich für 13 Wohnbaugrundstücke überplant. Des Weiteren ist nicht nachvollziehbar, dass nicht nur für die lokale Bevölkerung, sondern auch für eine deutliche Zuwanderung eine Baugebietsausweisung erfolgt. In den letzten Jahrzehnten sind sehr viele Baugebiete in der Gemeinde Aiglsbach ausgewiesen worden, die weit über dem lokalen Bedarf liegen. Dies ist auch an dem Anstieg der Bevölkerung erkennbar. Etliche Baugrundstücke sind noch unbebaut. Gleiches gilt für als WA im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen. Ferner scheinen auch viele ehemalige Bauernhöfe (nahezu) und sogar Wohnhäuser/Wohnungen unbewohnt und sollten einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ein besonderer Bedarf für lokale Anwohner besteht nicht.

Tatsächlich besteht kein Erfordernis nach einer weiteren Bauleitplanung mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum. Solange die vorgenannten Baulücken bestehen, ist eine weitere Planung (ungeachtet der auch sonst einzuhaltenden gesetzlichen Vorschriften) nicht erforderlich. Eine reine im wirtschaftlichen Interesse Privater liegende Planung ist rechtswidrig.

1.2. Im Vergleich hierzu eignet sich das Plangebiet nicht für eine Bebauung. Dies ergibt sich bereits aus der exponierten Lage des Gebiets, das sich über einen Höhenkamm schiebt.

1.3. Ferner sind auch die zugrunde gelegten Annahmen zu der Entwicklung der Preise und des Zuzugs unzutreffend.

2. Nach § 1 Abs. 7 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die zu berücksichtigenden Belange werden beispielhaft in § 1 Abs. 6 BauGB und in Ergänzung hierzu in § 1 a BauGB aufgezählt (Vgl. § 1 a Abs. 2 Satz 3, Abs. 3 Satz 1, Abs. 4 BauGB). Wird gegen das Gebot gerechter Abwägung verstoßen, ist die Planung rechtswidrig.

Das Abwägungsgebot beinhaltet im Wesentlichen folgende Anforderungen (zum Folgenden EZBK/Söfker/Runkel, 141. EL Februar 2021, BauGB § 1 Rn. 185):

- (1) Es muss eine Abwägung stattgefunden haben,
- (2) es müssen alle erforderlichen Gesichtspunkte in die Abwägung einbezogen worden sein,
- (3) der Ausgleich der Belange muss sachangemessen erfolgt sein.

Das BVerwG hat im Ur. v. 12.12.1969-4 C 105.66, dazu folgende Anforderungen aufgestellt:

„Das Gebot gerechter Abwägung ist verletzt, wenn eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht stattfindet, in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.“

In § 2 Abs. 3 BauGB ist bestimmt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten sind. Diese Vorschrift konkretisiert die sich ohnehin aus den Abwägungsgrundsätzen ergebende Verpflichtung, in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die von der Planung berührten Belange einzubeziehen. Das ‚Ermitteln‘ und ‚Bewerten‘ der relevanten Belange, wie es § 2 Abs. 3 BauGB bestimmt, gehört zu den sich aus dem Abwägungsgebot ergebenden Erfordernissen. Es umfasst die nach Prüfung zu treffende Feststellung, welche Belange von der jeweiligen Planung berührt sind, von welchem Gewicht die berührten Belange sind und welches Gewicht das Berührtsein hat, jeweils aus städtebaulicher Sicht zu beurteilen ist (EZBK/Söfker/Runkel, 141. EL Februar 2021, BauGB § 1 Rn. 186).

Dem wird die vorliegende Planung nicht gerecht.

Die erforderliche umfassende Ermittlung des Abwägungsmaterials wurde nicht vorgenommen. Auch eine hinreichende Gewichtung erfolgte nicht. Sofern die Gemeinde selbst nicht über den notwendigen Sachverstand verfügt, bestimmte Sachverhalte zu ermitteln und zutreffend zu bewerten, muss sich die Gemeinde externen Sachverständigen, namentlich den von Sachverständigen, bedienen.

Es fehlt bereits an einer hinreichenden Ermittlung des Abwägungsmaterials bzw. wurde die Belange nicht sachgerecht miteinander abgewogen. Des Weiteren führt die gegenwärtige Planung nicht zur Bewältigung vorhandener oder durch die Planung ausgelöster städtebaulicher Konflikte.

Im Einzelnen:

2.1. In Ziffer 12.3 heißt es:

Landwirtschaftliche Immissionen

Die Bewirtschaftung der umgebenden 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.

Es befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebsstätten in der Nähe.

Die Bauwerber sind hiervon von der Gemeinde entsprechend in Kenntnis zu setzen.

Gegenwärtig ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich ausgewiesen.

Hier wurden bereits die Belange des Inhabers der unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche nicht hinreichend ermittelt und abgewogen. Ausweislich der Begründung handelt es sich im Wesentlichen sogar um intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche.

Eine Information des Bauerwerber über die zu erwartenden Immissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung ist nicht ausreichend. Die Information führt nicht dazu, dass die Erwerber gegenüber dem Landwirt keine Unterlassungsansprüche geltend machen können. Für den Landwirt kann die heranrückende Wohnbebauung also dazu führen, dass er mit zivilrechtlichen Unterlassungsansprüchen konfrontiert wird.

Des Weiteren kann die Geltendmachung von Unterlassungsansprüchen auch nicht durch einen Bebauungsplan als Satzung ausgeschlossen werden. Staub bzw. Lärm während der Bodenbearbeitungs- und Erntezeiten, wie auch durch die Ausbringung von Gülle, können also Unterlassungsansprüche gegen den Inhaber der landwirtschaftlichen Fläche führen. Dies wiederum dazu, dass dieser die Landwirtschaft nicht mehr hinreichend betreiben kann.

Sofern von einer Duldung die Rede ist, ist dies Im Übrigen eine rechtliche unzulässige und ungenügende Festsetzung In einem Bebauungsplan. Insofern liegt bereits ein wesentlicher Abwägungsfehler vor.

Im Übrigen dürfen wir darauf verweisen, dass selbst dann - wenn die Erwerber - eine (grundbuchrechtliche) Duldung der Immissionen In Form einer Dienstbarkeit eintragen lassen würden, dies nicht ausreichend wäre. Ausführungen zur Sicherung der Duldung der landwirtschaftlichen Immissionen fehlen. Nach neuerer Rechtsprechung wäre eine solche Vereinbarung auch unwirksam.

2.2. In Ziffer 12.1 und 10.1.2 heißt es:

„Verkehrsimmissionen

Auswirkungen hinsichtlich Lärmbelastungen durch Verkehrslärm sind bei vorliegender Planung aufgrund der Lage am südlichen Ortsrand und damit fern von Durchgangsstraßen nicht zu erwarten.“

„Straßenverkehr

Das Planungsgebiet ist ausschließlich über das innerörtliche Verkehrsnetz zu erreichen.“

Die dortigen Beschreibungen sind bereits unzutreffend.

Die Zufahrt soll über die bisherigen Baugebiete Kindsberg I und II führen. Jedoch wird bereits heute der logisch kürzeste Weg über den landwirtschaftlichen Weg direkt zum Marienplatz genutzt werden, obwohl hier kein Bürgersteig und keine Beleuchtung gegeben ist. Eine Verbreiterung dieser Straße ist nicht möglich.

Inbesondere fehlen auch Ausführungen, wie die einhergehende Mehrentwicklung des Verkehrs schonend erfolgen soll.

2.3. Gegenwärtig wird das Plangebiet als Erholungsgebiet, etwa zum Spaziergehen, genutzt. Dies wird in der Planung nicht berücksichtigt. Nach § 1 Abs. B Nr. 14 BauGB ist jedoch als Planungsbelang die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen zu beachten. Zwar wird in Ziffer 6.7 eine Erholungseignung für Läufer, Spaziergänger und Radfahrer angenommen. Allerdings wird insofern übersehen, dass diese Erholungseignung dann nicht mehr für die Bestandsbauten vorhanden ist. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Erholungseignung ist als nicht nur, wie angenommen, bedingt negativ.

2.4. Des Weiteren wird unzutreffend angenommen, dass die geplante Bebauung nicht zu einer visuellen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führt. Dies ist insofern unzutreffend, da das Gebiet aufgrund seiner exponierten Lage sehr wohl zu einer massiven Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen wird. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild ist als nicht nur, wie angenommen, bedingt negativ.

2.4. Ausgehend von dem oben Stehenden ist die Wirkung auf das Schutzgut Mensch negativ und nicht wie angenommen positiv. Aufgrund einer Überbesiedlung in Bayern um den Faktor 3 (beim augenblicklichen Verbrauchsstandard) kann eine Zunahme der Überbesiedlung für die vorhandene Bevölkerung nicht positiv bewertet werden. Es geht landwirtschaftliche Fläche für Nahrungs- und Energieerzeugung verloren. Die Grundwasserspeisung und die Verdunstung verschlechtert sich auf bebauten Flächen. Insofern fehlen auch hinreichende und nachvollziehbare Erwägungen, wieso die Auswirkung positiv sein sollte.

Auch ist die Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft als negativ einzuschätzen. Insofern fehlen Annahmen, inwieweit eine Verminderung der Verdunstung durch die Bebauung eintreten wird.

2.5. Hinsichtlich der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen bleiben Fragen offen. So ist die Anlage einer Streuobstwiese in dem Planungsgebiet selbst vorgesehen.

So hat der VGH Bayern (VGH München Urt. v. 1.9.2022 - 15 N 21.2289) jüngst entschieden:

„Darüber hinaus genügt der Bebauungsplan nicht den Anforderungen des § 2 III BauGB, weil die Ag. im Rahmen des ergänzenden Verfahrens nicht hinreichend ermittelt und bewertet hat, ab sich die mit dem streitgegenständlichen Bebauungsplan idF der erneuten Bekanntmachung vom 27.8.2021 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den betroffenen Teilflächen der FlNr. 2 tatsächlich verwirklichen lassen. Die mangelnde Realisierbarkeit der Umsetzung eines Bebauungsplans führt nicht nur zu einem Verstoß gegen § 1 III 1 BauGB (fehlende Erforderlichkeit einer Festsetzung), sondern auch zu einem Abwägungsfehler (vgl. BVerwG NVwZ 1994, 274mwN; VGH München 17.6.2021-15 N 19.1438, BeckRS 2021, 16247mwN).

Weil § 2 III BauGB die Erwägung zugrunde liegt, dass die für die konkrete Planungsentscheidung bedeutsamen Belange in einem ordnungsgemäßen Verfahren ermittelt und bewertet werden müssen, bevor sie gem. § 1 VII BauGB rechtmäßig abgewogen werden können (vgl. VGH München 13.12.2021 -15 N 20.1649, BeckRS 2021, 41411 mwN), ist die planende Gemeinde daher im Vorfeld der Abwägung gehalten, bei Zweifeln hinsichtlich der Realisierbarkeit einer Festsetzung diese abzuklären und zu bewerten. Diesbezügliche Fragen wurde im ergänzenden Verfahren aber weder erörtert noch wurde ihnen im Vorfeld der Abwägung ermittelnd und bewertend nachgegangen, obwohl hierzu Anlass bestanden hätte (vgl. VGH München 28.2.2020 - 15 N 19.1262, BeckRS 2020, 4544; vgl. auch VGH Kassel BRS 65 Nr. 220 = BeckRS 2003, 20619 sowie im Nachgang hierzu BVerwG BRS 66 Nr. 218 = BeckRS 2003, 23596).

Setzt ein Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen - etwa über Festsetzungen gem. § 9 I Nr. 20 und/oder Nr. 25 BauGB - unmittelbar auf einem Baugrundstück selbst fest, müssen diese gem. § 135 a 1 BauGB grundsätzlich vom „Vorhabenträger“ -mithin von dem den Eingriff in Natur und Landschaft durchführenden Bauherrn -umgesetzt werden. Ohne weitere Festsetzung oder ergänzende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag (su) verpflichten mithin derartige Festsetzung grundsätzlich den Bauherrn, den festgesetzten Ausgleich „vor Ort“ durchzuführen. Bei der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen unmittelbar auf einem Baugrundstück selbst ist regelmäßig davon auszugehen, dass dieser als (Einzel-)Vorhabenträger auch zivilrechtlich berechtigt ist, die Maßnahme auf dem Baugrundstück durchzuführen (zum Ganzen: Schrödter/Gellermann BauGB, 9. Aufl. 2019, § 1 a Rn. 79 mwN; Schrödter/Möller in ebenda, § 9 Rn. 224; Schrödter/Gellermann in ebenda, § 135 a Rn. 3). Die Gemeinden sind weiterhin gem. § 1 a III 3, § 9 I a und § 200 a S. 2 BauGB

ermächtigt, Ausgleichsflächen und -maßnahmen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs festzusetzen. Dies schließt weiterhin die -hier von der Ag. in Bezug auf die Festsetzungen zur FINr 2 gewählte -Möglichkeit eines zweigeteilten Bebauungsplans ein (vgl. BVerwG, BVerwGE 104, 353 = NVwZ 1997, 1216 = NJW1998, 624 Ls.; Schrödter/Gellermann BauGB, 9.Aufl. 2019, § 1 a Rn. 81; Schrödter/Schrödter/Möller BauGB, 9. Aufl. 2019, § 9 Rn. 225). In diesem Fall der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen „an anderer Stelle“, „soll“ die Gemeinde diese nach § 135 a II 1 BauGB grundsätzlich unter den dort genannten weiteren Voraussetzungen „anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger“ (dh der Bauherren) oder der Eigentümer der Grundstücke“ (das wäre hier hinsichtlich der FINr 2 der Ast. durchführen. Soweit Ausgleichsmaßnahmen in Form von Festsetzungen gem. § 9 / Nr. 25 BauGB geregelt sind, sieht § 178 BauGB ergänzend die Möglichkeit der Gemeinde vor, den Eigentümer durch Bescheid zu verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend der Festsetzung zu bepflanzen.

Hinreichende Ausführungen zur Realisierbarkeit der Kompensationsmaßnahme fehlen in der Begründung zum Planentwurf.

2.6. Unser Mandant ist ferner Eigentümer des Forstes mit der FI.Nr. 409. Der Forst wird bewirtschaftet. Diese Belange wurden im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Würdigung nicht berücksichtigt.

Abwägung:

Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme und nimmt zu den einzelnen Punkten wie folgt Stellung:

1.

Der Einwender behauptet der vorgelegte Bebauungsplan sei materiell rechtswidrig, da er den Grundsatz des Planerfordernisses einhalten, das Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung beachten sowie das allgemeine Abwägungsgebot wahren müsse.

1.1.

Es fehle an hinreichend gewichtigen städtebaulichen Allgemeinbelangen nach § 1 Abs. 3 BauGB und die Planung sei damit nicht erforderlich und nichtig. Der angeführte Gesetzestext erwähnt aber ausdrücklich, dass die Aufstellung von Bauleitplänen bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen kann. Die Gemeinde wird im Rahmen einer Bedarfsanalyse den Nachweis erbringen, dass aktuell nur im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine zukunftsgerichtete Ortsentwicklung möglich ist. Alternativstandorte stehen nicht zur Verfügung. Die Gemeinde hat alle Eigentümer unbebauter Grundstücke im Hinblick auf ihre Verkaufs-/ Tauschbereitschaft angeschrieben. Im Ergebnis hat lediglich ein Eigentümer seine Verkaufsbereitschaft signalisiert. Das betreffende Grundstück ermöglicht jedoch nur eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus.

Die Bedarfsanalyse wird aktuell erarbeitet und wird im Entwurfsverfahren den Verfahrensunterlagen beigelegt. Sie nimmt entsprechend Bezug auf die vorhandenen Baulandreserven, die bestehenden Baulücken, die Altersstruktur sowie die Anfragen nach Bauland im gesamten Gemeindegebiet. Leerstehende Hofstellen besitzen zwar ein Entwicklungspotential, doch sind keine im Gemeindegebiet vorhanden. Aufgrund mangelnder Alternativstandorte und fehlender Flächenverfügbarkeit wird weiter an der Planung festgehalten.

Der Einwender unterstellt, dass die Durchführung des Bauleitplanverfahrens allein dadurch erfolgt, um dem Grundstückseigentümer aus wirtschaftlichen Gründen den Verkauf von Baugrundstücken zu ermöglichen. Dies ist falsch. Tatsächlich konnte die Gemeinde die Flächen für den Zweck einer Wohnbebauung erwerben. Für den vormaligen Eigentümer war diese Entwicklung nicht ersichtlich. Der Flächennutzungsplan weist das jetzige Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche aus.

Mit der vorstehend erwähnten Bedarfsanalyse wird auch den Erfordernissen der Raumplanung Rechnung getragen, dass, wie auch der Einwender anmerkt, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen muss. Dies fordert der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Ausnahmen sind aber zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z). Der Zielkonflikt, den die Regierung von Niederbayern in ihrer Stellungnahme ebenfalls ausmacht lässt sich jedoch durch eine entsprechende Ergänzung der Planunterlagen lösen. Dem kommt die Gemeinde mit der Bedarfsanalyse nach, die Bestandteil der Entwurfsunterlagen wird.

1.2.

Aufgrund seiner exponierten Lage würde sich das Baugebiet nicht für eine Bebauung eignen. Das Baugebiet schließt sich an die bestehende Siedlung Kindsberg an und schiebt sich dabei gemäß Einwender über den Höhenkamm. Die Eignung beurteilt sich nicht ausschließlich aufgrund seiner exponierte Lage, sondern auf Grundlage fachlicher Beurteilungen, die im Vorfeld abgearbeitet, geprüft und als angemessen beurteilt wurden.

1.3

Der Einwender merkt an, die zugrunde gelegten Annahmen zu der Entwicklung der Preise und des Zuzugs seien unzutreffend. Vermutlich weist der Einwender auf die Aussagen in der Begründung unter der Ziffer 3.1 Veranlassung hin. Diese werden noch im Hinblick auf die Bedarfsanalyse redaktionell angepasst und aktualisiert.

2.

In der Stellungnahme wird ferner auf das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB hingewiesen, wonach öffentliche und private Belange gerecht gegeneinander abzuwägen sind. Dies sei nicht hinreichend erfolgt. Die angeführten Belange sind hinreichend und umfangreich nach den Vorgaben der Gesetzgebung gewürdigt worden. Die Gemeinde ist sich den Anforderungen zur Würdigung und Abwägung selbstverständlich bewusst und wird diesen und selbstverständlich auch den vorliegenden Stellungnahmen angemessen begegnen. Den hier formulierten Annahmen wird entschieden widersprochen. Dies lässt sich in der Abarbeitung aller Punkte in der Begründung zum Bebauungsplan ablesen. Ebenso kommt der Umweltbericht zu keinem negativen Ergebnis. Auf die hierzu getroffenen Aussagen wird verwiesen und im Einzelnen nicht nochmals näher darauf eingegangen. Gleiches gilt für die parallel erarbeitete Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes. In diesem vorbereitenden Bauleitplan wird von Seiten der Gemeinde der Standort grundsätzlich geprüft und bewertet. Auch hier führt der Umweltbericht zu keinem negativen Ergebnis. Darüber hinaus ist dem Ergebnis der Behördenbeteiligung festzustellen, dass keine wesentlichen fachlichen Konfliktpotentiale gegeben sind, die letztendlich die vorliegende Standortentwicklung grundsätzlich in Frage stellen.

2.1

Der Einwender sieht die Belange des Inhabers der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen als nicht hinreichend ermittelt und abgewogen an. Die Information der Bauwerber hinsichtlich der landwirtschaftlichen Immissionen seien nicht ausreichend, da die heranrückende Wohnbebauung zu Unterlassungsansprüchen der Erwerber gegenüber dem Landwirt führen kann. Dies kann auch nicht durch einen Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Der Hinweis an die Bauwerber landwirtschaftliche Emissionen zu dulden sieht der Einwender als unzulässige und ungenügende Festsetzung und somit als einen Abwägungsfehler an.

Da Betriebe der Landwirtschaft im Hinblick auf ihren Standort beschränkt sind und lediglich im Außenbereich (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) oder in Dorfgebieten (§ 5 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) errichtet werden dürfen, sind dort die mit ihnen einhergehenden Immissionen gerade auch unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebots von benachbarten Nutzungen grundsätzlich hinzunehmen; die von der Landbewirtschaftung üblicherweise ausgehenden Emissionen sind daher auch in Bezug auf Lärm, Geruch, Staub gebietstypisch und somit in der Regel nicht als unzulässige Störung der in der Nachbarschaft vorhandenen oder geplanten Wohnnutzung anzusehen.

Der Einwender schreibt fälschlicherweise von einer Festsetzung. Tatsächlich handelt es sich um Hinweise an die Bauwerber. Bauwerber wissen um das Vorhandensein landwirtschaftlicher Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft. Beschwerden hinsichtlich auftretender Immissionen aus der Landwirtschaft lassen sich trotzdem nicht ausschließen. Dies kann nicht auf Ebene der Bauleitplanung geregelt werden.

Im Hinblick auf die heranrückende Wohnbebauung ist noch anzufügen, dass der Ortsrand von Grünflächen umsäumt wird, die zu einem angemessenen Abstand zwischen der Wohnbebauung und der Landwirtschaft sorgen.

Der vorstehende Sachverhalt wird in der Begründung unter der Ziffer 12.3 Landwirtschaftliche Immissionen ausgeführt.

2.2

Die Ausführungen zu den Verkehrsimmissionen und des Straßenverkehrs in der Begründung sind nach Meinung des Einwenders unzutreffend. Ausführungen, wie die einhergehende Mehrentwicklung des Verkehrs schonend erfolgen soll, fehlen zudem.

Das Verkehrskonzept wurde bereits im Vorfeld der Planung mit dem Landratsamt Kelheim abgestimmt und als leistungsfähig auch im Hinblick auf den Mehrverkehr beurteilt. Der kur-

vige Straßenverlauf mit einer intergrierten Verkehrsinsel führt zu reduzierten Geschwindigkeiten und damit zu einer geringeren Lärmbelastung und erhöhter Verkehrssicherheit. Auch im Rahmen der ersten Verfahrensbeteiligung gab es diesbezüglich keine Einwände seitens der Fachbehörden.

Eine ordnungsgemäße Zufahrt aus der Ortsmitte über den Marienplatz ist nicht möglich, da ein Ausbau des Flurweges an der Stelle aufgrund beidseitiger Bebauung nicht umsetzbar ist. Der Ausbauzustand des verbleibenden Abschnittes des Flurweges zwischen Mainburger Straße und dem vorliegenden Geltungsbereich des Planungsgebietes bleibt vorerst erhalten. Die Gemeinde ist aber um einen Ausbau mit Fußgängerweg und Straßenbeleuchtung bemüht. Die Gemeinde hat zudem die Möglichkeit die Verkehrswegeföhrung im Zuge der Verkehrsrechtlichen Anordnung zu steuern, z. B. über eine Durchfahrtsbeschränkung, Geschwindigkeitsbeschränkung.

2.3

Der Einwender weist darauf hin, dass nach Gesetzeslage eine ausreichende Versorgung des Gebietes mit Grün- und Freiflächen als Planungsbelang zu beachten ist. Zudem ergeht der Einwand, dass die Erholungseignung künftig nicht mehr für die Bestandsbauten vorhanden wäre.

Als derzeitiger Bewohner und Anlieger zum Planungsgebiet kann man nicht davon ausgehen, dass ein unverbauter Blick in die umgebende Landschaft auf Dauer erhalten bleibt. Auch vor der Siedlung Kindsberg I und II gab es eine bestehende Bebauung, bei der, um im Wortlaut und Duktus des Einwenders zu bleiben, die Erholungseignung der Landschaft schließlich nicht mehr vorhanden war. Tatsächlich beginnt die Erholungseignung dann nicht mehr unmittelbar vor der eigenen Haustür, sondern verlagert sich an den jeweils neu entstehenden Ortsrand. Die Erholungseignung bleibt somit im Ergebnis gewahrt und die Landschaft ist durch das bestehende Wegenetz nach wie vor erlebbar. Zudem gewähren Wegeverbindungen im Planungsgebiet mit begleitenden öffentlichen Grünflächen zwischen bestehender und neuer Bebauung eine entsprechende Verbindung nach außen. Das Planungsgebiet selbst wird mit öffentlichen Grünflächen und Gehölzpflanzungen umsäumt, so dass der Gesetzeslage auch in diesem Belang ausreichend Rechnung getragen wird. An der bedingt negativen Beurteilung des Schutzgutes Landschaftsbild/ Erholungseignung wird daher festgehalten.

2.4

Unzutreffend sei, dass das Baugebiet zu keiner visuellen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes föhrt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sei aufgrund der exponierten Lage nicht nur, wie angenommen, bedingt negativ. Im Umweltbericht wird ebenso ausgeföhrte, dass das Landschaftsbild durch die Baukörper negativ beeinflusst wird. Jedoch sorgen Maßnahmen der Grünordnung, wie die Ausweisung von Grünflächen und Pflanzung von Gehölzstrukturen zu einer Milderung der visuellen Beeinträchtigung. Im Ergebnis hält die Gemeinde die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung als bedingt negativ für gerechtfertigt.

Entgegen der Ausführung im Umweltbericht ist die Auswirkung auf das Schutzgut Mensch negativ und nicht wie angenommen positiv. Zudem gehe landwirtschaftliche Fläche für Nahrungs- und Energieerzeugung verloren. Die Grundwasserspeisung und die Verdunstung verschlechtert sich auf bebauten Flächen. Insofern fehlen Annahmen, inwieweit eine Verminderung der Verdunstung durch die Bebauung eintreten wird.

Ebenso ist die Auswirkung auf das Schutzgut Klima/ Luft als negativ zu beurteilen. Insofern fehlen Annahmen, inwieweit eine Verminderung der Verdunstung durch die Bebauung eintreten wird.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zu beurteilen. Dahingehend ist die Heranziehung eines auf ganz Bayern ermittelten Faktors der Überbesiedlung für das Vorhaben nicht relevant.

Eine Entwicklung hat grundsätzlich Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Es sind jedoch umfangreiche Maßnahmen wie die Ausweisung von Grünflächen und Gehölzpflanzungen vorgesehen. Im Ergebnis kann von keinen Störfaktoren gesprochen werden, die eine bauliche Entwicklung an dem Standort ausschließen.

2.5

Gemäß Einwender geht hinsichtlich der vorgesehenen Streuobstwiese nicht hervor, ob sich diese auch verwirklichen lässt. Insofern wird eine fehlende Erforderlichkeit einer Festsetzung sowie ein Abwägungsfehler festgestellt. Hinreichende Ausführungen zur Realisierbarkeit der Kompensationsmaßnahme fehlen in der Begründung.

Zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen nimmt die Gemeinde nicht Stellung. Dies ist im Bebauungsplan entsprechend geregelt und festgesetzt. Zudem erfolgen die Regelungen und Festsetzungen in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

2.6

Der Einwender wendet abschließend ein, dass das FSt.-Nr. 409 als Forst bewirtschaftet wird. Dieser Belang wurde im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Würdigung nicht berücksichtigt.

Das betreffende Flurstück liegt in ca. 100 m Entfernung südwestlich des Planungsgebietes. Die Ziffer 12.3 der Begründung wird um den Belang der forstwirtschaftlichen Immissionen ergänzt. Dies hat im Ergebnis keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung.

- **Einwender 6 vom 23.11.2023**

Stellungnahme:

Hiermit möchten wir Einwand erheben gegen den Bauleitplan und die Realisierung der geplanten Erweiterung des Baugebietes Kindsberg III, da aus unserer Sicht dadurch die Natur, das Tierwohl und letztlich die Lebensqualität aller Einwohner von Aiglsbach gefährdet würden.

Durch die Nähe zum Wald würden die dort lebenden Tiere noch mehr in ihrem Lebensraum eingeschränkt, ausserdem fehlen dann noch mehr Flächen, um wichtige Nützlinge wie z. B. Bienen zu ernähren, u. v. m.

Abwägung:

Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme und nimmt wie folgt Stellung:

Die Einwender sehen durch das geplante Baugebiet die Natur, das Tierwohl und die Lebensqualität aller Einwohner von Aiglsbach gefährdet. Durch die Nähe zum Wald würden die dort lebenden Tiere noch mehr in ihrem Lebensraum eingeschränkt, ausserdem gehen noch mehr Flächen für wichtige Nützlinge verloren.

Die Gemeinde teilt die Aussage des Einwenders im Grundsatz. Eine Innenentwicklung anzustreben bevor man Flächen im Außenbereich in Anspruch nimmt ist Vorgabe der Raumplanung und liegt auch im Interesse der Gemeinde. Eine aktuelle Erhebung der Gemeinde ergab im Ergebnis leider keine Möglichkeit unbebaute Grundstücke aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer zu erwerben. Dies wird sie im Rahmen einer Bedarfsanalyse im nächsten Verfahrensschritt aufzeigen.

Auch das Tierwohl und der Artenschutz ist für die Gemeinde von größter Wichtigkeit. Daher erfolgt eine enge Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und es wurde mittlerweile eine Relevanzprüfung zum etwaigen Vorkommen geschützter Tierarten in Auftrag gegeben deren Ergebnisse in die Entwurfsunterlagen integriert werden.

Folgende Behörden, Fachstellen und Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme mit Einwänden oder Hinweisen vorgebracht:

- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 06.11.2023**

Stellungnahme:

Im südlichen Bereich der Planungsfläche grenzt ein Hopfengarten an (Flurnummer 390 Gem. Aiglsbach) an.

Hier können aufgrund einer möglichen Abdrift von Pflanzenschutzmittel bei der „Raumkultur“ Hopfen Konflikte zwischen dem Hopfenanbauer und der zukünftigen Wohnbevölkerung entstehen. Diese Konflikte sollen bereits bei der Bauleitplanung durch die Einhaltung von ausreichend großen Abständen vermieden werden. Ein Schreiben der Regierung von Niederbayern aus dem Jahr 1993 gibt vor, dass zwischen einer Wohnbebauung und einer Hopfenfläche ein Abstand von 50 m eingehalten werden soll.

Dieser Abstand kann auf nicht weniger als 25m verringert werden, wenn als Trennstreifen eine mindestens sechsreihige Strauch- und Baumpflanzung ein einer Breite von 10m angelegt wird.

Die Pflanzung muss so früh angelegt werden, dass sie bei der Verwirklichung des Planungsgebietes ihre Schutzfunktion bereits ausreichend erfüllen kann.

Abwägung:

Das AELF weist auf die benachbarte Hopfenfläche zur geplanten Wohnbebauung hin. Demnach muss zwischen beiden ein mindestens 25m breiter Abstand gewahrt werden und zusätzlich eine 10m breite, sechsreihige Hecke gepflanzt werden. In der vorliegenden Planung orientieren sich die Parzellen 1 und 6 an der vorhandenen Bebauung im Siedlungsgebiet Kindsberg. Dabei ist der Mindestabstand von 25m gewahrt. Hinsichtlich der erforderlichen Schutzpflanzung werden die Festsetzungen durch Text unter der Ziffer 12.5 *Pflanzgebote* und die Plandarstellung sowie die Begründung unter der Ziffer 12.3 *Landwirtschaftliche Immissionen* entsprechend der Stellungnahme ergänzt.

- **Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 24.11.2023**

Stellungnahme:

Der BUND Naturschutz beteiligt sich als anerkannter Naturschutzverband an o.g. Verfahren.

Gesamtsituation:

Als Anwalt von Natur und Umwelt setzt sich der BUND Naturschutz auch sehr für den Ressourcenschutz ein.

Ein weiterer Verbrauch der Ressource „Landschaft“, sei es Ackerland, Wiese, Wald oder naturnahe Fläche ist nicht mehr zeitgemäß und muss zum Wohle der Enkelgeneration wo immer möglich vermieden werden.

Der ökologische Fußabdruck der Menschen in Bayern ist nach Aussage der Wissenschaft mindestens um den Faktor 3 über dem maximal Zulässigen. Da eine Reduzierung der Bevölkerung um den Faktor 3 sicher nicht möglich ist, müsste der Lebensstandard (besser: Verbrauchsstandard) sukzessive bis auf den Faktor 3 gesenkt werden. Es sollten also nicht weiter Flächen überbaut werden, sondern es müsste eine Renaturierung von schon überbauten Flächen erfolgen.

Je früher begonnen wird, desto geringer sind die Nachteile für unsere Enkelgeneration.

Wichtig ist, dass jede Institution – so auch jede Kommune – im eigenen Wirkungskreis den Ressourcenschutz praktiziert, völlig unabhängig von gesetzlichen Zwängen.

Mit der Ausweisung von Kindsberg III werden wieder 2,3 ha Ackerland/Landschaft für min. 21/max. 38 Wohneinheiten überbaut. Erst im letzten Jahr wurden am westlichen Ortsrand von Berghausen, im Übergang zu „Gerblhäuser“ knapp 1,8 ha Außenbereich für 13 Wohnbaugrundstücke überplant. Es soll ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum vor allem für die lokale Bevölkerung geleistet werden.

Auffallend ist, dass nicht nur für die lokale Bevölkerung, sondern auch für eine deutliche Zuwanderung eine Baugebietsausweisung erfolgt. In den letzten Jahrzehnten sind sehr viele Baugebiete in der Gemeinde Aiglsbach ausgewiesen worden, die weit über dem lokalen Bedarf liegen. Dies ist auch an dem Anstieg der Bevölkerung erkennbar. Etliche Baugrundstücke sind noch unbebaut (kein Bauzwang bei Ausweisung). Gleiches gilt für als WA im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen. Ferner scheinen auch viele ehemalige Bauernhöfe (nahezu) und sogar Wohnhäuser/Wohnungen unbewohnt und sollten einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Aus dem Gesagten ist die Schaffung von Wohnraum für den „lokalen“ Bedarf nicht herleitbar.

Es ist nicht Aufgabe einer Kommune, „Nachfrage“ – auch von extern - per se zu erfüllen, sondern sorgsam mit Ressourcen umzugehen (Erhalt landwirtschaftlicher Nutzfläche; Nutzung oder Umnutzung leer stehender Gebäude im bebauten Bereich). Ferner erscheinen Wohnfläche und Grundstücksfläche/Einwohner in Aiglsbach durchschnittlich sehr hoch.

Zusammenfassend wird die Aufstellung des Bebauungsplanes abgelehnt.

Grund dafür ist primär, dass der Überbau von 2,3 ha Außenbereich für die Gemeinde nicht notwendig ist und mögliche Alternativen auf Flächen mit Baurecht oder im bebauten Bereich zuerst genutzt werden müssen, auch wenn dies ungewohnt erscheint und mit einem erhöhten Verwaltungsaufwand verbunden ist. Ein verstärkter Fokus auf eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung erscheint unbedingt notwendig! Eine Verdichtung ist in vielen Bereichen möglich.

Stellungnahme zum Bebauungsplan/Grünordnungsplan – Umweltbericht (UB):

Der Umweltbericht entspricht überwiegend dem Umweltbericht zum Flächennutzungs-/Landschaftsplan.

Zu 4.3.2 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens

Die Zusammenfassung wird nicht vollständig geteilt. Die Hinweise zum Umweltbericht im FNP/LP sind auch hier zu berücksichtigen.

Zu 4.3.3 Fazit

Die Bewertung „insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung“ wird nicht geteilt. Aufgrund der Überbesiedlung Bayerns um ca. Faktor 3 ist jegliche Überbauung von freier Landschaft, die nicht durch Renaturierung von besiedelten Bereichen kompensiert wird, negativ einzustufen. Das Vorhaben kann daher per se nicht umweltverträglich sein.

Sofern Sie nicht von ihrem Planungsvorhaben Abstand nehmen wollen, empfehlen wir verschiedene Optimierungen im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan.

Stellungnahme zum Bebauungsplan/Grünordnungsplan – Begründung:

Die Begründung entspricht bis zu Pkt 8 überwiegend der Begründung zum Flächennutzungs-/Landschaftsplan.

Teil A Bebauungsplan

Zu 8 Städtebauliches Konzept

Der dörfliche Charakter von Aiglsbach reduziert sich auf den alten Dorfkern. Um Aiglsbach herum sind mittlerweile viele Wohnsiedlungen. Diese können an jedes andere Dorf oder jede andere Kleinstadt in Deutschland angehängt sein. Von einer nachhaltigen Dorfentwicklung kann nicht gesprochen werden.

Aufgrund des Strukturwandels ist dies wohl auch nicht möglich, da der Anteil der in der Landwirtschaft beschäftigten Bevölkerung auch in einer Gemeinde wie Aiglsbach mittlerweile gering ist. Gott sei Dank sind aber noch etliche landwirtschaftliche Betriebe vorhanden (es gibt hier Dörfer mit keinem einzigen hauptberuflichen Landwirt).

Wie bei jedem anderen WA (Allgemeines Wohngebiet) sollte immer das Kriterium Flächensparen gelten. Ein WA hat per se keinen dörflichen Charakter.

Zu 9.3 Örtliche Bauvorschriften

Wie schon in den Anmerkungen zu den Umweltberichten ausgeführt, wird die Festsetzung von Gründächern empfohlen, sofern an der Planung festgehalten wird.

Im Umweltbericht wird von ebenerdigen Umfriedungssockeln gesprochen. Hier werden jetzt Stützmauern von bis zu 1,5 m zugelassen. Es wird empfohlen, das Gelände und die Gebäudefestsetzungen in der Weise vorzubereiten, dass Stützmauern zum Nachbargrundstück nicht erforderlich sind. Natürliche Böschungen werden begrüßt und sollten festgesetzt werden. Die max. Auffüllungen sollten wie die Abgrabungen bei max. 1,50 m liegen.

Zu 9.5 Grünflächen

Im Grundsatz wird eine gute Durchgrünung auch im bebauten Bereich empfohlen, sofern es mit der Photovoltaik vereinbar ist. Der Grundsatz „Genügend Wurzelraum für wenige Großbäume“ vor „viele kleinere Bäume im Wurzelkorsett“ wird empfohlen.

Zu 10.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Festsetzung von Zisternen/Wasserrückhaltung wird begrüßt - ferner die Erschließung im Trennsystem.

Zu 10.4 Energieversorgung

Die umfangreichen Ausführungen zu einem sorgsamem Umgang mit Energie und die Nutzung regenerativer Energie wird begrüßt. Es wird empfohlen in Teilen noch mehr mit Festsetzungen zu arbeiten.

Teil B Grünordnungsplan

Streuobstwiese: Bei den Ausgleichsflächen werden derzeit in den zugesandten Planungsunterlagen zu 90 % Streuobstwiesen festgesetzt. Wir empfehlen hier kreativer zu werden und auch andere Biotopformen zu nutzen. Kleingewässer in der Nähe von Wohngebieten werden kritisch angesehen (in diesem WA aber ein Regenwasserrückhaltebecken). Dennoch empfehlen wir – sofern es der Untergrund zulässt - im Bereich der geplanten Streuobstwiese einen flachen Himmelsweiher anzulegen und durch Maßnahmen Risiken für Kinder auszuschließen (noch vor Jahren gab es etwa 1,5 km weit entfernt ein Laubfroschvorkommen).

Auch das Regenrückhaltebecken ist so zu gestalten, dass sich Restwassermengen über einen Zeitraum von mehreren Wochen halten.

Aufgrund der Ausrichtung der Ausgleichsfläche nach Südwesten empfehlen wir auch die Anlage eines gut besonnten Hallertauer Rankens. In Aiglsbach ist z.B. das größte Kreuzianvorkommen Niederbayerns. Auch weitere seltene Arten kommen an wenigen Stellen in der Nähe vor. Durch Mähgutübertrag erscheint eine Ansiedlung problemlos möglich. In der Folge nutzt das auch einigen seltenen Insekten und es ist auch zur Freude der Bevölkerung vor Ort.

Versiegelung Verkehrsflächen: Die Hinweise zur Reduzierung der Versiegelung der Verkehrsnebenflächen werden begrüßt. Entsprechend dem Grad der Versickerungsfähigkeit sollte eine Entlastung bei der Abgabe für Niederschlagswasser erfolgen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen: Wir bitten auf den Passus „bzw. flächig mit Bodendeckern“ zu verzichten, da es sich hier überwiegend um fremdländische Pflanzenarten handelt. Bei den befestigten Grundstücksflächen sollten auch Hinweise auf wasserdurchlässige Lösungen gegeben werden – incl. einer Entlastung bei der Abgabe für Niederschlagswasser.

Artenschutzmaßnahmen: Diese werden begrüßt

Stellungnahme zum Bebauungsplan/Grünordnungsplan:

Wohneinheiten: Bei den Einzelhäusern sind auch 2 Wohneinheiten zugelassen (wird begrüßt). Bei kleineren Einliegerwohnungen (max. 60 qm) sollte der Stellplatzbedarf auf 1 Stellplatz reduziert werden. Insbesondere im Alter sind die Wohnflächen deutlich zu groß. Vorausplanend sind die Einzelhäuser mit einer Wohneinheit so zu gestalten, dass nachträglich in 2 Wohneinheiten geteilt werden kann. Bei den Einzelgenehmigungsverfahren sollte hier eine intensive Beratung erfolgen.

Dachdeckung: Bei Garagen sollte ein Gründach zwingend sein, sofern nicht Photovoltaik vorgesehen ist. Auch kann beides vereint werden. Bei den Wohnhäusern empfehlen wir auch ein Gründach (verzögerter Regenabfluss, Regenwasseraufnahme, Verdunstung, geringere Energieaufnahme als herkömmliche Ziegeldeckung/geringere Aufheizung der Umgebung).

Stützmauern/Aufschüttungen: Da Sockel bei der Einfriedung unzulässig sind (wird begrüßt), sollten auch Stützmauern nicht zugelassen werden (mit Böschungen arbeiten). Auch Aufschüttungen sollten nicht höher als 1,50 m sein.

Häusergestaltung: Die Einzelhäuser können wahlweise eben oder als Hanghaus angelegt werden. Die Häuser (11, 13, 15, 20, 21) sollten zwingend als Hanghäuser ausgeführt werden, da die Höhenunterschiede im Gelände > 3 m sind. Damit werden u.a. Stützmauern nicht benötigt.

Öffentlicher Parkraum: Auch in Wohngebieten kommt es immer wieder einmal zu Besuchen von Handwerkern, Familienmitgliedern, etc. Wir empfehlen die Anlage von 3 bis 4 öffentlichen Parkplätzen für das WA.

Großbäume: Aus den Erfahrungen der Vergangenheit empfehlen wir in engen Bereichen auf Großbäume zu verzichten bzw. diese zu reduzieren. Ein Beispiel dafür sind die 3 Großbäume im Nordwesten des WA entlang des Gehwegs. Kleinbäume sind hier ausreichend. Eine Fassadenbegrünung wäre zu empfehlen. Bei Mauern in direktem Anschluss an den öffentlichen Raum, sollte diese zwingend sein.

Neuanlage Zufahrt im Osten: Entlang des bisherigen Feldweges sollte bei der Neuanlage als Zufahrt zu dem Baugebiet diese mit einer Allee von mittelgroßen Bäumen bepflanzt werden (Vorschlag: Feldahorn).

Hinweise:

- Es wird empfohlen, die „Leuchtmittel“ und deren Anordnung festzusetzen (Hinweis: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz – Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, Handlungsempfehlungen für Kommunen).
- Durch die Geländegestaltung und Festsetzungen im Zuge der Bebauung soll das Thema „Starkregenereignis“ so weit wie möglich „vorgedacht“ werden.
- Für das „Waldland“ Aiglsbach empfehlen wir die Anlage eines Heizwerks mit Hackschnitzeln für das gesamte Dorfgebiet „Aiglsbach“ an geeigneter Stelle (evtl. im neu ausgewiesenen Gewerbegebiet). Langfristig soll die Versorgung mit Wärmeenergie bei allen Haushalten eingeführt werden.

Abwägung:

Der BUND Naturschutz sieht den Verbrauch von Landschaft nicht mehr als zeitgemäß an. Im Gegenteil müsste eine Renaturierung bereits überbauter Flächen erfolgen. Mit der vorliegenden Planung werden wieder neue Flächen in Anspruch genommen. In diesem Kontext weist der BUND auf erst vollzogene Wohngebietsausweisungen an anderer Stelle im Gemeindegebiet hin. Gefordert wird eine primäre Bebauung von unbebauten Grundstücken mit Baurecht oder die Wiedernutzbarmachung leerstehender Immobilien.

Die Gemeinde teilt die Aussage des BUND im Grundsatz, dass ein unverhältnismäßiger Verbrauch von Grund und Boden vermieden werden sollte. Eine Innenentwicklung anzustreben bevor man Flächen im Außenbereich in Anspruch nimmt ist Vorgabe der Raumplanung und liegt auch im Interesse der Gemeinde. Eine aktuelle Erhebung der Gemeinde ergab im Ergebnis leider keine Möglichkeit unbebaute Grundstücke aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer zu erwerben.

Die Gemeinde wird im Rahmen einer Bedarfsanalyse den Nachweis erbringen, dass aktuell nur im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine zukunftsgerichtete Ortsentwicklung möglich ist. Alternativstandorte stehen nicht zur Verfügung. Die Gemeinde hat alle Eigentümer unbebauter Grundstücke im Hinblick auf ihre Verkaufs-/ Tauschbereitschaft angeschrieben. Im Ergebnis hat lediglich ein Eigentümer seine Verkaufsbereitschaft signalisiert. Das betreffende Grundstück ermöglicht jedoch nur eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus.

Die Bedarfsanalyse wird aktuell erarbeitet und wird im Entwurfsverfahren den Verfahrensunterlagen beigelegt. Sie nimmt entsprechend Bezug auf die vorhandenen Baulandreserven, die bestehenden Baulücken, die Altersstruktur sowie die Anfragen an Bauland im gesamten Gemeindegebiet. Leerstehende Hofstellen oder sonstige unbewohnte Immobilien sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Aufgrund mangelnder Alternativstandorte und fehlender Flächenverfügbarkeit wird daher weiter an der Planung festgehalten. Hierbei wird sie jedoch einen Bauzwang auferlegen.

Die Bewertung der Umweltbelange im Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass von der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen. Dies wird vom BUND gegenteilig beurteilt. Wie in der Abwägung der Stellungnahme des BUND zum FNP/LP D16 dargelegt, wird die Gemeinde an ihrer abschließenden Bewertung festhalten.

Zu 8 Städtebauliches Konzept

Der unter der Ziffer 8 Städtebauliches Konzept der Begründung gebrauchte Begriff „dörflicher Charakter“ wird vom BUND in Abrede gestellt, da dieser sich nur noch auf den Ortskern reduziert und ein Allgemeines Wohngebiet per se keinen dörflichen Charakter besitzt. Für letzteres sollte stets das Kriterium „Flächensparen“ gelten.

Aus städtebaulicher Sicht kann der Gemeinde in ihrer Gesamtheit noch ein dörflicher Charakter zugesprochen werden. Das Kriterium „Flächensparen“ nimmt sich die Gemeinde zu Herzen und findet auch in der vorliegenden Planung seinen Niederschlag. So sind die Baugrundstücke im Vergleich zu vorangegangenen Ausweisungen nun deutlich kleiner.

Zu 9.3 Örtliche Bauvorschriften

Der BUND empfiehlt ferner die Festsetzung von Gründächern. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sehen neben anderen Möglichkeiten auch Gründächer vor. Die Gemeinde will hier den Bauwilligen eine gewisse Wahlfreiheit einräumen.

Der empfohlenen Begrenzung der Aufschüttungen auf 1,5m statt der festgesetzten 2,5m kann nicht entsprochen werden. Die Geländeverhältnisse machen hier einen größeren Spielraum für die Bauwilligen notwendig. Auch Stützmauern entlang gemeinsamer Grundstücksgrenzen bleiben aus genannten Gründen zulässig.

Zu 9.5 Grünflächen

Die Begründung wird unter der Ziffer 16.3.2 Pflanzgebote noch um den Hinweis ergänzt, dass bei Baumpflanzungen für ausreichend Wurzelraum zu sorgen ist.

Zu 10.4 Energieversorgung

Im Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energien werden vom BUND entsprechende Festsetzungen empfohlen. Dem kann nicht entsprochen werden, da die Gemeinde den jeweiligen Bauherren nicht vorschreiben kann, welchen Energieträger sie nutzen müssen. Von dieser Entscheidung sind letztlich auch wirtschaftliche Kriterien abhängig. Zudem werden auch die politischen Entscheidungen und gesetzlichen Rahmenbedingungen eine Rolle spielen.

Teil B Grünordnungsplan

Streuobstwiese:

Hinsichtlich der internen Ausgleichsfläche empfiehlt der BUND die Anlage eines flachen Himmelsweihers. Des Weiteren sollte das RRB so gestaltet werden, dass sich Restwassermengen über einen längeren Zeitraum halten. Zudem wird die Anlage eines Rankens mittels Mähgutübertrag nahe gelegt. Die Anlage eines Himmelsweihers ist aus Sicht der Gemeinde angesichts des bewegten Reliefs nicht anzustreben, da dies auch wiederum entsprechende Geländemodellierungen bedeuten würde. Die weiteren Empfehlungen ergehen zur Kenntnis.

Versiegelung Verkehrsflächen:

Der BUND schlägt vor, den Grad der Versickerungsfähigkeit mit einer Entlastung bei der Abgabe für Niederschlagswasser zu koppeln. Dies kann nicht auf der Ebene der Bauleitplanung geregelt werden. Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Weiterhin wird vom BUND empfohlen, den Passus „flächig mit Bodendeckern“ unter der Ziffer 11 Nicht überbaubare Grundstücksflächen zu streichen, da in der Regel nur fremdländische Pflanzen eine Berücksichtigung finden. Dem wird entsprochen und dieser Textteil entfernt.

Wohneinheiten:

Hierzu macht der BUND den Vorschlag, den Stellplatzbedarf bei Einliegerwohnungen bis 60 m² auf einen Stellplatz zu reduzieren. Diesem Vorschlag wird nicht gefolgt, da auch kleiner Wohnungen von zwei Personen belegt werden können und zudem sollen auch Besucher eine Parkmöglichkeit haben. Ziel der Gemeinde ist es, die Straße weitestgehend von parkenden Kraftfahrzeugen freizuhalten.

Des Weiteren ergeht die Empfehlung, Einzelhäuser mit einer Wohneinheit so zu gestalten, dass eine Teilung in zwei Wohneinheiten möglich ist. Hierauf kann die Gemeinde keinen Einfluss nehmen, diese Entscheidung liegt allein beim Bauherrn. Eine entsprechende Empfehlung bzw. Beratung kann erfolgen. Die Gemeinde nimmt den Vorschlag des BUND zur Kenntnis.

Dachdeckung:

Der BUND empfiehlt, bei Garagen ein Gründach festzusetzen, auch bei Wohnhäusern sollte dies zur Umsetzung kommen. Wie an anderer Stelle schon ausgeführt, sind Gründächer bei Nebenanlagen zulässig, nicht jedoch bei Wohngebäuden. Die Gemeinde möchte die Festsetzungen so belassen, da bei den festgelegten Dachneigungen ein Gründach nur schwer umzusetzen ist und dies eine zusätzliche finanzielle Belastung für den Bauherren bedeutet. Hinsichtlich der Nebengebäude ist eine Dachbegrünung zulässig. Hier soll der Bauherr eine Gestaltungsfreiheit erhalten, um auch die Dachdeckung an das Hauptgebäude anpassen zu können.

Stützmauern/Aufschüttungen:

Stützmauern sollten nicht zugelassen werden und Aufschüttungen auf max. 1,5 m begrenzen.

Wie zuvor zum Punkt 9.3 Örtliche Bauvorschriften formuliert, sind Stützmauern entlang gemeinsamer Grundstücksgrenzen zulässig. Am Baugebietsrand sowie zu öffentlichen Grünflächen hin sind sie ausgeschlossen. Generell sollen Stützmauern jedoch nicht ausgeschlossen werden, da sie gerade bei engen räumlichen Verhältnissen Geländeunterschiede ermöglichen. Zudem soll auch den Bauwilligen auch eine gewisse Gestaltungsfreiheit zugestanden werden. Wie schon ausgeführt kann der empfohlenen Begrenzung der Aufschüttungen auf 1,5m statt der festgesetzten 2,5m nicht entsprochen werden. Die Geländeverhältnisse machen hier einen größeren Spielraum notwendig.

Häusergestaltung:

Für welchen Haustyp sich die Bauwilligen entscheiden obliegt ihnen selbst. Dies ist von verschiedenen Faktoren abhängig, wie Geschmack, Kosten, Geländeverhältnisse. Die Gemeinde möchte den Bauwilligen hier eine Wahlfreiheit zugestehen.

Öffentlicher Parkraum:

Da Handwerker in der Regel direkt beim Kunden parken, hält die Gemeinde die Empfehlung des BUND 3-4 öffentliche Stellplätze auszuweisen nicht für zielführend. Nach aktueller Regelung kann bei Bedarf im gesamten Gebiet längs der Erschließungsstraße geparkt werden. Die Gemeinde sieht daher keinen Anlass dies zu ändern.

Großbäume:

In der Stellungnahme wird weiter ausgeführt, dass bei beengten Verhältnissen keine Großbäume gepflanzt werden sollen, sondern stattdessen Kleinbäume Verwendung finden sollen. Dies wird beachtet. Die großkronigen Bäume entlang des Gehweges im Nordwesten werden durch kleinkronige ersetzt. Die Plandarstellung wird entsprechend angepasst.

Neuanlage Zufahrt im Osten:

Der BUND schlägt entlang des derzeitigen Flurweges die Anlage einer Baumallee vor. Eine einseitige Baumreihe entlang des bestehenden Wohngebietes Kindsberg besteht bereits. Gegenüber befindet sich ein Hopfenfeld. Zwischen diesem und der künftigen Erschließungsstraße verbleibt ein Streifen von ca. 2,5 m, der grundsätzlich für die Pflanzung einer weiteren Baumreihe geeignet wäre. Jedoch ist es angesichts des Hopfenanbaus und eines erforderlichen Mindestabstandes von 4 m zu landwirtschaftlichen Flächen nicht umsetzbar.

Hinweise:

Die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln ist unter der Ziffer 11 Artenschutzmaßnahmen bereits festgesetzt. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Das Thema Starkregenereignis wurde bei der Entwicklung der städtebaulichen Planung und der Entwässerungsplanung berücksichtigt, um Gefährdungen Dritter ausschließen zu können. Beide Planungsebenen sind eng aufeinander abgestimmt.

Die Empfehlung zur Anlage eines Heizwerks mit Hackschnitzeln für das gesamte Dorfgebiet wird empfohlen. Dies ergeht zur Kenntnis. Für die vorliegende Planung ist dies ohne Belang.

- **Bayernwerk Netz GmbH vom 25.10.2023**

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.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

20-kV-Freileitung(en)

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungssachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich 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.

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist.

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.

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. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt 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)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

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.

Transformatorstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 20 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich Parzelle 9 eingeplant werden.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

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: 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.

Anlagen:

Lageplan

Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen

Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen

Merkblatt Abstände und zugehörige Bestimmungen für bauliche Anlagen und Bäume im Bereich von 20-kV-Freileitungen

Merkblatt Gefahrenzone und Schutzabstände bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile

Abwägung:

Die Bayernwerk Netz GmbH hat keine grundsätzlichen Einwendungen. Die Hinweise zu den 20-kV-Freileitung(en), Kabel und Kabelplanungen ergehen zur Kenntnis und werden im Zuge der Umsetzung beachtet.

Der Hinweis an die Bauherren „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.“ wird in die Begründung zum Bebauungsplan unter der Ziffer 10.4 Energieversorgung aufgenommen.

Das Erfordernis einer Transformatorenstation wird aufgegriffen und direkt an der Erschließungsstraße im Bereich der Parzelle 9 eine Versorgungsfläche von 20 m² zur Verfügung gestellt.

Der in der Stellungnahme erwähnte Lageplan war nicht beigelegt. Sollte dies seitens der Bayernwerk Netz GmbH im Entwurfsverfahren nachgeholt werden, wird dieser nachrichtlich in die Begründung übernommen.

• **Deutsche Telekom Technik GmbH vom 20.11.2023**

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit).

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.

- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Abwägung:

Die von der Telekom getätigten Hinweise ergeben zur Kenntnis und sind im Fall der Beauftragung des Unternehmens und im Zuge der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen. An der vorliegenden Planung sind keine Ergänzungen oder Änderungen vorzunehmen.

- **Regionaler Planungsverband Region 13 Landshut vom 03.11.2023**

Stellungnahme:

die Gemeinde Aiglsbach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kindsberg III“. Dadurch soll ein 23 ha großes Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 16 erfolgt im Parallelverfahren.

Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen [...] ausgerichtet werden (LEP 3.1 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z).

Bewertung:

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Hauptortes der Gemeinde Aiglsbach. Es grenzt im Norden unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen an. Es ist daher an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden (vgl. LEP 3.3 Z).

Nach den Zahlen der amtlichen Statistik ist die Bevölkerung in Aiglsbach in den letzten Jahren angestiegen. Zwischen 2011 und 2020 konnte eine Zunahme von 186 Einwohnern verzeichnet werden, was einem Plus von ca. 12% entspricht (vgl. Statistik Kommunal). Für die Zukunft geht die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik bis zum Jahr 2033 von einer weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung aus (vgl. Demographie-Spiegel).

Um die Entwicklung einer Gemeinde beurteilen zu können, gilt es neben der Betrachtung der absoluten Bevölkerungsentwicklung auch die Verschiebungen zwischen den Altersgruppen zu berücksichtigen. In Aiglsbach ist mit 39,3 % eine starke Zunahme des Anteils der Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und älter für das Jahr 2033 im Vergleich zu 2019 vorausberechnet. Der Anteil der 18- bis unter 40-Jährigen soll hingegen um 13,5 % sinken (vgl. Demographie-Spiegel). Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Aiglsbach erfährt einen demographischen Wandel, den es bei der Ausweisung neuer Baugebiete zu berücksichtigen gilt. Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren sowie der Bevölkerungsvorausberechnung ist ein Bedarf an der Ausweisung neuer Bauflächen in der Gemeinde Aiglsbach begründet (vgl. LEP 3.1 G).

Um die Innenentwicklung zu stärken müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden (vgl. LEP 3.2 Z). Innerhalb des Siedlungsgebiets von Aiglsbach finden sich derzeit noch zahlreiche Bauflächenreserven die bevorzugt entwickelt werden sollten. In den vorgelegten Unterlagen finden sich jedoch keine näheren Angaben zu deren Verfügbarkeit. Sollten Flächen für eine bauliche Entwicklung mittelfristig nicht zur Verfügung stehen, empfehlen wir eine (vorübergehende) Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan. Ein geeignetes Instrument zur systematischen Erfassung und zum Nachweis vorhandener und verfügbarer Flächenpotenziale und zum Abgleich mit den ermittelten

Bedarfen ist z.B. ein kommunales Flächenmanagement. In diesem werden die Entwicklungspotenziale vollständig erfasst, kontinuierlich aktualisiert und laufend in notwendige Planungsverfahren eingespeist.

Da die Planunterlagen keine aktuelle und detaillierte Auseinandersetzung mit bestehenden Potenzialflächen enthalten, genügen sie grundsätzlich nicht den Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung. Aufgrund der noch vorhandenen Flächenpotenziale sowie der großzügigen Wohnbauflächendarstellungen im FNP steht die vorgelegte Bauleitplanung in Konflikt mit dem o. g. landesplanerischen Ziel des LEP 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Der Zielkonflikt lässt sich jedoch durch eine entsprechende Ergänzung der Planunterlagen lösen.

Zusammenfassung:

Die in bestehenden Bebauungsplänen sowie im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Aiglsbach sind bevorzugt zu entwickeln. Die vorgelegte Bauleitplanung steht hinsichtlich der vorrangig zu nutzenden Potenziale der Innenentwicklung im Konflikt mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung. Der Zielkonflikt lässt sich jedoch durch eine entsprechende Ergänzung der Planunterlagen lösen.

Die Aussprache einer Bauverpflichtung für das Plangebiet wird empfohlen.

Abwägung:

Der Regionale Planungsverband stellt fest, dass das Baugebiet an eine bestehende Siedlungseinheit anknüpft und das Anbindegebot dadurch gewahrt ist. Jedoch wird ein Konflikt im Hinblick der vorrangig zu nutzenden Potenziale der Innenentwicklung mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt. Der Zielkonflikt lässt sich aber durch eine entsprechende Ergänzung der Planunterlagen lösen.

Die Gemeinde wird im Rahmen einer Bedarfsanalyse den Nachweis erbringen, dass aktuell nur im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine zukunftsgerichtete Ortsentwicklung möglich ist. Alternativstandorte stehen nicht zur Verfügung. Die Gemeinde hat alle Eigentümer unbebauter Grundstücke im Hinblick auf ihre Verkaufs-/ Tauschbereitschaft angeschrieben. Im Ergebnis hat lediglich ein Eigentümer seine Verkaufsbereitschaft signalisiert. Das betreffende Grundstück ermöglicht jedoch nur eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus.

Die Bedarfsanalyse wird im Entwurfsverfahren den Verfahrensunterlagen beigelegt. Sie nimmt entsprechend Bezug auf die vorhandenen Baulandreserven, die bestehenden Baulücken, die Altersstruktur sowie die Anfragen nach Bauland im gesamten Gemeindegebiet. Leerstehende Hofstellen besitzen zwar ein Entwicklungspotential, doch sind keine im Gemeindegebiet vorhanden.

- **Zweckverband Wasserversorgung Hallertau**

Stellungnahme:

Wasserversorgung

Vorhabensträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacherstr.6, 84072 Au i.d.Hallertau, E-Mail: info@zvwv-hallertau.de ,Tel. 08752 868590.

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund den vorhandenen Versorgungsleitungen DN 150 GGG im Flurstück 400/24 bzw. 400/25 der Gemarkung Aiglsbach (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann. Der Mindestdruck laut technischen Regelwerk von 2,35 bar steht zur Verfügung.

Für Leitungen und geänderte (umgelegte Leitungen) auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten soweit diese noch nicht vorhanden sind für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse.

Werden Änderungen an den Leitungen im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Gemeinde bzw. von dem Grundstückseigentümer zu tragen.

Bei der Erstellung von Trassen für Fernwärmeleitungen, Photovoltaikanlagen oder sonstigen Stromkabeln ist der geplante Trassenverlauf bereits vor Beginn der Grabungsarbeiten

dem Zweckverband bekannt zu geben. Nach Abschluss der Kabelverlegung ist die Aufmaß Skizze unaufgefordert dem Zweckverband zu übersenden.

Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege-, bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung).

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen, erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Stadt dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Gemeinde, sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich der oben genannten Aufstellung des BBP/GOP Kindsberg III in Aiglsbach stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 400/24 mit 13,33 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 6 von der Gemeinde zu tragen.

Erschließung und Erschließungskosten

Die Kosten für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabensträgers Zweckverband Wasserversorgung Hallertau statt. Die Erschließung des oben genannten BBP/GOP Kindsberg III in Aiglsbach wird nur, bei Übernahme der Differenz von Beitragseinnahmen zu den tatsächlich vollständig anfallenden Kosten, durchgeführt. Hierzu ist der Abschluss einer Kostenübernahmeerklärung mit dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau notwendig.

Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau ersichtlich.

Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung der oben genannten Aufstellung des BBP/GOP Kindsberg III in Aiglsbach eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.

Abwägung:

Die Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau ergeht zur Kenntnis. Der beigefügte Lageplan wird nachrichtlich in die Begründung übernommen. Ebenso werden die Ausführungen zur Wasserversorgung und zum Brandschutz mit den Aussagen in der Begründung abgeglichen und diese ggf. ergänzt. Die Ausführungen zur Erschließung und den Erschließungskosten sind im Rahmen der Erschließungsplanung und Umsetzung zu beachten.

• Landratsamt Kelheim, Abt. Bauplanungsrecht / Bauordnungsrecht vom 22.11.2023

Stellungnahme:

Von Seiten des Sachgebietes 41 -Bauplanungsrecht bestehen bezüglich der geplanten Bebauungsplanaufstellung keine grundsätzlichen Bedenken.

Anmerkung zu Ziffer 4.2 -Abstandsflächen im Bebauungsplan: „Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsfläche ist die bestehende Geländeoberfläche,“ Diese Formulierung ist unklar, da bei jeder Änderung des Geländes eine neue bestehende Geländeoberfläche entsteht. Es sollte der Begriff „natürliches Gelände“ verwendet werden.

Abwägung:

Die Fachbehörde äußert gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. Gemäß ihrer Empfehlung wird die Formulierung „die bestehende Gelän-

deoberfläche“ unter der Ziffer 4.2 der Festsetzungen durch Text durch die Formulierung „das natürliche Gelände“ ersetzt.

- **Landratsamt Kelheim, Abt. Städtebau vom 22.11.2023**

Stellungnahme:

Grundsätzlich besteht aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, Einverständnis mit der im Betreff genannten geplanten Bebauungsaufstellung.

Folgender Sachverhalt soll im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:

Zu Nr. 4.2

Das bestehende Gelände als Bezugspunkt für die Abstandsflächen ist nicht eindeutig nachvollziehbar. Zu welchem Zeitpunkt wird auf das bestehende Gelände Bezug genommen? Der Bezugspunkt „natürliches Gelände“ würde den Regelungen der BayBO entsprechen.

Abwägung:

Die Fachbehörde erklärt ihr Einverständnis mit der Aufstellung des Bebauungsplanes. Im Hinblick auf den Bezugspunkt für die Abstandsflächen empfiehlt die Fachbehörde die Formulierung „das natürliche Gelände“ anstelle „die bestehende Geländeoberfläche“. Dies wird unter der Ziffer 4.2 der Festsetzungen durch Text entsprechend geändert.

- **Landratsamt Kelheim, Abt. Immissionsschutz vom 22.11.2023**

Stellungnahme:

Die Gemeinde Aiglsbach plant die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit der Bezeichnung „Kindsberg III“, Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes am südlichen Ortsrand von Aiglsbach geschaffen werden. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 16 fortgeschrieben.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen Bedenken:

Schädliche Umwelteinwirkungen durch die Abdrift von Spritzmitteln bei der Bewirtschaftung des südöstlich gelegenen Hopfengartens können nicht ausgeschlossen werden.

Nach dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 25.11.1993 ist zwischen Hopfenanbauflächen und Wohnbebauung ein Abstand von 50 m vorzusehen. Dieser Abstand kann auf nicht weniger als 25 m verringert werden, wenn eine mindestens sechsreihige Strauch- und Baumpflanzung mit einer Breite von 10 m angelegt wird, die bei Aufnahme der Wohnnutzung eine ausreichende Schutzwirkung entfaltet (Bäume müssen die Höhe der Hopfengerüste erreicht haben, und die Pflanzung muss ausreichend dicht sein.).

Bei der vorliegenden Planung ist weder ein Abstand von 50 m zwischen den Baufenstern auf den Parzellen 1, 2, 6 sowie 7 und dem südöstlich gelegenen Hopfengarten noch eine ausreichend dimensionierte durchgängige Schutzpflanzung mit einem Mindestabstand von 25 m erkennbar.

Von Seiten des technischen Immissionsschutzes wird eine Umplanung (Abrücken der Baufenster sowie Festsetzung einer ausreichenden Schutzpflanzung) empfohlen.

Weiterhin sollte folgender Hinweis zum Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

„Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z. B. Luft-Wärmepumpen) ist der LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in der aktualisierten Fassung vom 24.03.2020 zu beachten.“

Abwägung:

Die Fachbehörde äußert aufgrund der Nähe zum benachbarten Hopfengarten aus immissionsschutzfachlicher Sicht Bedenken. Sie merkt an, dass ein Abstand von 50m einzuhalten ist. Dieser kann aber auf nicht weniger als 25m reduziert werden, wenn noch zusätzlich eine mindestens sechsreihige Strauch- und Baumpflanzung mit einer Breite von 10 m angelegt wird. In der vorliegenden Planung orientieren sich die Parzellen 1 und 6 an der vorhandenen Bebauung im Siedlungsgebiet Kindsberg. Dabei ist der Mindestabstand von 25m gewahrt. Hinsichtlich der erforderlichen Schutzpflanzung werden die Festsetzungen durch Text unter der Ziffer 12.5 *Pflanzgebote* und die Plandarstellung sowie die Begrün-

derung unter der Ziffer 12.3 *Landwirtschaftliche Immissionen* entsprechend der Stellungnahme ergänzt.

- **Landratsamt Kelheim, Abt. Naturschutz und Landschaftspflege vom 22.11.2023**

Stellungnahme:

Wir bitten, folgende Hinweise zu beachten:

1. Bestand: Die Bestandserhebung muss nach Ansicht der unteren Naturschutzbehörde überprüft werden:

A) Eine Teilfläche im Westteil des Geltungsbereichs mit ca. 1,5 ha ist seit längerem aus der Erzeugung genommen und nicht intensiv genutzt. Da aufgrund der langjährigen Stilllegung keine Düngung durchgeführt wurde, die Mindestbearbeitung erst im Sommer erfolgte, und ein eher geringer Bodenwert vorliegt, müsste ein höherwertiger Bestand vorliegen. Dies hat auch Bedeutung für die Betrachtung des Artenschutzes. Der Sachverhalt ist nochmals zu prüfen.

B) Im Grenzbereich der Erschließungsstraße Fl.Nr.398 und der Fl.Nr.400 (Ausgleichsfläche für WA Kindsberg) befindet sich eine Hecke. Diese wird in der Planung nicht erwähnt, hat aber Bedeutung hinsichtlich der Eingriffsregelung (Vermeidungsmaßnahmen) und des Artenschutzes. Bei einer (Teil-)Beseitigung im Zuge des Ausbaus der Erschließungsstraße ist auch der gesetzliche Schutz nach Art.16 BayNatSchG zu beachten.

2. Artenschutz: Die artenschutzrechtliche Relevanz des aktuellen Bestands wird zu pauschal abgehandelt. Die großflächige, langjährige Brache kann durchaus einen Lebensraum für Vogelarten oder Zauneidechse darstellen. Die Hecke am Rand der Erschließung wird nicht erwähnt.

3. Landschaftsbild: Lt. Begründung Nr. 6. 7 handelt es sich eine exponierte, weit einsehbare Fläche, und es liegt eine hohe Erholungseignung vor. Aufgrund der großen Höhenunterschiede ist eine massive Umgestaltung des Geländes notwendig, um die bauliche Nutzung zu ermöglichen. Auf der anderen Seite ist der Umsetzungsgrad von Festsetzungen zur Eingrünung privater Grundflächen meistens gering. Die Einschätzungen zum Landschaftsbild (Nr.17.1 der Begründung, Nr. 2.4.7 des Umweltberichts) werden daher nicht geteilt.

4. Öffentliche Grünflächen: Die naturnahe Gestaltung öffentlicher Grünflächen wird ausdrücklich begrüßt. Aufgrund der Erfahrungen aus den angrenzenden Baugebieten sollten geeignete Maßnahmen ergriffen werden, zweckfremde (Privat-) Nutzungen auf diesen Flächen zu unterbinden.

5. Planungsfaktor: Der zur Reduzierung des Ausgleichsbedarfs angesetzte Planungsfaktor wird zum Großteil mit Maßnahmen auf privaten Grundstücken begründet. Dieser Faktor ist nur angemessen, wenn die Umsetzung der Maßnahmen auf Privatflächen durch die Gemeinde überprüft und durchgesetzt wird.

Abwägung:

1. Bestand:

A) Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) weist daraufhin, dass für die bestehende Grünfläche ein höherer Wert als in den Unterlagen angeführt anzusetzen ist. Diesbezüglich gab es inzwischen eine Abstimmung mit der UNB wonach statt wie bisher Intensivgrünland (G11) nunmehr der Biototyp brachgefallenes Grünland (G12) angesetzt wird.

B) Die Fachbehörde weist auf die vorhandene Hecke entlang des Flurweges mit der Flurnummer 398 auf dem Flurstück mit der Flurnummer 400 hin. Dabei handelt es sich um eine Ausgleichsmaßnahme im Zusammenhang mit dem Baugebiet Kindsberg. Der vorliegende Geltungsbereich beinhaltet lediglich den Flurweg. Die angesprochene Hecke befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und wird somit von der vorliegenden Planung nicht berührt.

2. Artenschutz:

In Abstimmung mit der UNB wird nun eine mehrmalige qualifizierte Begehung des Planungsgebietes durchgeführt, um das Vorkommen der Zauneidechse zu verifizieren. Aufgrund der Struktur des Lebensraumes kann das Vorkommen geschützter Vogelarten mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Das Ergebnis der Untersuchung wird den Unterlagen zum Entwurf beigefügt. Der Aspekt Artenschutz wird entsprechend in den Unterlagen detailliert ausgeführt.

3. Landschaftsbild:

Dem Gebiet wird gemäß aktueller Unterlagen eine hohe Erholungseignung zugeordnet. Durch die beabsichtigten Baumaßnahmen wird sich das Landschaftsbild verändern. Die Einschätzungen zum Landschaftsbild werden daher von der UNB nicht geteilt. Neben den festgesetzten Pflanzgeboten auf privaten und öffentlichen Grünflächen wird die Anlage einer Streuobstwiese im Zuge der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. In der Summe der geplanten Maßnahmen der Grünordnung hält die Gemeinde das Baugebiet daher in das Landschaftsbild integriert. Die entsprechenden Aussagen in der Begründung und Umweltbericht werden dahingehend ergänzt.

4. Öffentliche Grünflächen:

Die Fachbehörde fordert aufgrund der unmittelbaren Nähe der angrenzenden öffentlichen Grünflächen zum Siedlungsbereich einen besonderen Schutz vor privater Inanspruchnahme. Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird die Bauherren und späteren Bewohner entsprechend informieren.

5. Planungsfaktor:

Der zur Reduzierung des Ausgleichsbedarfs angesetzte Planungsfaktor wird zum Großteil mit Maßnahmen auf privaten Grundstücken begründet. Dieser Faktor ist nach Aussage der UNB nur angemessen, wenn die Umsetzung der Maßnahmen auf Privatflächen durch die Gemeinde überprüft und durchgesetzt wird. Dies nimmt die Gemeinde zur Kenntnis.

• Landratsamt Kelheim, Abt. Gesundheitswesen vom 22.11.2023

Stellungnahme:

Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände gegen oben genanntes Vorhaben:

1. Trinkwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz des Wasserzweckverbands Hallertauer Gruppe sichergestellt.

2. Abwasserentsorgung:

Vorgesehen ist die Abwasserbeseitigung im Trennsystem.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalsystem und der Zuleitung zur örtlichen Kläranlage.

3. Altlasten:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt.

Sollten sich während der Baumaßnahmen Hinweise auf Altlasten ergeben, ist dies neu zu bewerten.

4. Immissionsschutz:

Die vorgegebenen Abstände von Wohngebäuden zu Hopfengärten gemäß Regierung Niederbayern Az 740-7343-222 vom 25.11.1993 bzw. Regierung Oberbayern Az 730-7343 vom 15.12.1993 werden unterschritten.

4.1 Betroffene Parzellen dürfen nicht zur Wohnnutzung freigegeben werden.

Alternativen im Sinne des oben genannten Aktenzeichens kann eine vertragliche Regelung zum Verzicht auf Ausbringung von Chemikalien innerhalb der Abstandsflächen mit den Eigentümern der entsprechenden Hopfengärten getroffen werden oder ein bereits bei Bezug der Wohngebäude ausreichend funktionsfähiger Trennstreifen in Kombination mit der zulässigen verringerten Abstandsfläche.

4.2 Als ausreichender Abstand ist ein Abstand von ca. 50 m zwischen Bebauung und Hopfengarten anzusehen. Dieser Abstand kann auf nicht weniger als 25 m verringert werden, wenn als Trennstreifen eine mindestens sechsstufige Strauch- und Baumpflanzung in einer Breite von ca. 10 m angelegt wird. Die Bepflanzung muss so frühzeitig erstellt werden, dass sie bei der Verwirklichung des Bebaugbietes ihre Schutzfunktion bereits ausreichend erfüllen kann. Die Schutzwirkung ist gegeben,

- wenn die Bäume mindestens die Höhe der Hopfengerüste erreicht haben,
- die Pflanzung ausreichend dicht, aber durchblasbar ist;
- evtl. Pflanzenlücken sind rechtzeitig zu schließen, um Düsenwirkung zu vermeiden.

Abwägung:

Aus Sicht des Gesundheitswesens werden keine Einwände gegen das Vorhaben geltend gemacht.

Die Ausführungen zur Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung und Altlasten sind bereits in der Begründung zu vorliegendem Bebauungsplan enthalten.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wird auf einen ausreichenden Abstand zwischen Hopfengarten und geplanter Bebauung hingewiesen. Die Fachbehörde äußert aufgrund der Nähe zum benachbarten Hopfengarten aus immissionsschutzfachlicher Sicht Bedenken. Sie merkt an, dass ein Abstand von 50m einzuhalten ist. Dieser kann aber auf nicht weniger als 25m reduziert werden, wenn noch zusätzlich eine mindestens sechsreihige Strauch- und Baumpflanzung mit einer Breite von 10 m angelegt wird. In der vorliegenden Planung orientieren sich die Parzellen 1 und 6 an der vorhandenen Bebauung im Siedlungsgebiet Kindsberg. Dabei ist der Mindestabstand von 25m gewahrt. Hinsichtlich der erforderlichen Schutzpflanzung werden die Festsetzungen durch Text unter der Ziffer 12.5 *Pflanzgebote* und die Plandarstellung sowie die Begründung unter der Ziffer 12.3 *Landwirtschaftliche Immissionen* entsprechend der Stellungnahme ergänzt.

- **Landratsamt Kelheim, Abt. Abfallrecht – kommunal vom 22.11.2023**

Stellungnahme:

Auf Seite 21 unter Punkt 10.2 ist Satz 2 zu korrigieren. Der Landkreis organisiert nicht die Abfuhr von Glas. Ansonsten bestehen seitens des kommunalen Abfallrechts keinerlei Einwände.

Abwägung:

Die Abteilung Abfallrecht des Landratsamtes Kelheim weist darauf hin, dass der Landkreis nicht die Abfuhr von Glas organisiert. Dementsprechend wird die Angabe unter der Ziffer 10.2 Abfallentsorgung in der Begründung korrigiert.

- **Landratsamt Kelheim, Abt. Straßenverkehrsrecht vom 22.11.2023**

Stellungnahme:

Die Aufstellung des Bau- und Grünordnungsplanes erfolgt an einer Gemeindeverbindungsstraße. Zuständig für die Einhaltung der straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften ist danach die örtliche Straßenverkehrsbehörde, mithin die Verwaltungsgemeinschaft Mainburg.

Die Breite des geplanten Gehwegs entspricht nicht den Vorgaben, wie sie in der RStO 06 und der EFA zu finden sind. Auch Begegnungsverkehr auf der Fahrbahn mit zwei Kraftfahrzeugen ist bei der geplanten Breite von 5,00 m kaum möglich.

Weitere Anregungen darüber hinaus bestehen nicht.

Abwägung:

Das Landratsamt Kelheim, Abteilung Straßenverkehrsrecht, weist darauf hin, dass die Breite des Gehweges nicht den Vorgaben der RStO 06 und EFA entspricht. Danach müsste der Gehweg eine Mindestbreite von 2,50 m besitzen. Die Planunterlagen weisen ihn mit einer Breite von 2,00 m aus. Geringere Breiten sind aber in Wohnstraßen mit geringem Fahrzeugverkehr und einer offenen Bebauung akzeptabel.

Die Erschließungsstraße ist niedrigen Querschnittsbelastungen und einer geringen Begegnungshäufigkeit von Schwerverkehr ausgesetzt. Daher ist eine Ausbaubreite von 5,00 m, die einen Begegnungsverkehr ermöglicht, gerechtfertigt. Zudem gewährleistet die geringe Ausbaubreite ein langsames Fahren und erhöht dadurch die Sicherheit für anwohnende Kinder.

Bei der RStO 06 und EFA handelt es sich um Richtlinien und Empfehlungen, nicht um gesetzliche Maße. Letztlich bleibt es der Gemeinde überlassen eine angemessene Ausbaubreite zu bestimmen. Diese orientiert sich an dem benachbarten Siedlungsbereich Kindsberg. Zudem kann der Straßenquerschnitt nach der RStO sogar bis auf 4,50 m reduziert werden.

- **Landratsamt Kelheim, Abt. Wasserrecht, Bodenschutzrecht vom 22.11.2023**

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich der vorgenannten Planung ist beim Landratsamt Kelheim, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche bzw. Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu melden.

Abwägung:

Das Landratsamt Kelheim, Abt. Wasserrecht, Bodenschutzrecht äußert, dass keine Altlastverdachtsflächen im Gebiet bekannt sind. Die Aussagen in der Stellungnahme werden mit den Ausführungen in der Begründung unter der Ziffer 6.4.4 Altlasten abgeglichen und diese ggf. entsprechend ergänzt.

- **Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung vom 02.11.2023**

Stellungnahme:

die Gemeinde Aiglsbach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kindsberg III“. Dadurch soll ein 23 ha großes Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 16 erfolgt im Parallelverfahren. Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen [...] ausgerichtet werden (LEP 3.1 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z).

Bewertung:

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Hauptortes der Gemeinde Aiglsbach. Es grenzt im Norden unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen an. Es ist daher an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden (vgl. LEP 3.3 Z).

Nach den Zahlen der amtlichen Statistik ist die Bevölkerung in Aiglsbach in den letzten Jahren angestiegen. Zwischen 2011 und 2020 konnte eine Zunahme von 186 Einwohnern verzeichnet werden, was einem Plus von ca. 12% entspricht (vgl. Statistik Kommunal). Für die Zukunft geht die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik bis zum Jahr 2033 von einer weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung aus (vgl. Demographie-Spiegel).

Um die Entwicklung einer Gemeinde beurteilen zu können, gilt es neben der Betrachtung der absoluten Bevölkerungsentwicklung auch die Verschiebungen zwischen den Altersgruppen zu berücksichtigen. In Aiglsbach ist mit 39,3 % eine starke Zunahme des Anteils der Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und älter für das Jahr 2033 im Vergleich zu 2019 vorausgerechnet. Der Anteil der 18- bis unter 40-Jährigen soll hingegen um 13,5 % sinken (vgl. Demographie-Spiegel). Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Aiglsbach erfährt einen demographischen Wandel, den es bei der Ausweisung neuer Baugebiete zu berücksichtigen gilt. Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren sowie der Bevölkerungsvorausberechnung ist ein Bedarf an der Ausweisung neuer Bauflächen in der Gemeinde Aiglsbach begründet (vgl. LEP 3.1 G).

Um die Innenentwicklung zu stärken müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden (vgl. LEP 3.2 Z). Innerhalb des Siedlungsgebiets von Aiglsbach finden sich derzeit noch zahlreiche Bauflächenreserven die bevorzugt entwickelt werden sollten. In den vorgelegten Unterlagen finden sich jedoch keine näheren Angaben

zu deren Verfügbarkeit. Sollten Flächen für eine bauliche Entwicklung mittelfristig nicht zur Verfügung stehen, empfehlen wir eine (vorübergehende) Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan. Ein geeignetes Instrument zur systematischen Erfassung und zum Nachweis vorhandener und verfügbarer Flächenpotenziale und zum Abgleich mit den ermittelten Bedarfen ist z.B. ein kommunales Flächenmanagement. In diesem werden die Entwicklungspotenziale vollständig erfasst, kontinuierlich aktualisiert und laufend in notwendige Planungsverfahren eingespeist.

Da die Planunterlagen keine aktuelle und detaillierte Auseinandersetzung mit bestehenden Potenzialflächen enthalten, genügen sie grundsätzlich nicht den Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung. Aufgrund der noch vorhandenen Flächenpotenziale sowie der großzügigen Wohnbauflächendarstellungen im FNP steht die vorgelegte Bauleitplanung in Konflikt mit dem o. g. landesplanerischen Ziel des LEP 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Der Zielkonflikt lässt sich jedoch durch eine entsprechende Ergänzung der Planunterlagen lösen.

Es wird empfohlen, einen Bauzwang auszusprechen, um die Entstehung von Spekulationsflächen bzw. ungenutzter Innenentwicklungspotenziale zu vermeiden (vgl. LEP 3.1 G).

Zusammenfassung:

Die in bestehenden Bebauungsplänen sowie im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Aiglsbach sind bevorzugt zu entwickeln. Die vorgelegte Bauleitplanung steht hinsichtlich der vorrangig zu nutzenden Potentiale der Innenentwicklung im Konflikt mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung. Der Zielkonflikt lässt sich jedoch durch eine entsprechende Ergänzung der Planunterlagen lösen.

Die Aussprache einer Bauverpflichtung für das Plangebiet wird empfohlen.

Abwägung:

Die Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung stellt fest, dass das Baugebiet an eine bestehende Siedlungseinheit anknüpft und das Anbindegebot dadurch gewahrt ist. Jedoch wird ein Konflikt im Hinblick der vorrangig zu nutzenden Potentiale der Innenentwicklung mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt. Der Zielkonflikt lässt sich aber durch eine entsprechende Ergänzung der Planunterlagen lösen. Die Gemeinde wird im Rahmen einer Bedarfsanalyse den Nachweis erbringen, dass aktuell nur im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine zukunftsgerichtete Ortsentwicklung möglich ist. Alternativstandorte stehen nicht zur Verfügung. Die Gemeinde hat alle Eigentümer unbebauter Grundstücke im Hinblick auf ihre Verkaufs-/ Tauschbereitschaft angeschrieben. Im Ergebnis hat lediglich ein Eigentümer seine Verkaufsbereitschaft signalisiert. Das betreffende Grundstück ermöglicht jedoch nur eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus.

Die Bedarfsanalyse wird im Entwurfsverfahren den Verfahrensunterlagen beigelegt. Sie nimmt entsprechend Bezug auf die vorhandenen Baulandreserven, die bestehenden Baulücken, die Altersstruktur sowie die Anfragen nach Bauland im gesamten Gemeindegebiet. Leerstehende Hofstellen besitzen zwar ein Entwicklungspotential, doch sind keine im Gemeindegebiet vorhanden.

Die zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durch die Öffentlichkeit bzw. Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

• **Amt für ländliche Entwicklung vom 11.03.2025**

Stellungnahme:

Bezüglich der o.g. Bauleitplanung nimmt das ALE Niederbayern wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Aiglsbach ist Mitglied in der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) Hallertauer Mitte. Das Thema Innenentwicklung/ Flächensparen/ Daseinsvorsorge gehört zu den wichtigsten Handlungsfeldern, mit denen sich die beteiligten Gemeinden in den nächsten Jahren vorrangig beschäftigen werden/müssen.

Laut dem Bayerischen Landesentwicklungsprogramm sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Daher sollte vor Ausweisung eines neuen Baugebietes intensiv geprüft werden, ob leerstehende Gebäude oder die Wiedernutzung brachliegender innerörtlicher Grundstücke anstelle der Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebiete möglich sind. Auch können dadurch Erschließungs- und Instandhaltungskosten der Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen reduziert werden. Die Vernachlässigung der Innenentwicklung kann zu einer Abnahme der früher typischen Funktionsvielfalt und zu einem gesellschaftlichen ökonomischen Vitalitätsverlust führen.

Eine Ausnahme vom Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist nur zulässig, wenn gemäß LEP Kap. 3.2 keine Innenentwicklungspotentiale verfügbar sind. Dass solche Potentiale nicht verfügbar sind, hat die Gemeinde schlüssig nachzuweisen. Eine bloße Aussage „nicht verfügbar“ oder „fehlende Bereitschaft“ reicht nicht aus. Auch eine Information darüber, dass Akquirierungsversuche erfolglos blieben, scheint hier zu vage.

Die Gemeinde beschäftigt sich seit mehreren Jahren zusammen mit dem Büro Wipfler-Plan mit der Weiterentwicklung des Bebauungsplans im Dorfkern von 1982. In einem Seminar und mehreren Besprechungen wurden dabei Grundlagen erarbeitet, wie die Innenentwicklung vorangetrieben und der Dorfkern behutsam baulich gestaltet werden kann. Es wurden vielversprechende Ansätze entwickelt, um die großen unbebauten Flächen im Dorfkern für eine Wohnbebauung und nicht-schädliches Gewerbe nutzbar zu machen, ohne den dörflichen landwirtschaftlichen Charakter mit großen Freiflächen negativ zu verändern. Dabei wurden auch ggf. bodenordnerische Maßnahmen und/oder Beratungen der Grundeigentümer mit Unterstützung der Ländlichen Entwicklung in Betracht gezogen. Von unserer Seite wird der Gemeinde nachdrücklich empfohlen, diesen Prozess weiterzuführen, da damit Ziele wie Flächensparen, nachhaltige Innenentwicklung und Nahversorgung verfolgt werden können. Insofern sollte die Ausweisung neuer Baugebiete immer in Verbindung mit dem bereits gestarteten Prozess „Weiterentwicklung des Innerortsbebauungsplans“ zusammen gedacht werden.

Der Vitalitätscheck identifiziert für Aiglsbach 16 klassische Baulücken, u.a. befinden sich im WA Kindsberg 7, und WA Aiglsbach West 4 unbebaute Parzellen.

Im WA Dorfkern sind noch mehrere unbebaute Parzellen, u.a. an der Ziegeleistraße vorhanden. Darüber hinaus sind Flächen auf den Flurstück Nr.154 und 152 nicht bebaut; hier wären rund 15 Parzellen (lt. Rauminformationssystem Bayern) möglich. Weil die in den Bebauungsplan Dorfkern, der bereits über 30 Jahre in Kraft ist, einbezogenen Flächen derzeit und wohl auch künftig nicht verfügbar sind, wird der Gemeinde geraten, für diese Flächen das Baurecht zu entziehen.

Der Vitalitätscheck sieht in den Baulücken erhebliches Potential, um den Flächenbedarf zu befriedigen, so dass die Ausweisung weiterer Baugebiete sehr sparsam erfolgen und möglichst keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden sollten. Er empfiehlt unter anderem, die Eigentümer der Grundstücke mit Innenentwicklungspotentialen direkt anzusprechen und Beratungen anzubieten. Gerade im laufenden Dorferneuerungsverfahren bestehen hier sehr gute Möglichkeiten, z.B. durch bodenordnerische Maßnahmen oder die baubegleitende Beratung, die durch das ALE Niederbayern gefördert wird.

Dem Anbindegebot wird Folge geleistet, weil das neue Baugebiet direkt an das bestehende Bau-/ Gewerbegebiet angrenzt.

Allgemeine Hinweise

Das erste und zweite Modernisierungsgesetz wurde in der Sitzung vom 10. Dezember 2024 in zweiter Lesung von den Regierungsfractionen im Bayerischen Landtag beschlossen. Die beiden Gesetze sehen jeweils auch Änderungen der Bayerischen Bauordnung vor und treten bereits kurzfristig zum 1. Januar 2025 in Kraft. Die Änderungen zum Stellplatzrecht, zu den Regelungen bezüglich der Spielplätze und auch im Bereich der kommunalen Satzungen treten zum 1. Oktober 2025 in Kraft.

Trotz hohem Baudruck wird eine Beschränkung auf 2 WE je Grundstück erlassen. Es wird empfohlen auf den Baugrundstücken aufgrund der hohen Nachfrage an Wohnungen und unter dem Postulat einer flächensparenden Bodenpolitik bis zu 4 WE zu ermöglichen. Dies

wäre mit den beabsichtigten Höhen und Größenverhältnissen des vorliegenden Entwurfes durchaus dorfgerecht vereinbar. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Änderungen des Art. 47 im Zuge der Novellierung der zum 01.01.2025 BayBO 2025 bezüglich der Stellplatzsatzungen.

Festsetzungen des Bebauungsplans:

Zu 3.3 und 16.3.2 der Begründung:

Eine Einbindung in die Landschaft soll laut 3.3 und 16.3.2 der Begründung (Gehölzpflanzungen gegen visuelle Beeinträchtigung) durch ein „Pflanzgebot auf den Grundstücken“ erreicht werden. Dies ist durch die Novellierung der BAYBO 2025 mit Neuregelung des Art. 81 BayBO Nummer 5 (tritt zum 01.10.2025 in Kraft) künftig nicht mehr möglich (siehe oben „Allgemeiner Hinweise“). Die Eingrünung zum Süden hin könnte auf öffentlichem Grund geschaffen werden. Da es sich bei dem Entwurf um ein unwirtschaftliches Verhältnis von Verkehrsfläche zu bebauten Grundstücken handelt, könnten die erforderlichen Flächen für die Eingrünung durch Umplanung des bebauten Angers in einen Wendehammer erreicht werden. Dies würde zusätzlich einen wertvollen Beitrag zur Biodiversität leisten.

Zu 9.3 der Begründung

Die textlichen Festsetzungen lassen eine Vielzahl an Gestaltungen, Dachformen, Dachneigungen und Farbgebungen zu.

Die Festsetzung zu Abgrabungen und Aufschüttungen reichen nicht aus, um eine terrassenartige Grundstücksausbildung zur Begradigung der einzelnen Grundstücke zu verhindern. Somit ist kein geordnetes städtebauliches Bild zu erwarten. Positiv wird gesehen, dass Geländeunterschiede ab 1,50 m als natürliche Böschungen auszubilden sind.

Zu 9.4 der Begründung:

Die vorgesehene Straßenbreite von 5,0 m erscheint hier nicht erforderlich. Statt einem Gehweg könnte ein Mehrzweckstreifen z.B. aus Schotterrasen realisiert werden. Bei einem sicher selten stattfindenden Gegenverkehr sollte auf den Mehrzweckstreifen ausgewichen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten ist.

Zu 16.2 der Begründung:

Ein Verbot von sog. „Steingärten“ ist auch nach der erfolgten Novellierung der BayBO noch möglich. Zum Erhalt der Biodiversität und vor dem Hinblick, dass Pflanzvorschriften auf privatem Grund nicht mehr möglich sind, empfehlen wir dringend dieses Verbot auszusprechen.

Um private Flächenbevorratung zu vermeiden, sollte bereits in die Festsetzungen ein Baugesamtverbot von max. 5 Jahren aufgenommen werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme des ALE ergeht zur Kenntnis und wird wie nachstehend gewürdigt:

Innenentwicklung

Die Fachbehörde nimmt ausführlich Stellung zum Thema Innenentwicklung vor Außenentwicklung und sieht zusammenfassend den Nachweis für die Notwendigkeit des Baugebietes „Kindsberg III“ seitens der Gemeinde im Ergebnis als nicht ausreichend erbracht an.

Dem gegenüber steht die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern - Höhere Fachplanung, die zwar zum Vorentwurf einen Konflikt mit dem Ziel des LEPs, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen, feststellte. Woraufhin von der Gemeinde eine Wohnbedarfsanalyse erstellt wurde, die im Ergebnis das fehlende innerörtliche Flächenpotential und die Notwendigkeit des vorliegenden Bebauungsplanes „Kindsberg III“ aufzeigen konnte. Die Analyse wurde den Entwurfsunterlagen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 16 beigelegt. Die Fachbehörde bestätigt nun in ihrer Stellungnahme zum Entwurf die Lösung des Zielkonfliktes und dass keine Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung dem Planungsvorhaben mehr dagegen stehen.

Die Gemeinde sieht den Belang des LEP damit als ausreichend gewürdigt an. Ungeachtet dessen, wird sie die innerörtliche Entwicklung nicht aus dem Auge lassen und Möglichkeiten, die sich dafür ergeben, aufgreifen und nutzen.

Allgemeine Hinweise

Das ALE empfiehlt eine Erhöhung der zulässigen 2 Wohnungen auf 4 Wohnungen je Grundstück und sieht dies noch als dorfgerecht an. Die Gemeinde teilt diese Ansicht nicht und beurteilt eine Erhöhung der Anzahl der Wohnungen angesichts der Ortsrandlage und dem damit verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommen kritisch. Sie wird daher die bisherige Festsetzung beibehalten.

Zu 3.3 und 16.3.2 der Begründung:

Die Fachbehörde weist auf die Novellierung der BayBO hin, welche am 01.10.2025 in Kraft tritt und wonach künftig keine Festsetzungen von Pflanzgeboten auf den Grundstücken möglich seien. Tatsächlich betrifft diese Regelung das gemeindliche Satzungsrecht zur Freiflächengestaltung und Grünordnung. Nicht betroffen sind Maßgaben, die durch das BauGB getroffen werden, wie es in vorliegender Planung der Fall ist. Es sind damit keine Änderungen der Festsetzungen zu veranlassen. Der Umbau in einen Wendehammer würde den Verlust an möglichen Baugrundstücken bedeuten und steht den Aussagen der Fachbehörde im Hinblick auf Baudruck und hoher Nachfrage nach Wohnungen entgegen. Die Gemeinde sieht daher keinen Anlass, die bisherige und in sich schlüssige Planung zu modifizieren.

Zu 9.3 der Begründung

Hinsichtlich der Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen will die Gemeinde den Bauwilligen eine gewisse Wahlfreiheit einräumen.

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung des Geländes in Form von zulässigen Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind eng mit der Entwässerungs- und Tiefbauplanung abgestimmt. Entgegen der Meinung der Fachbehörde kann mit den formulierten Festsetzungen nach Ansicht der Gemeinde im Ergebnis eine höhengestaffelte und am Standort städtebaulich verträgliche Wohnbebauung realisiert werden, die auch dem Orts- und Landschaftsbild zuträglich ist.

Zu 9.4 der Begründung:

Das ALE weist daraufhin, den Versiegelungsgrad bei der Verkehrserschließung möglichst gering zu halten und daher eine geringere Straßenbreite zu erwägen und den Gehweg zu einem Mehrzweckstreifen mit bpsw. einem Schotterbelag zu gestalten. Damit positioniert sich das ALE mit seinen Aussagen gegen die Fachabteilung Straßenverkehrsrecht des Landratsamtes Kelheim, die eine größere Ausbaubreite der Straße und des Gehweges fordert.

Die Gemeinde hat sich in vorliegender Planung quasi für einen Mittelweg entschieden, der einerseits einen möglichst geringen Versiegelungsgrad im Blick behält - hier wird insbesondere auf die getroffenen Festsetzungen unter B) Ziffer 10 des Bebauungsplanes hingewiesen, andererseits aber Begegnungsverkehr und ein sicheres Durchfahren eines Müllfahrzeuges gewährleistet. Auch die Sicherheit der Bürger ist durch den getrennten Gehweg gewährleistet, der zudem in einer versiegelten Bauweise eine barrierefreie Nutzung und Fortbewegung ermöglicht.

Zu 16.2 der Begründung:

Hinsichtlich eines expliziten Verbotes von Steingärten wie von der Fachbehörde erwähnt, wird auf die Festsetzung durch Text, Ziffer 11, verwiesen. Danach sind nicht überbaubare Grundstücksflächen zu begrünen. Bezüglich der möglichen Pflanzvorschriften im Zuge der Novellierung der BayBO wird auf die bereits zuvor getätigten Ausführungen hingewiesen.

Baugebot

Die Gemeinde wird eine Bauverpflichtung aussprechen. Danach ist innerhalb einer Frist von 3 Jahren nach notarieller Beurkundung mit dem Bau eines Wohngebäudes zu beginnen und innerhalb von 5 Jahren nach Beurkundung bezugsfertig zu stellen.

- **Bayernwerk Netz GmbH vom 29.01.2025**

Stellungnahme:

Unsere Stellungnahme vom 26.10.2023 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Eine Änderung ergibt sich jedoch.

Der Grundflächenbedarf für die Trafostation hat sich aufgrund baulicher Änderungen der neuen Stationstypen geändert.

Die Grundmaße des Stationskörpers betragen ca. 3,10 m x 2,40 m. Wir benötigen insgesamt eine „baufreie Fläche“ von ca. 7,10 m x 4,80 m.

Schalttechnisch wäre die Station im hinteren Eck zur Einfahrt von Parzelle 10 besser.

Abwägung:

Die Bayernwerk Netz GmbH bezieht sich auf ihre Stellungnahme zum Vorentwurf vom 26.10.2023. Sie äußert keine grundsätzlichen Einwendungen. Die Hinweise zu den 20-kV-Freileitung(en), Kabel und Kabelplanungen ergehen zur Kenntnis und werden im Zuge der Umsetzung beachtet.

Der Hinweis an die Bauherren „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.“ wurde in die Begründung zum Bebauungsplan unter der Ziffer 10.4 Energieversorgung aufgenommen.

Das Erfordernis einer Transformatorenstation wurde aufgegriffen und direkt an der Erschließungsstraße im Bereich der Parzelle 9 eine Versorgungsfläche von 20 m² zur Verfügung gestellt.

In der Stellungnahme zum Entwurf wird nun ein anderer Bedarf hinsichtlich Standort und Flächengröße geäußert. Die Gemeinde wird den Standort entsprechend verlegen und nun eine Fläche von rund 35 m² bereitstellen.

- **Zweckverband Wasserversorgung Hallertau vom 26.02.2025**

Stellungnahme:

Die oben genannte Aufstellung des BBP/GOP Kindsberg III in Aiglsbach ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 31.01.2025 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 28.02.2025 die Stellungnahme zur Aufstellung des BBP/GOP Kindsberg III in Aiglsbach.

Wasserversorgung

Vorhabensträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacherstraße 6, 84072 Au i.d. Hallertau, E-Mail: info@zwv-hallertau.de , Tel. 08752/868590

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund den vorhandenen Versorgungsleitungen DN 150 GGG im Flurstück 400/24 bzw. 400/25 der Gemarkung Aiglsbach (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Bauchwasser versorgt werden kann.

Für Leitungen und geänderte (umgelegte Leitungen) auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten soweit diese noch nicht vorhanden sind für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstückanschlüsse.

Werden Änderungen an den Leitungen im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter andere gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Kommune bzw. von dem Grundstückseigentümer zu tragen.

Bei der Erstellung von Trassen für Fernwärmeleitungen, Photovoltaikanlagen oder sonstigen Stromkabeln ist der geplante Trassenverlauf bereits vor Beginn der Grabungsarbeiten dem Zweckverband bekannt zu geben. Nach Abschluss der Kabelverlegung ist die Aufmaß Skizze unaufgefordert dem Zweckverband zu übersenden.

Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt Wm 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege-, bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung).

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen, erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau. Erschließungsplanungen, Ausführungsstermine mit Bauablaufplan sind von der Stadt dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Kommune, sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

Wasserversorgungsdruck

Der Mindestwasserdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung (Hausanschlussabsperrschieber) laut technischem Regelwerk für ein Gebäude mit EG, 1. OG beträgt 2,35 bar. Bei einem Gebäude mit EG, 1 OG und 2. OG ist ein Druck von 2,70 bar vorzuhalten.

Der gemessene Wasserdruck für das oben genannte Bauvorhaben an der Abzweigstelle der Anschlussleitung beträgt **3,00 bar**.

Dies bedeutet, dass Gebäude bis zu einer max. zulässigen Geschossflächenzahl von (EG bis 4.OG) versorgt werden können.

Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich der oben genannten Aufstellung des BBP/GOP Kindsberg III in Aiglsbach stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 400/24 mit 13,33 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reich die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 6 von der Kommune zu tragen.

Erschließung und Erschließungskosten

Die Kosten für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabensträger Zweckverband Wasserversorgung Hallertau statt.

Die Erschließung des oben genannten BBP/GOP Kindsberg III in Aiglsbach wird nur, bei Übernahme der Differenz von Beitragseinnahmen zu den tatsächlich vollständig anfallenden Kosten, durchgeführt. Hierzu ist der Abschluss einer Kostenübernahmeerklärung mit dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau notwendig.

Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau ersichtlich.

Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung der oben genannten Aufstellung des BBP/GOP Kindsberg III in Aiglsbach eine rechtskräftige Ausfertigung (bevorzugt in digitaler Form) zu übersenden.

Abwägung:

Die Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau zu den Bereichen Wasserversorgung, Wasserversorgungsdruck, Brandschutz sowie Erschließung und Erschließungskosten ergehen zur Kenntnis und werden bei der Umsetzung des Vorhabens beachtet. Die Hinweise zur Wasserversorgung und zum Brandschutz sind bereits in der Begründung zum Bebauungsplan unter der Ziffer 10.3.1 bzw. 11 enthalten. Eine Änderung bzw. Ergänzung der Planung ist nicht zu veranlassen.

- **Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht/ Bauordnungsrecht vom 20.02.2025**

Stellungnahme:

Von Seiten des Sachgebiets 41 – Bauplanungsrechts bestehen bezüglich der geplanten Bebauungsplanaufstellung keine grundsätzlichen Bedenken.

Anmerkung zur Präambel: Die Formulierung „...in der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des ...“ ist keine korrekte Gesetzeszitation. Dies sollte überarbeitet werden.

Abwägung:

Die Fachabteilung Bauplanungsrecht/ Bauordnungsrecht des Landratsamtes Kelheim äußert gegen den Bebauungsplan „Kindsberg III“ keine grundsätzlichen Bedenken. Es ergeht ein Hinweis zur Präambel mit der Empfehlung diese aufgrund unkorrekter Gesetzeszitation zu überarbeiten.

Hingewiesen wird ferner auf eine falsche Gesetzeszitation in der Präambel. Daher wird nun statt der gekürzten Wiedergabe wieder das Vollzitat der jeweiligen Gesetzesgrundlage genannt.

- **Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz vom 20.02.2025**

Stellungnahme:

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen Bedenken.

Schädliche Umwelteinwirkungen durch die Abdrift von Spritzmitteln bei der Bewirtschaftung des südöstlich gelegenen Hopfengartens können weiterhin nicht ausgeschlossen werden (vgl. Stellungnahme der Fachstelle im Rahmen der 1. Beteiligung):

„Nach dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 25.11.1993 ist zwischen Hopfenanbauflächen und Wohnbebauung ein Abstand von 50 m vorzusehen. Dieser Abstand kann auf nicht weniger als 25 m verringert werden, wenn eine mindestens sechsreihige Strauch- und Baumpflanzung mit einer Breite von 10 m angelegt wird, die bei Aufnahme der Wohnnutzung eine ausreichende Schutzwirkung entfaltet (Bäume müssen die Höhe der Hopfengerüste erreicht haben, und die Pflanzung muss ausreichend dicht sein.).

Bei der vorliegenden Planung ist weder ein Abstand von 50 m zwischen den Baufenstern auf den Parzellen 1,2,6 sowie 7 und dem südöstlich gelegenen Hopfengarten noch eine ausreichend dimensionierte durchgängige Schutzpflanzung mit einem Mindestabstand von 25 m erkennbar.“

Weiterhin ist folgender Satz in der Festsetzung Nr. 12.5 des Bebauungsplans zur Heckenpflanzung aufgefallen:

Die Pflanzarbeiten sind in der nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.“

Dies widerspricht dem o.g. Schreiben der Regierung von Niederbayern, wonach Pflanzungen vor Aufnahme der Wohnnutzung eine ausreichende Schutzwirkung entfalten müssen. Zudem ist auf das dem Regierungsschreiben vom 25.11.1993 angefügte Pflanzschema zu verweisen; die Festsetzungen des Bebauungsplans werden dem nicht gerecht.

Aus Sicht des Technischen Immissionsschutzes ist weiterhin eine Umplanung (Abrücken der Baufenster sowie Festsetzung einer geeigneten, ausreichenden und rechtzeitig angelegten Schutzpflanzung) erforderlich.

Hinweis

Da der LAI-Leitfaden zum Lärmschutz bei der Aufstellung von stationären Geräten zwischenzeitlich überarbeitet wurde, sollte der Hinweis Nr. 6 im Bebauungsplan redaktionell angepasst werden:

„Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) ist der LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.“

Abwägung:

Die Fachabteilung Immissionsschutz des Landratsamtes Kelheim äußert Bedenken hinsichtlich möglicher schädlicher Umwelteinwirkungen durch den benachbarten Hopfengarten und unzureichender Festsetzungen zum Schutz im Bebauungsplan. Sie merkt an, dass ein Abstand von 50m einzuhalten ist. Dieser kann aber auf nicht weniger als 25m reduziert werden, wenn noch zusätzlich eine mindestens sechsreihige Strauch- und Baumpflanzung mit einer Breite von 10 m angelegt wird. In der vorliegenden Planung orientieren sich die Parzellen 1 und 6 an der vorhandenen Bebauung im Siedlungsgebiet Kindsberg. Dabei ist der Mindestabstand von 25m gewahrt. Hinsichtlich der erforderlichen Schutzpflanzung werden in den Festsetzungen durch Text unter der Ziffer 12.5 *Pflanzgebote* entsprechende Festsetzungen zur Umsetzung einer Schutzpflanzung getroffen. Die Hecke in der Plandarstellung ist lediglich schematisch aufgezeigt.

Zusätzlich ergeht in den Festsetzungen die Einschränkung, dass auf den Parzellen 1 und 6 die Aufnahme einer schutzbedürftigen Wohnnutzung erst erfolgen darf, wenn die Schutzwirkung durch die vorgesehene Bepflanzung gegeben ist.

Dem abschließenden Hinweis zum LAI-Leitfaden wird gefolgt und die Ziffer 6 der Hinweise durch Text entsprechend redaktionell angepasst.

- **Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz vom 20.02.2025**

Stellungnahme:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Folgende Hinweise sind bei der weiteren Planung zu beachten:

1. Bestand: Die Bestandserhebung muss nach Ansicht der unteren Naturschutzbehörde überprüft werden. Im Grenzbereich der Erschließungsstraße Fl.-Nr. 398 und der Fl.-Nr. 400 (Ausgleichsfläche für WA Kindsberg) befindet sich eine Hecke. Diese wird in der Planung nicht erwähnt, hat aber Bedeutung hinsichtlich der Eingriffsregelung (Vermeidungsmaßnahmen) und des Artenschutzes. Bei einer (Teil-) Beseitigung im Zuge des Ausbaus der Erschließungsstraße ist auch der gesetzliche Schutz nach Art. 16 BayNatSchG zu beachten. Nach wie vor ist die Bestandshecke nicht in der Planung thematisiert.
2. Öffentliche Grünflächen: Die naturnahe Gestaltung öffentlicher Grünflächen wird ausdrücklich begrüßt. Aufgrund der Erfahrungen aus den angrenzenden Baugebieten sollten geeignete Maßnahmen ergriffen werden, zweckfremde (Privat-) Nutzungen auf diesen Flächen zu unterbinden.
3. Planungsfaktor: Der zur Reduzierung des Ausgleichsbedarfs angesetzte Planungsfaktor wird zum Großteil mit Maßnahmen auf privaten Grundstücken begründet. Dieser Faktor ist nur angemessen, wenn die Umsetzung der Maßnahmen auf Privatflächen durch die Gemeinde überprüft und durchgesetzt wird.
4. Im Westen des Geltungsbereiches wird ein Teil als K11 artenarmer Saum bilanziert (Begründung S. 39) und soll in eine Streuobstwiese umgewandelt werden. Ist dieser Bereich bewirtschaftbar? Der Wald und Waldrand sollen erhalten bleiben. Der Sachverhalt ist zu klären.
5. Bilanzierung: Beim Biotoptyp B432 „Streuobstbestände, mittlere bis alte Ausbildung“ muss aufgrund der langen Entwicklungsdauer ein Abschlag von einem Wertpunkt angesetzt werden (Prognosewert). Die Bilanzierung muss dahingehend überarbeitet werden.
6. Die Karte auf S. 21 des Umweltberichts enthält falsche Darstellungen. Eine Teilfläche der Ausgleichsfläche wird sowohl im Text des Umweltberichts (S. 20) als auch bei der Bilanzierung in der Begründung (S. 43) als G212 eingestuft. In der Karte ist die Fläche allerdings als G211 dargestellt. Die Karte muss dahingehend korrigiert werden.
7. Meldung an das Ökoflächenkataster: Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG von der jeweiligen Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz (LfU) gemeldet werden. Die Meldung ist zeitnah, nach Rechtskraft des Bebauungsplans, durchzuführen. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass auch die Meldungen für die bestehenden Baugebiete am

Kindsberg noch nicht erfolgt sind. Außerdem legen die verfügbaren Luftbilder die Vermutung nahe, dass auf der Ausgleichsfläche im Westen des Bauabschnitts 1 die vorgegebenen Maßnahmen nicht umgesetzt werden.

Abwägung:

Auf die einzelnen Punkte in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird wie folgt eingegangen:

1. Bestand

Die erwähnte Hecke als Bestandteil der Ausgleichsfläche zum Baugebiet Kindsberg wird durch die vorliegende Planung nicht berührt. Die Ausgleichsfläche befindet sich in einem eigenen Flurstück, Fl.-St. Nr. 400, welches nicht Bestandteil des Geltungsbereiches ist. Auch durch den Ausbau des Wirtschaftsweges und Einmündungsbereiches in die bestehende Erschließungsstraße „Kindsberg“ wird diese nicht betroffen. Die Hecke bleibt somit zusammenfassend im Bestand und ihrer Funktion vollständig erhalten.

Der Sachverhalt wird in die Begründung und den Umweltbericht noch redaktionell aufgenommen.

2. Öffentliche Grünflächen

Die Fachbehörde fordert aufgrund der unmittelbaren Nähe der angrenzenden öffentlichen Grünflächen zum Siedlungsbereich einen besonderen Schutz vor privater Inanspruchnahme. Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird die Bauherren und späteren Bewohner entsprechend informieren.

3. Planungsfaktor

Der zur Reduzierung des Ausgleichsbedarfs angesetzte Planungsfaktor wird zum Großteil mit Maßnahmen auf privaten Grundstücken begründet. Dieser Faktor ist nach Aussage der UNB nur angemessen, wenn die Umsetzung der Maßnahmen auf Privatflächen durch die Gemeinde überprüft und durchgesetzt wird. Dies nimmt die Gemeinde zur Kenntnis.

4. Artenarmer Saum

Hierbei handelt es sich um einen mehr oder weniger schmalen Brennesselsaum. Dieser umfasst ca. 264 m² und ist grundsätzlich bewirtschaftbar. Von der Gesamtfläche werden nun 150 m², die sich vom Wald weg ausdehnen, zu einer Streuobstwiese entwickelt. Somit bleiben der Wald und Waldrand erhalten.

5. Bilanzierung

Angesichts der langen Entwicklungsdauer der Streuobstwiese wird nun gemäß Stellungnahme der UNB vom Prognosewert ein Abschlag von einem Wertpunkt vorgenommen. Die Bilanzierung wird entsprechend aktualisiert.

6. Kartendarstellung im UB

Die UNB weist auf einen Fehler in der Karte unter der Ziffer 2.4.3.1 im Umweltbericht hin. In der Legende ist der Biotoptyp G211 statt G212 aufgeführt, dies wird nun korrigiert.

7. Meldung Ökoflächenkataster

Die Fachbehörde weist darauf hin, dass zeitnah nach Rechtskraft des Bebauungsplans, die Meldung an das LfU durchzuführen ist. Ferner ergeht der Hinweis, dass ein Großteil der festgesetzten Ausgleichsflächen bislang noch nicht an das Ökoflächenkataster gemeldet bzw. umgesetzt wurde. Die Aussagen nimmt die Gemeinde zur Kenntnis und wird die Versäumnisse zeitnah nachholen.

• **Landratsamt Kelheim – Kreisbrandrat vom 20.02.2025**

Stellungnahme:

Aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen gegen das o.g. Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Bedenken.

Der durch das Planungsbüro festgelegte erforderliche Löschwasserbedarf liegt jedoch über der angegebenen vorhandenen Löschwassermenge.

Die Bemessung des erforderlichen Löschwasserbedarf sollte geprüft und in den vorliegenden Unterlagen berichtet werden.

Hinweise zur Löschwasserversorgung:

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBek-BayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.09.2020 /AZ.: D1-2211-4-2) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die

Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.

Es wird gebeten zu berücksichtigen, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet.

DVGW: Für Feuerlöschzwecke (DVGW W 405 (A)) bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen (DVGW W 400-1 (A)) (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (Vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 400-1).

Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e.V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 09/2023.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen.

Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden sind.

Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2021-08 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten.

Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2019-06 (künstlich angelegte Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

Abwägung:

Die Fachabteilung des abwehrenden Brandschutzes des Landratsamtes Kelheim hat gegen das gegenständliche Bauleitplanverfahren keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird auf eine Überprüfung des in der Begründung angegebenen erforderlichen Löschwasserbedarfs hingewiesen, da dieser von der vorhandenen Löschwassermenge abweichen würde.

Hinsichtlich des Bedarfs ist ein Wert von 96 m³/h über 2 Stunden und für die zur Verfügung stehende Löschwassermenge 13,33 l/s über zwei Stunden angegeben, die im Ergebnis die gleiche Menge bedeuten. Zur Klarstellung wird noch folgender Satz in der Begründung unter der Ziffer 11, vorletzter Absatz, eingefügt: „Damit kann der erforderliche Löschwasserbedarf bereitgestellt werden.“

- **Landratsamt Kelheim – Straßenverkehrsrecht vom 20.02.2025**

Stellungnahme:

Das betroffene Gebiet wird gem. den vorgelegten Unterlagen über kommunale Straßen erschlossen. Für die Einhaltung der straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften ist die örtliche Straßenverkehrsbehörde, mithin die Verwaltungsgemeinschaft Mainburg zuständig.

Die untere Straßenverkehrsbehörde ist von dem Vorhaben nicht betroffen. Wie auch in der letzten Stellungnahme vom 22.11.2023 wird hinsichtlich der Breiten des geplanten Gehweges und der Fahrbahn auf die Ausführungen der RAST 06 und der EFA hingewiesen.

Abwägung:

Das Landratsamt Kelheim, Abteilung Straßenverkehrsrecht, weist wiederholt darauf hin, dass die Breite des Gehweges nicht den Vorgaben der Rast06 und EFA entspricht. Danach müsste der Gehweg eine Mindestbreite von 2,50 m besitzen. Die Planunterlagen weisen ihn mit einer Breite von 2,00 m aus. Geringere Breiten sind aber in Wohnstraßen mit geringem Fahrzeugverkehr und einer offenen Bebauung akzeptabel.

Die Erschließungsstraße ist niedrigen Querschnittsbelastungen und einer geringen Begegnungshäufigkeit von Schwerverkehr ausgesetzt. Daher ist eine Ausbaubreite von 5,00 m, die einen Begegnungsverkehr ermöglicht, gerechtfertigt. Zudem gewährleistet die geringe

Ausbaubreite ein langsames Fahren und erhöht dadurch die Sicherheit für anwohnende Kinder.

Bei der RAS06 und EFA handelt es sich um Richtlinien und Empfehlungen, nicht um gesetzliche Maße. Letztlich bleibt es der Gemeinde überlassen eine angemessene Ausbaubreite zu bestimmen. Diese orientiert sich an dem benachbarten Siedlungsbereich Kindsberg. Zudem kann der Straßenquerschnitt nach der RAS06 sogar bis auf 4,50 m reduziert werden.

- **Landratsamt Kelheim – Bodenschutzrecht vom 20.02.2025**

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich der vorgenannten Planung ist beim Landratsamt Kelheim, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche bzw. Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die jahrzehntelange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden.

Abwägung:

Die Hinweise der Fachabteilung Bodenschutzrecht des Landratsamtes Kelheim zu Altlasten sind bereits in der Begründung unter der Ziffer 6.4.4 enthalten.

Die Ausführungen und Empfehlungen zum Umgang mit Boden ergehen zur Kenntnis und werden an die Bauherren zur Beachtung weitergegeben.

- **Regierung von Niederbayern – höhere Landesplanung vom 25.02.2025**

Stellungnahme:

Die Gemeinde Aiglsbach beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 16. Dadurch soll ein 2,3 ha großes Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kindsberg III“ erfolgt im Parallelverfahren.

Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat hierzu bereits am 02.11.2023 Stellung genommen: Die Planung stand im Konflikt mit dem Ziel des LEPs, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z).

Die Planunterlagen wurden durch eine Auseinandersetzung mit Flächenpotenzialen ergänzt. Der Zielkonflikt konnte gelöst werden. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht mehr entgegen.

Es wird weiterhin empfohlen, eine Bauverpflichtung auszusprechen, um die Entstehung von Spekulationsflächen bzw. ungenutzten Innenentwicklungspotenzialen zu vermeiden.

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.

Abwägung:

Die Regierung von Niederbayern - Höhere Fachplanung stellte in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf einen Konflikt mit dem Ziel des LEPs, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen fest. Daraufhin wurde von der Gemeinde eine Wohnbe-

darfsanalyse erstellt, die im Ergebnis das fehlende innerörtliche Flächenpotential und die Notwendigkeit des vorliegenden Bebauungsplanes „Kindsberg III“ aufzeigt. Die Analyse wurde den Entwurfsunterlagen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 16 beigelegt. Die Fachbehörde bestätigt nun in ihrer Stellungnahme die Lösung des Zielkonfliktes und dass keine Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung dem Planungsvorhaben mehr dagegen stehen.

Die Gemeinde wird eine Bauverpflichtung aussprechen. Danach ist innerhalb einer Frist von 3 Jahren nach notarieller Beurkundung mit dem Bau eines Wohngebäudes zu beginnen und innerhalb von 5 Jahren nach Beurkundung bezugsfertig zu stellen.

Der Fachbehörde werden die rechtskräftigen Planungsunterlagen in digitaler und analoger Form übergeben.