ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

DECKBLATT NR. 16

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:

KomPlan
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.: 23-1535_FNP/LP_D

INHALTSVERZEICHNIS

ZIEL DER ÄNDERUNG....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 § 6a Abs. 1 BauBG ist dem wirksamen Flächennutzungsplan 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 DER ÄNDERUNG

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 aber bereits sämtlich verkauft sind und damit dem Wohnungsmarkt nicht mehr zur Verfügung stehen. Nachhaltige Bemühungen der Gemeinde 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.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass sich die Gemeinde einer hohen Nachfrage nach Bauland gegenübersieht, 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.

Durch die Fortschreibung des rechtswirksamen FNP und LP der Gemeinde Aiglsbach sollen nun hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geschaffen werden.

Innerhalb des Änderungsbereiches des FNP/LP Deckblatt Nr. 16 befinden sich die Grundstücke – alle Gemarkung Aiglsbach – mit den folgenden Flurnummern (Fl.-Nr.): 398 (Teilfläche = Tfl.) und 400 (Tfl.).

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:

- Begründung zur Aufstellung des Deckblattes
- Umweltbericht zur Aufstellung des Deckblattes

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 Düngemitteleintrages 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 Düngemitteleintrages 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 Baudenkmälern 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

Standortalternativenprüfung

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 aber bereits sämtlich verkauft sind und damit dem Wohnungsmarkt nicht mehr zur Verfügung stehen. Nachhaltige Bemühungen der Gemeinde 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.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass sich die Gemeinde einer hohen Nachfrage nach Bauland gegenübersieht, 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. Diese Ausweisung soll den Bedarf für Einheimische für die nächsten 5 - 10 Jahre decken.

Da die übrigen Ortsteile in der Gemeinde nur jeweils eine geringe Größe aufweisen, bietet sich eine Erweiterung im Hauptort an. Der westliche Bereich ist dabei durch Gewerbenutzung geprägt. Im Norden und Osten sind z. T. großflächige Biotope sowie Bodendenkmäler vorhanden. Im Südosten ist Hopfennutzung dominierend, die aufgrund der möglichen Schadstoffbelastung problematisch sein könnte. Die im Flächennutzungsplan dargestellten möglichen Erweiterungsflächen sind derzeit nicht verfügbar, wohingegen sich das vorliegende Planungsgebiet im Gemeindebesitz befindet. Daher hat man sich für den vorliegenden Standort entschieden.

Um die vorstehenden Aussagen zu belegen, hat die Gemeinde über das gesamte Gebiet ein Wohnbedarfsnachweis erstellt. Er unterstreicht, dass der Standort „Kindsberg III“ alternativlos ist.

Der Wohnbedarfsnachweis ist dem Umweltbericht als Anhang beigefügt.

ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Deckblattes Nr. 16 zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan 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 das vorliegende Deckblatt Nr. 16 wurde am 29.08.2023 gefasst.

Für das Deckblatt Nr. 16 in der Fassung vom 29.08.2023 wurde in der Zeit vom 24.10.2023 bis einschließlich 29.11.2023 das Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB fand ebenfalls in der Zeit vom 24.10.2023 bis einschließlich 29.11.2023 statt.

Die Öffentliche Auslegung für das Deckblatt Nr. 16 in der Fassung vom 27.11.2024 erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2025 bis einschließlich 28.02.2025.

Der Feststellungsbeschluss erfolgte am 27.05.2025.

BERÜCKSICHTIGUNG UND ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DEN BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNGEN

Seitens der Öffentlichkeit wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

- **Einwender 1 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 Nadelöhr. 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 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 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 2 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 weiter 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 Hypothekenverträge 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 3 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, ausgebaute 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 Kläranalage 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 4 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 Nähe des geplanten Wohngebietes zu einem Hofengarten hin und dass ein Mindestabstand von nicht unter 25 m und zusätzlich eine Hecke von 10 m Breite als Trennstreifen angelegt wird. Dies wird auf der Ebene des Bebauungsplanes „Kindsberg III“, der parallel aufgestellt wird, entsprechend berücksichtigt. Auf die Abwägung der Stellungnahme der AELF zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Kindsberg III“ wird verwiesen.

- **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 FNP/LP – Umweltbericht (UB):

Bewertungen in 1.2.2.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Zu den Bewertungen nach LEP ergeben sich unsererseits folgende Feststellungen:
3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen
3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot
Dem Bewertungsergebnis im UB wird nicht gefolgt. Nach unserer Auffassung
- Ist eine Überbauung per se keine Schonung der Ressource „Boden/Landbewirtschaftung"
- Ist das Mobilitätsangebot sehr dürftig
- Wird ein zusammenhängender Landschaftsraum zergliedert durch die bandartige Entwicklung in die Landschaft nach Süden. Die Bebauung „Kindsberg" erscheint städtebaulich schon mit den Abschnitten I + II als Fehlentwicklung, die mit Kindsberg III weitergeführt wird.

3.2 Innen- vor Außenentwicklung
Dem Bewertungsergebnis im UB wird nicht gefolgt. Nach unserer Auffassung
- Führt die weitere Bebauung die bandartige Entwicklung von Kindsberg I+II nach Süden fort.
- Stehen bei weitem ausreichend Potentiale zur Innenentwicklung zur Verfügung (Neuordnung/ Modernisierung im bebauten Bereich, Schließen von Baulücken, Aktivierung von nicht genutztem Wohnraum)

3.3. Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot
Dem Bewertungsergebnis im UB wird nicht gefolgt. Nach unserer Auffassung
- Ist das Baugebiet verkehrlich sehr ungünstig erschlossen. Von der Ortsmitte ist fast bis an das Ortsende in Richtung Geisenfeld/Westen zu fahren, dann führt nur eine Straße in die Gegenrichtung zu Kindsberg I+II. Kindsberg I+II müssen dann im Osten umfahren werden, um in das Gebiet Kindsberg III zu gelangen. Auch der landwirtschaftliche Verkehr wird führt durch diese Wohngebiete.
- Im FNP sind weitere unbebaute WA dargestellt (z.B. östlich an der Straße nach Unterpindhart).

Diese liegen deutlich günstiger und sollten – sofern es wirklich Bedarf gibt – vorab erschlossen werden. Bei Nicht-Verfügbarkeit wären diese aus dem FNP zu entnehmen.

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Flächen

Dem Bewertungsergebnis im UB wird nicht gefolgt. Nach unserer Auffassung

- Ist die städtebauliche Notwendigkeit nicht herleitbar. Zu bezweifeln ist der Bedarf. Dieser ist bei späterem tatsächlichem Bedarf durch Aktivierung der Innenentwicklung zu decken.

2.2. Integratives Betrachtungsfeld (Auswirkungen auf die Schutzgüter, …)

Die Zifferzuordnungen „2.6.“, usw. stimmen wohl nicht. Das müsste wohl „2.4.“ sein!?

2.4.1 Schutzgut Mensch (Ergebnis Ihrer Bewertung: **positiv/ + +**)

Kommentar „Erholung-/Freizeitfunktion“: Jegliche unbebaute Fläche dient der Erholungsfunktion der Ortsbevölkerung. Die Bewertung von 2x negativ und 3x positiv ist nicht hergeleitet und daher nicht nachvollziehbar. Für die ansässige Bevölkerung vor Ort (Schutzgut Mensch) stellt die zusätzliche Wohnbebauung nach unserer Auffassung eine **negative Auswirkung (- -)** dar. 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.

2.4.2 Schutzgut Arten und Lebensräume – Fauna (Ergebnis Ihrer Bewertung: **bedingt negativ/-**)

Der Verlust von landwirtschaftlicher Fläche bedeutet, dass an anderer Stelle weiter intensiviert werden muss, um Ernährung und Energieversorgung zu sichern. Dies führt zu weiterer Lebensraumentwertung oder Lebensraumschwund führt die heimischen Lebensformen. Zur Neubebauung der Fläche werden zusätzliche Ressourcen für Bau und Nutzung benötigt. Diese Ressourcen müssen gewonnen werden und führen dort auch zu Lebensraumentwertung bzw. -verlust.

Auch die Lichtverschmutzung wird durch weitere bebaute Flächen erhöht. Die Minderung der Eingriffsauswirkungen kann dies nicht kompensieren. Nach unserer Auffassung ist das Ergebnis trotz aufgeführter Kompensationsmaßnahmen mit **negativ (- -)** zu bewerten. Eine konsequente vollständige Gründachfestsetzung würde zu einem neutralen Ergebnis führen.

2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume – Flora (Ergebnis Ihrer Bewertung: **neutral**)

Im Grundsatz gilt das unter 2.4.2 Geschriebene. Unsere Bewertung wäre **bedingt negativ (-)**. Mit konsequenter Gründachfestlegung bedingt positiv (+).

2.4.4 Schutzgut Boden / Fläche (Ergebnis Ihrer Bewertung: **negativ**)

Im Grundsatz gilt das unter 2.4.2 Geschriebene. Ihre Bewertung wird von uns geteilt. Mit konsequenter Gründachfestlegung und einer dichteren Bebauung (z.B. mehr Doppelhäuser) wäre eine neutrale Bewertung aus unserer Sicht möglich. Die Ausgleichsfläche wird positiv bewertet, hängt aber von der festgesetzten konsequenten Pflege/Nutzung ab. Die Dachbegrünungen, Zisternen und Photovoltaik wären festzusetzen.

2.4.5 Schutzgut Wasser (Ergebnis Ihrer Bewertung: **bedingt negativ**)

Im Grundsatz gilt das unter 2.4.2 Geschriebene. Zusätzlich ist festzustellen, dass sich bei einer Standardbebauung die durchschnittliche Verdunstungsrate, die Grundwasserspeisung und die Starkregenauswirkungen verschlechtern. Dazu kommt noch, dass unter Häusern, Straßen, Kanälen, Versorgungsleitungen meist ein Kiesbett angelegt ist, das dann die Grundwasserspeisung in diesen Gebieten stark beeinträchtigt. Daher ist das Ergebnis unserer Bewertung **negativ (- -).** Mit konsequenter Gründach- und Zisternenfestlegung und von deutlich wasserdurchlässigen Nutzflächen und Stellplätzen wäre eine neutrale Bewertung aus unserer Sicht möglich.

2.4.6 Schutzgut Klima/Luft (Ergebnis Ihrer Bewertung: **bedingt negativ**)

Wir kommen hier zu einer **negativen Bewertung (+ +)**. Eine Standardbebauung führt in der Regel zu einer Verminderung der Verdunstung und zu einem Temperaturanstieg auf der Fläche. Durch Festsetzung von Gründächern und Durchgrünung der Anlage können die negativen Auswirkungen deutlich minimiert werden (bis hin zu einer neutralen Bewertung).

Die Straßenflächen können nicht kompensiert werden.

2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild / Erholungseignung (Ergebnis Ihrer Bewertung: **bedingt negativ**)

Die Bebauung dringt immer mehr in den unbesiedelten Raum vor - verbunden mit einer stetigen Bevölkerungszunahme. Freie Landschaft nimmt also immer mehr ab und es wird enger im Erholungsraum. Ihrer Bewertung kann trotzdem noch gefolgt werden.

2.8 Anfälligkeiten der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen
Da nur eine Zufahrt vorhanden ist und diese von der Ortsmitte über etliche Schleifen zum geplanten Baugebiet führen, erscheint das Erschließungskonzept risikobehaftet.
2.10 Nutzung regenerativer Energien
Anstatt der „Empfehlungen“ sollten die genannten Vorgaben festgesetzt werden.
2.11 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
Die geplante Abwasserentsorgung über ein Trennsystem wird begrüßt.
2.12 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich
Zu den Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist anzumerken, dass bei einem Überbau von bislang noch freier Landschaft eine Kompensation nur über die Renaturierung eines schon bebauten Bereiches erfolgen kann. Bei den Kompensationsmaßnahmen wären Festsetzungen notwendig, um den Großteil wirklich kompensieren zu können.
2.13 Planungsalternativen - Standortalternativenprüfung
Für den lokalen Bedarf erscheinen weitere neue Baugebiete nicht notwendig (es wird hier ein Ansatz von ca. 20 Ein-/Zweifamilienhäusern, d.h. bis zu 40 Wohneinheiten alle 5- bis 10 Jahre genannt). In den letzten Jahrzehnten dürfte diese Quote deutlich höher gewesen sein. Der lokale Bedarf kann, ja muss, mit Rücksicht auf künftige Generationen durch den Fokus auf die Innenentwicklung vollständig gedeckt werden. Es gibt etliches an Leerständen (Wohnhäuser, Wohnungen, Baulücken) und zu erneuernde Bausubstanz. Zusätzlich ist eine deutliche Verdichtung möglich, da die Quote Wohnraum bzw. Grundstücksfläche/Person sehr hoch ist. Auch wurde in der Vergangenheit nicht ein „Bauzwang“ vorgegeben, was unbedingt erforderlich ist, um sorgsam mit der Ressource Boden umzugehen.
Ferner sind im FNP Bereiche mit WA ausgewiesen, die noch unbeplant/-bebaut sind. Konsequenter Weise wäre hier die Ausweisung im Flächennutzungsplan zu löschen.
3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung
Bei der Nichtdurchführung kommt es natürlich zu keinen Veränderungen des Umweltzustandes.
Ergänzt sei, dass eine Nichtdurchführung für die Gemeinde Aiglsbach zu einer positiven Entwicklung beiträgt, da Leerstände, Baulücken, etc. attraktiver werden und es zu einer kompakteren Ortsentwicklung kommt.
4 Ergänzende Aussagen zur Umweltprüfung /4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung
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.
Stellungnahme zum FNP/LP – Begründung:
In der Begründung werden viele Themen des Umweltberichts wiederholt. Hier gelten die Aussagen zum Umweltbericht.
Zu 5.7 Wasserhaushalt
Hier sei noch einmal auf die Ausführungen zum Thema „Verschlechterung der Grundwasserspeisung“ und die „Festsetzung von Gründächern“ hingewiesen. Letzteres würde Regenwasser erst verzögert ableiten und auch einen Anteil verdunsten.
Zu 6.4 Energieversorgung
Die Bemühungen der Gemeinde Aiglsbach die Energieversorgung mit einem zunehmenden Anteil an regenerativer Energie sicherzustellen wird gewürdigt. Bei tatsächlicher Verwirklichung des Baugebiets soll deshalb auch mit Festsetzungen in diesem Bereich gearbeitet werden.
Zu 7 Brandschutz
Hier noch einmal der Hinweis auf die nicht optimale Erschließung bei Verwirklichung der Planung.
Zu 9 Naturschutz und Landschaftspflege
Bei einer Verwirklichung der Planung ist der Kompensationsbedarf nach den gesetzlichen Regelungen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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 Kon-

text 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. 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.
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 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.

Stellungnahme zum FNP/LP – Umweltbericht (UB):
Bewertungen in 1.2.2.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP)

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen
3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot
Nach Aussage des BUND kann eine Überbauung von Boden grundsätzlich nicht mit einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung in Einklang gebracht werden und kommt daher zu einem anderen Bewertungsergebnis als im Umweltbericht ausgesagt. Die Gemeinde stimmt zwar dem Gedankenansatz zu, hält aber an den Ausführungen im Umweltbericht fest, da zwangsläufig ein Verbrauch von Boden wie im vorliegenden Fall bei einer Siedlungsentwicklung einhergeht. Diese kann aber so erfolgen, dass Boden durch die Festsetzung von Grünflächen und durchlässigen Belagsarten ressourcenschonend erfolgt.
Der BUND kritisiert zudem eine bandartige Entwicklung und ungünstige Erschließung und weist wiederholt auf ungenutzte innerörtliche Potentiale hin. Hierzu ist anzumerken, dass die Regierung von NB, Höhere Landesplanung in ihrer Stellungnahme feststellt, dass das Planungsgebiet an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden ist. Zudem wird keine bandartige Entwicklung erkannt.
3.2 Innen- vor Außenentwicklung
Im Hinblick auf die Anmerkungen zur Priorisierung der Innenentwicklung wird die Gemeinde 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.
3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot
Der BUND spricht von einer sehr ungünstigen Verkehrserschließung des Planungsgebietes. Die Zufahrt zum Planungsgebiet wurde bereits im Vorfeld mit dem Landratsamt Kel-

heim abgestimmt. Damit ist eine leistungsfähige Verkehrserschließung des Baugebietes gewährleistet. Hinsichtlich des Hinweises auf weitere unbebaute Wohnbauflächen gemäß FNP ist auch hier anzumerken, dass diese nicht erworben werden können. Eine Flächenentnahme an anderer Stelle ist von der Höheren Landesplanung nicht gefordert.

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Flächen

Auch in diesem Punkt kommt der BUND zu einem anderen Bewertungsergebnis und verweist wiederholt auf den aus seiner Sicht fehlenden Bedarf hin. An der Stelle verweist die Gemeinde auf die oben unter 3.2 Innen- vor Außenentwicklung getätigten Aussagen.

2.2. Integratives Betrachtungsfeld (Auswirkungen auf die Schutzgüter, …)

Die Zifferzuordnungen unter der Ziffer 2.4 f des Umweltberichtes sind unrichtig und werden angepasst.

2.4.1 Schutzgut Mensch

Der BUND kommt hier zu einer negativen Bewertung des Schutzgutes entgegen einer positiven im Umweltbericht. Begründet wird dies mit einer Zunahme der Überbesiedlung für die vorhandene Bevölkerung, dem Verlust landwirtschaftlicher Flächen für Nahrungs- und Energieerzeugung sowie der Verschlechterung der Grundwassereinspeisung und Verdunstung. Hier werden Umweltauswirkungen auf verschiedene Schutzgüter wie Boden/ Fläche und Wasser vermengt. Nach Prüfung des Sachverhaltes kann die Gemeinde keine fehlerhafte Bewertung erkennen und wird am bisherigen Ergebnis festhalten.

2.4.2 Schutzgut Arten und Lebensräume – Fauna

Bei diesem Schutzgut kommt der BUND auf ein negatives Ergebnis gegenüber einem bedingt negativen der Gemeinde. Durch den Verlust landwirtschaftlicher Fläche käme es zu einer Intensivierung an anderer Stelle, um die Ernährung und Energieerzeugung zu sichern. Zudem käme eine Zunahme der Lichtverschmutzung und Lebensraumverlust hinzu. Die vom BUND angeführten Gründe sind bereits bei der vorhandenen Bewertung im Umweltbericht berücksichtigt. Aus Sicht der Gemeinde gibt es keinen Grund vom bisherigen Bewertungsergebnis abzurücken.

2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume – Flora

Unter Anführung vorstehender Gründe kommt der BUND zu einer bedingt negativen Beurteilung anstatt einer neutralen gemäß Umweltbericht. Auch hier sieht die Gemeinde keine Veranlassung die getroffene Bewertung zu ändern, da die angeführten Gründe bereits berücksichtigt sind.

2.4.4 Schutzgut Boden / Fläche

Die negative Beurteilung des Schutzgutes wird geteilt. Zusätzlich merkt der BUND die Festsetzung von Dachbegrünungen, Zisternen und Photovoltaik an.

Dachbegrünungen sind bei Nebenanlagen möglich, während Photovoltaik allgemein zulässig ist. Grundsätzlich möchte die Gemeinde den Bauwilligen Gestaltungsspielraum ermöglichen, da hier auch wirtschaftliche Gründe beim Einzelnen zu berücksichtigen sind. Bezüglich Zisternen wird auf die Festsetzung durch Text Ziffer 9 des Bebauungsplanes „Kindsberg III“ verwiesen. Die Bauwilligen sind gehalten Wasser zurückzuhalten. Dies ist auch in Form von Zisternen möglich. Wie der Rückhalt letztlich gewährleistet wird, ist im Zuge der Baugenehmigung zu belegen.

2.4.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird aus genannten Gründen ebenfalls als negativ bewertet. Des Weiteren wird auf die Verschlechterung der Verdunstungsrate, Grundwasserspeisung und Starkregenauswirkungen hingewiesen. Die Punkte sieht die Gemeinde in ihrer Bewertung bereits als berücksichtigt an. Der BUND führt wiederholt die Festlegung von Gründächern und Zisternen an. Dazu wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen. Der ergänzende Hinweis des BUND auf wasserdurchlässige Nutzflächen und Stellplätze sieht die Gemeinde über die Festsetzung durch Text Ziffer 10 im Bebauungsplan „Kindsberg III“ als hinreichend berücksichtigt an.

2.4.6 Schutzgut Klima/Luft

Das Schutzgut Klima/Luft wird vom BUND mit negativ gegenüber bedingt negativ im Umweltbericht beurteilt. Der BUND führt als Gründe eine Verminderung der Verdunstung und ein Temperaturanstieg auf der Fläche durch die neue Bebauung an. Diese Gründe sieht die Gemeinde angesichts der festgesetzten Gehölzpflanzungen und Grünflächen, wie auch der zu entwickelnden Streuobstwiese im Zuge der Eingriffskompensation als nicht haltbar an und wird an ihrer vorgenommenen Bewertung festhalten.

2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild / Erholungseignung

Der bedingt negativen Bewertung der Gemeinde wird gefolgt. Dies ergeht zur Kenntnis.
2.8 Anfälligkeiten der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen
Angesichts der Zufahrt zum Baugebiet aus der Ortsmitte über mehrere Schleifen scheint das Erschließungskonzept risikobehaftet. Das Erschließungskonzept wurde bereits im Vorfeld mit den einschlägigen Fachstellen des Landratsamtes Kelheim besprochen und abgestimmt.
2.10 Nutzung regenerativer Energien
Anstelle von Empfehlungen sollten zu diesem Punkt Festsetzungen getroffen werden. Hierzu verweist die Gemeinde auf die an anderer Stelle bereits getroffene Abwägung zu vorstehendem Punkt.
2.12 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich
Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind durch den vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt und danach umzusetzen. Auf die Festsetzungen durch Text Ziffern 12.4 und 12.5 des Bebauungsplanes „Kindsberg III“ wird verwiesen. Die Kompensation durch Renaturierungen bereits bebauter Bereiche ergeht zur Kenntnis.
2.13 Planungsalternativen - Standortalternativenprüfung
Unter diesem Punkt wird abermals der Aspekt zur Innenentwicklung thematisiert. Daher wird auf bereits getätigte Abwägung zu Punkt 3.2 der Stellungnahme des BUND verwiesen.
3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung
Ergänzend wird erwähnt, dass eine Nichtdurchführung des Vorhabens zu einer positiven Entwicklung des Ortes beiträgt. Auch hier wird auf die bereits getätigte Abwägung zu Punkt 3.2 der Stellungnahme des BUND verwiesen.
4 Ergänzende Aussagen zur Umweltprüfung /4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung
Das Vorhaben wird vom BUND zusammenfassend als nicht umweltverträglich beurteilt. Die Abwägung dazu ergibt sich aus den vorstehend getätigten Aussagen. Die Gemeinde wird im Ergebnis keine erheblichen Umweltauswirkungen feststellen.
Zu 5.7 Wasserhaushalt
Der BUND nimmt Stellung zu den Aussagen zum Wasserhaushalt in der Begründung und weist abermals auf die Verschlechterung der Grundwasserspeisung und Festsetzung von Gründächern hin. Die Gemeinde hat zu diesen Aspekten bereits vorstehend eine Abwägung vorgenommen. Auf diese wird verwiesen.
Zu 6.4 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.
Zu 7 Brandschutz
Der BUND verweist an der Stelle nochmals auf die aus seiner Sicht nicht optimale Erschließung des Planungsgebietes. Hierzu wird seitens der Gemeinde wiederholt auf die erfolgte Abstimmung mit dem Landratsamt Kelheim verwiesen. Im Zuge der Behördenbeteiligung wurden von den Fachstellen hierzu keine Aussagen getätigt. Es sind daher keine Anpassungen an der Erschließung vorzunehmen.
Zu 9 Naturschutz und Landschaftspflege
Selbstverständlich wird die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit der Unteren Naturschutzbehörde - auch was die Kompensationsmaßnahmen anbelangt - eng abgestimmt.

- **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 Lei-tungsachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich ge-ge-benenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in dem angegebe-nen Schutzzonenbereich bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns recht-zei-tig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wege-baumaßnahmen, 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 wer-den 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 vo-rübergehende Maßnahmen.

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

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen beste-henden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhabenjeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsor-gungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fisch-gewässer 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 Bepflan-zung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit einge-schränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baum-schutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt wer-den. 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 beste-henden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzule-gen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsor-gungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fisch-gewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforder-lich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleit-streifen 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 Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es not-wendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich früh-zeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitge-teilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzu-stellen, 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 endgülti-gen 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.
Transformatorenstation(en)
Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 20 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation 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 „Kindsberg III“ unter der Ziffer 10.4 Energieversorgung aufgenommen.
Das. Erfordernis einer Transformatorenstation wird aufgegriffen und im Bebauungsplan „Kindsberg III“ 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 zum Bebauungsplan „Kindsberg III“ 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 ergehen 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 Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 16. Dadurch soll ein 23 ha großes Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kindsberg III“ 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.

- **Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 29.11.2023**

  Stellungnahme:
  Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht grundsätzlich Einverständnis mit der Änderung des Flächennutzungsplanes Dbl. Nr. 16.
  Unter 5.7.1. der Begründung zum Flächennutzungsplan wird für eine wasserrechtliche Erlaubnis auf das LRA Landshut verwiesen. Wir bitten Sie hier das zuständige Landratsamt Kelheim zu nennen.

  Abwägung:
  Das Wasserwirtschaftsamt Landshut äußert sein grundsätzliches Einverständnis mit der Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Verweis auf das Landratsamt Landshut unter der Ziffer 5.7.1 der Begründung wird auf das Landratsamt Kelheim berichtigt.

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

  Stellungnahme:
  Die Gemeinde Aiglsbach plant die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 16. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes am südlichen Ortsrand von Aiglsbach geschaffen werden. Der Bebauungsplan „Kindsberg III" wird im Parallelverfahren aufgestellt.
  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 ausreichender Abstand zum südöstlich gelegenen Hopfengarten noch eine entsprechend dimensionierte Schutzbepflanzung erkennbar.
  Von Seiten des technischen Immissionsschutzes wird eine Umplanung empfohlen.

  Abwägung:
  Das Landratsamt, Abteilung Immissionsschutz weist auf die Nähe des geplanten Wohngebietes zu einem Hopfengarten hin und dass ein Mindestabstand von nicht unter 25 m und zusätzlich eine Hecke von 10 m Breite als Trennstreifen angelegt wird. Dies wird auf der Ebene des Bebauungsplanes „Kindsberg III“, der parallel aufgestellt wird, entsprechend berücksichtigt.

- **Landratsamt Kelheim, Abt. Wasserrecht, Bodenschutzrecht vom 24.11.2023**

  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 in die Begründung unter dem neuen Punkt Altlasten übernommen.

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

Stellungnahme:
Wir bitten, folgende Hinweise zu beachten:
1. Geltungsbereich: Die Abgrenzung des Geltungsbereichs im Deckblatt entspricht nicht den textlichen Erläuterungen in Umweltbericht und Begründung. Im Deckblatt werden auch Teile des angrenzenden Waldbestands einbezogen und als Streuobstwiese dargestellt. Aus der Planung geht allerdings nicht hervor, dass hier Rodungen vorgesehen sind. Der Sachverhalt muss geklärt werden.
2. Ausgleichsflächendarstellung: Im Geltungsbereich befinden sich Flächen, die im Bebauungsplan Kindsberg III als Ausgleichsflächen festgesetzt werden. Für diese Flächen muss das entsprechende Planzeichen („T-Linie“ als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §5 Abs.2 Nr.10 BauGB) verwendet und in die Legende aufgenommen werden.

Abwägung:
1. Geltungsbereich: Die Untere Naturschutzbehörde sieht Differenzen zwischen textlichen Ausführungen in der Begründung und des Umweltberichtes sowie der planlichen Darstellung. Bei der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes handelt es sich um eine gescannte Plangrundlage, die dadurch in sich einen gewissen Verzug aufweist. Tatsächlich sind die Beschreibungen in der Begründung und im Umweltbericht richtig. Die Georeferenzierung wird nochmals überprüft und angepasst.
2. Ausgleichsflächendarstellung: Die interne Ausgleichsfläche wird mit der entsprechenden Signatur „T-Linie“ abgegrenzt und in die Legende übernommen.

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

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

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.
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 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:

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 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.

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**

  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 Regierungsfraktionen 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 für4 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 Baugebot 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 im Bebauungsplan 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 im Bebauungsplan 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 Bebauungsplanung 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 Bebauungs-

planes 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, im Bebauungsplan 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.
  Vielen Dank!

  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. Dies ist der Plandarstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

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

  Stellungnahme:

  Von Seiten des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht bestehen bezüglich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 16 keine Bedenken.

  Hinweis: Bei den Verfahrensvermerken fehlt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

  Abwägung:

  Die Fachabteilung Bauplanungsrecht des Landratsamtes Kelheim äußert keine Bedenken gegen die gegenständliche Planung.

Die Verfahrensvermerke werden um die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

- **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 25.11.10993 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 ausreichender Abstand zum südöstlich gelegenen Hopfengarten noch eine entsprechend dimensionierte durchgängige Schutzbepflanzung erkennbar."

  Aus Sicht des Technischen Umweltschutzes ist weiterhin eine Umplanung erforderlich.

  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 in der Plandarstellung des Bebauungsplanes „Kindsberg III" an der vorhandenen Bebauung im Siedlungsgebiet Kindsberg. Dabei ist der Mindestabstand von 25m gewahrt. Hinsichtlich der erforderlichen Schutzpflanzung werden auf Ebene des Bebauungsplanes 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.

- **Landratsamt Kelheim – Abt. 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, Auffüllung oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

  Abwägung:

  Die Hinweise der Fachabteilung Bodenschutzrecht des Landratsamtes Kelheim zu Altlasten sind bereits in der Begründung unter der Ziffer 3.10 enthalten.

- **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 Wohnbedarfsanalyse 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 Fachbehörde empfiehlt ferner eine Bauverpflichtung auszusprechen. Dieser Empfehlung wird die Gemeinde folgen. 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.