

B E G R Ü N D U N G

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

DECKBLATT NR. 16

GEMEINDE

AIGLSBACH

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



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

	SEITE
1 VORBEMERKUNG.....	4
2 VERANLASSUNG	4
3 PLANUNGSVORGABEN.....	5
3.1 Landesentwicklungsprogramm.....	5
3.2 Regionalplan	6
3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm	6
3.4 Biotopkartierung	6
3.5 Artenschutzkartierung	6
3.6 Schutzgebiete.....	6
3.7 Sonstige Planungsvorgaben.....	6
3.8 Wasserhaushalt.....	7
3.8.1 Grundwasser	7
3.8.2 Oberflächengewässer	7
3.8.3 Hochwasser.....	7
3.9 Denkmalschutz	8
3.9.1 Bodendenkmäler.....	8
3.9.2 Baudenkmäler	8
3.10 Altlasten	8
4 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
4.1 Verkehr	8
4.1.1 Bahnanlagen	8
4.1.2 Straßenverkehr	8
4.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr	8
4.1.4 Geh- und Radwege.....	8
4.3 Abfallentsorgung.....	9
4.4 Wasserwirtschaft	9
4.4.1 Wasserversorgung.....	9
4.4.2 Abwasserbeseitigung	9
4.5 Energieversorgung	9
4.7 Telekommunikation.....	10
5 BRANDSCHUTZ	10
6 IMMISSIONSSCHUTZ.....	11
6.1 Verkehrsimmissionen.....	11
6.2 Gewerbliche Immissionen	11
6.3 Landwirtschaftliche Immissionen	11
6.4 Sport- und Freizeitimmissionen	11
7 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE.....	12
7.1 Bestandsbeschreibung.....	12
7.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	12
8 UMWELTPRÜFUNG.....	13
8.1 Umweltbericht.....	13
9 VERFAHRENSVERMERKE.....	13
10 QUELLEN	14

1 VORBEMERKUNG

Die Gemeinde Aiglsbach beabsichtigt die Ausweisung eines neuen Baugebietes am südlichen Ortsrand und hat daher beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan (LP) durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 16 entsprechend fortzuschreiben.

Das Gebiet der Gemeinde gehört zum Regierungsbezirk Niederbayern und liegt im Landkreis Kelheim. Innerhalb des Landkreises liegt sie im südlichen Bereich und ist der Verwaltungsgemeinschaft Mainburg zugehörig.

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur, u. a. durch die Bundesautobahn A 93 München – Regensburg mit eigener Anschlussstelle Aiglsbach, ist das Gemeindegebiet vorteilhaft an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden.

2 VERANLASSUNG

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

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.).

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein. Das LEP mit Stand vom 01.06.2023 ordnet die Gemeinde Aiglsbach nach den Gebietskategorien dem Allgemeinen ländlichen Raum zu.

Der Gemeinde Aiglsbach ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

3.1 **Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Auf die Aussagen des grünordnerischen Konzeptes unter Ziffer 15 der Begründung und die Festsetzungen im Grünordnungsplan wird hierzu im Detail verwiesen.

3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

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

Die Wohnbauflächen befinden sich in Ortsrandlage. Ein vergleichbares Potenzial der Innenentwicklung steht nicht zur Verfügung. Auf die Ausführungen unter Ziffer 3.1 Veranlassung und die Standortalternativenprüfung im Rahmen des Umweltberichtes zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan wird hingewiesen.

3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

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

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

Es handelt sich um einen angebundenen Standort, da im Norden eine bestehende Bebauung anschließt, und insgesamt um eine kompakte Siedlungsstruktur.

5.4.1 *Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen*

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

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Auf Grund der städtebaulichen Notwendigkeit und fehlender Alternativstandorte, kann im vorliegenden Fall den landschaftsplanerischen Grundsätzen nicht entsprochen werden. Weitere Ausführungen zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen finden sich auch unter der Ziffer 2 Veranlassung der vorliegenden Begründung.

3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Aiglsbach befindet sich in der Region 13 – Landshut – in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll und liegt räumlich an der nordwestlichen Regionsgrenze.

Weitere Ziele der Raumordnung und Landesplanung liegen für das Planungsgebiet weder hinsichtlich Siedlung noch hinsichtlich Landschaft und Erholung vor.

3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für das Planungsgebiet wären aufgrund des Naturraumes lediglich Aussagen zu Trockenstandorten sowie Wäldern und Gehölze relevant.

Zu ersteres wird allgemein die Erhaltung und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume formuliert. Für den Planungsbereich ist die Aussage jedoch nicht von Bedeutung. Zu zweitem wird die Erhaltung und Optimierung von Gehölzen gefordert. Gehölzstrukturen finden sich westlich angrenzend an den Planungsbereich. Diese sind allerdings vom Vorhaben nicht betroffen. Der Bebauungsplan sieht aber Gehölzpflanzungen im Baugebiet und in dessen Randlage vor. Zudem wird als Ausgleichsmaßnahme eine Streuobstwiese angelegt. Im Ergebnis wird eine Optimierung und Neuschaffung von Biotopstrukturen erreicht.

3.4 Biotopkartierung

Gemäß der Biotopkartierung Flachland (www.lfu.bayern.de) befinden sich innerhalb des Planungsbereiches keine amtlich kartierten Biotope. Im näheren Umfeld finden sich Gehölzstrukturen, die als Biotope erfasst sind, sie werden vom Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt.

3.5 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Änderungsbereiches und auch in der näheren Umgebung sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet.

3.6 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

3.7 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Vorgaben zu beachten.

3.8 Wasserhaushalt

3.8.1 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Bauvorhaben sind gegen Schichtwasser zu sichern.

Bei etwaiger Freilegung von Grundwasser ist dies beim Landratsamt Landshut, Abt. Wasserrecht, umgehend anzuzeigen. Für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Kelheim, Abt. Wasserrecht, rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

3.8.2 Oberflächengewässer

Im Änderungsbereich sind keine permanent wasserführenden Gewässer vorhanden.

3.8.3 Hochwasser

Laut dem UmweltAtlas Naturgefahren wurden im Planungsgebiet keine Hochwassergefahrenflächen oder wassersensible Bereiche ermittelt.

Wie im UmweltAtlas Naturgefahren zu erfahren, sind diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.

Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden.

Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei wassersensiblen Bereichen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes. Jedoch können Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im UmweltAtlas Naturgefahren nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Schädliche Auswirkungen auf das Planungsgebiet können aufgrund seiner „Höhenlage“ ausgeschlossen werden. Innerhalb des Planungsgebiets kann auf die jeweiligen Unterlieger schädliche Auswirkungen durch wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Um diesen potenziellen Gefahren zu begegnen wird das Entwässerungskonzept an den topografischen Gegebenheiten ausgerichtet und berücksichtigt entsprechend auch die Einwirkung von Niederschlagswasser. Im Detail wird auf die Ziffer 6.4.2 Abwasserbeseitigung verwiesen.

3.9 Denkmalschutz

3.9.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen sowie der Überbauung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Geltungsbereich **keine** Bodendenkmäler.

3.9.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes selbst sind keine Baudenkmäler registriert.

3.10 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes sind weder der Gemeinde Aiglsbach noch dem Wasserwirtschaftsamt Landshut bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes Kelheim zu entnehmen. Dies bestätigt jedoch 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.

4 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

4.1 Verkehr

4.1.1 Bahnanlagen

Die Gemeinde Aiglsbach ist nicht an das Schienennetz angebunden.

4.1.2 Straßenverkehr

Das Planungsgebiet ist ausschließlich über das innerörtliche Verkehrsnetz zu erreichen.

4.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Ortschaft Aiglsbach ist an das Busliniennetz des Landkreises Kelheim angebunden. Den Anschluss stellen die Linien 39 (RBO 6039) und 87 (Stanglmeier) her. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Ortsmitte von Aiglsbach am Marienplatz. Direkte Verbindungen sind dadurch unter anderem nach Geisenfeld und Mainburg gegeben.

4.1.4 Geh- und Radwege

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich laut BayernAtlas keine ausgeschilderten Geh-, Wander- oder Radwege.

4.3 Abfallentsorgung

Zuständig für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Kelheim. Er organisiert die Sammlungen von Wertstoffen wie z. B. Papier und Biomüll sowie die Restmüllabfuhr durch private Unternehmen.

4.4 Wasserwirtschaft

4.4.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den *Zweckverband Hallertau* und ist durch das vorhandene Ortsnetz sichergestellt.

4.4.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Änderungsbereich erfolgt im Trennsystem. Auf Grund der topografischen Gegebenheiten muss das Abwasser der Hangneigung folgend nach Südwesten abgeleitet werden.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung geschieht im Weiteren über den bestehenden Kanal im Unterspindharter Weg im freien Gefälle zur gemeindlichen Kläranlage im Westen des Ortes.

Niederschlagswasserbeseitigung

Auf den privaten Grundstücksflächen ist ein notwendiges Speichervolumen von 6,50 m³ je Grundstück bereitzustellen. Ein Überlauf erfolgt in die öffentliche Regenwasserkanalisation in der Erschließungsstraße. Somit wird eine notwendige Rückhaltung des Oberflächenwassers sichergestellt. Verschmutztes Regenwasser ist vor der Einleitung in den öffentlichen RW-Kanal entsprechend zu behandeln (Merkblatt DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser). Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

4.5 Energieversorgung

Das Thema „regenerative Energienutzung“ gewinnt aktuell, auch durch die Änderungen der BauGB – Novelle 2011, in der kommunalen Bauleitplanung an Bedeutung und veranlasst die Kommunen in diesem Zusammenhang den Klimaschutz zu berücksichtigen. Die Gemeinde Aiglsbach beabsichtigt dabei künftig in allen Bauleitplänen diese Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besonders zu berücksichtigen und diese Aspekte sowohl städtebaulich als auch mit den entsprechenden technischen Voraussetzungen zu würdigen (neuer Planungsgrundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB).

Elektrizität

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die *Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Altdorf, Eugenbacher Str. 1, 84032 Altdorf*.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen müssen mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich der oben genannten Dienststelle mitgeteilt werden.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Die Kabelverlegung erfolgt in der Regel im Gehweg, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.

Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

4.7 Telekommunikation

Deutsche Telekom AG

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließung im Planungsbereich der *Deutschen Telekom AG, T I N L / P T I 22 Süd, Siemensstraße 20, 84030 Landshut*

so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen hat dabei unterirdisch zu erfolgen, wobei zum entsprechenden Zeitpunkt Abstimmungen zwischen Gemeinde und Leitungsträger erfolgen und entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.

Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.

5 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den geltenden Vorschriften sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen.

Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
- Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. (DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr).
- Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist. (Durchmesser 18 m).
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenräume oder ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
- Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 m liegen.
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 800 ltr/min über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 1,5 bar erreicht wird.
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
- Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nachfolgend werden daher verschiedene Immissionsquellen und ihre etwaigen Auswirkungen auf das Planungsgebiet näher betrachtet.

6.1 Verkehrsimmissionen

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

6.2 Gewerbliche Immissionen

Gewerbliche Flächen sind jeweils am westlichen und östlichen Ortsrand angesiedelt. Als Emittenten sind sie für das geplante Wohngebiet nicht von Belang.

6.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Bewirtschaftung der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen, die durch Staub bzw. Lärm während der Bodenbearbeitungs- und Erntezeiten, wie auch durch die Ausbringung von Gülle entstehen können – auch an Sonn- und Feiertagen – sind zu dulden.

Es befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebsstätten in der Nähe.

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

6.4 Sport- und Freizeitimmissionen

Sport- und Freizeitanlagen sind im Umfeld nicht vorhanden, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

7 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

7.1 Bestandsbeschreibung

Naturraum

Der Geltungsbereich liegt nach dem ABSP innerhalb des Naturraumes Donau-Isar-Hügelland. „Ein engmaschiges feinverzweigtes Talnetz zieht sich durch die Landschaft mit ihren sanft geschwungenen Hügelzügen, asymmetrische Täler mit flachen süd- und südostexponierten Hängen sind typisch. Grünlandstandorte sind auf die Täler und Waldbereiche auf die Kuppen beschränkt, die Hänge werden ackerbaulich genutzt.“ (Quelle: <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/donau-isar-huegelland>).

Geologie/ Boden

Im Bereich des Grünlandanteils ist sandiger Lehm mit einer Grünlandzahl von 53 gemäß der Bodenschätzung ausgebildet. Die Bodenfunktionskarte 1:25.000 charakterisiert den Boden als „Braunerde aus lehmigem oder sandigem Molassematerial, verbreitet mit schwachem Kies- und Lösslehmanteil, örtlich mit Lösslehm-Deckschicht (< 3 dm)“. Es handelt sich um einen Carbonatfreien Standort mit geringem Wasserspeichervermögen.

Ein kleiner Sporn „Kolluvisol, örtlich pseudovergleyt oder vergleyt, aus lehmigen Abschwemmungen“ reicht von Süden in das Grünland hinein. Dieser Bereich ist ebenfalls Carbonatfrei, weist jedoch ein hohes Wasserspeichervermögen auf.

Im Bereich des Ackerlandes ist Lehmboden anstehend, bei einer Ackerzahl von 66. Hier ist eine „Parabraunerde und Braunerde aus Lösslehm über carbonatreichem Löss.“ ausgebildet. Das Wasserspeichervermögen wird als mittel eingestuft.

Vegetationsbestand

Der Vegetationsbestand wurde bei einer Geländebegehung im Juni 2023 erfasst. Der Geltungsbereich wird danach teilweise landwirtschaftlich als Acker genutzt. Teilweise ist brachgefallenes Intensivgrünland ausgebildet. Die ackerbaulichen Nutzungen setzen sich außerhalb davon nach Süden – jenseits des dort verlaufenden Wirtschaftsweges – und Osten sowie Westen hin fort. Gegliedert wird die Kulturlandschaft von Hecken und Feldgehölzen.

Im Norden schließt sich das geplante Baugebiet an die bestehende Wohnsiedlung an.

7.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend den gesetzlichen Vorgaben auszugleichen.

Dieses Kompensationserfordernis ergibt sich aus der Überlagerung der Wertigkeit der betroffenen Grundflächen mit der Eingriffsschwere. Durch diese Überlagerungen ergeben sich Teilbereiche unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität, die jeweils nach Wertpunkten (WP) gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung zu ermitteln sind und die weitere Berechnungsgrundlage darstellen.

Der anzusetzende Kompensationsfaktor ergibt sich aus vorgegebenen Spannen, aus denen dieser in Abhängigkeit des Umfangs und der Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen für den vorliegenden Planungsfall bestimmt wird und bei Abschlägen vom Höchstfaktor einer Begründung bedarf.

Im vorliegenden Fall wird der erforderliche Kompensationsbedarf von 16.296 WP für die auszugleichenden Allgemeinen Wohngebietsflächen von insgesamt rund 2,3 ha erforderlich.

Die Beschreibung der Kompensationsflächen und -maßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt detailliert auf der Ebene des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Kindsberg III“.

8 UMWELTPRÜFUNG

8.1 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ein Umweltbericht erforderlich, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Kindsberg III“ und des Deckblattes Nr. 16 zum Flächennutzungsplan und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum vorliegenden Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 16 verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

9 VERFAHRENSVERMERKE

Der Änderungsbeschluss zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit >Landschaftsplan der Gemeinde Aiglsbach durch Deckblatt Nr. 16 für den vorliegenden Änderungsbereich erfolgte am 29.08.2023.

Für das Deckblatt Nr. 16 in der Fassung vom 29.08.2023 wurde in der Zeit vom 24.10.2023 bis 29.11.2023 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren wurden durch den Gemeinderat Aiglsbach in der Sitzung am 27.11.2024 vorgenommen.

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 16 zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Aiglsbach in der Fassung vom 27.11.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2025 bis 28.02.2025 öffentlich ausgelegt.

Der Feststellungsbeschluss erfolgt am 27.05.2025.

10 QUELLEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden. München

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kelheim. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 09. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS [AGBGB] vom 20. September 1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:

https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]:

<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS - ONLINEANGEBOT DES LANDESAMTES FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://risby.bayern.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <https://www.umweltatlas.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT – REGIONALPLAN REGION LANDSHUT: <http://www.region.landshut.org/plan>