

# B E G R Ü N D U N G

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

## DECKBLATT NR. 01

GEMEINDE

BAIERBACH

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

VG Altfraunhofen  
Gemeinde Baierbach  
Rathausplatz 1  
84169 Altfraunhofen

---

1. Bürgermeisterin

PLANUNG:

**K o m P l a n**  
Ingenieurbüro für kommunale Planungen  
Leukstraße 3 84028 Landshut  
Fon 0871 974087-0 Fax 0871 974087-29  
E-mail: info@komplan-landshut.de

---

Projekt Nr.: 24-1630\_FNP/LP\_D



Stand: 19.02.2024 - Vorentwurf



# INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1	LAGE IM RAUM ..... 5
2	INSTRUKTIONSGEBIET ..... 5
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG ..... 6
3.1	Veranlassung ..... 6
3.2	Bestand ..... 6
3.3	Entwicklung ..... 7
4	PLANUNGSVORGABEN ..... 9
4.1	Landesentwicklungsprogramm ..... 9
4.2	Regionalplan ..... 10
4.3	Arten- und Biotopschutzprogramm ..... 10
4.4	Biotopkartierung Bayern Flachland ..... 10
4.5	Artenschutzkartierung ..... 10
4.6	Aussagen zum speziellen Artenschutz ..... 10
4.7	Schutzgebiete ..... 10
4.8	Sonstige Planungsvorgaben ..... 10
4.9	Geländeverhältnisse/ Topographie/ Geogefahren ..... 11
5	VER- UND ENTSORGUNG ..... 11
5.1	Wasserversorgung ..... 11
5.2	Abwasserbeseitigung ..... 11
5.3	Grundwasser ..... 12
5.4	Hochwasser ..... 12
5.5	Energieversorgung ..... 12
5.6	Telekommunikation ..... 13
5.7	Abfallentsorgung ..... 13
6	ALTLASTEN ..... 13
7	DENKMALSCHUTZ ..... 14
7.1	Bodendenkmäler ..... 14
7.2	Baudenkmäler ..... 15
8	VERKEHR ..... 15
9	IMMISSIONSSCHUTZ ..... 15
10	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE ..... 17
10.1	Bestandsbeschreibung ..... 17
10.2	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ..... 18
10.3	Umweltbericht ..... 18
11	VERFAHRENSVERMERKE ..... 19
12	VERWENDETE UNTERLAGEN ..... 20



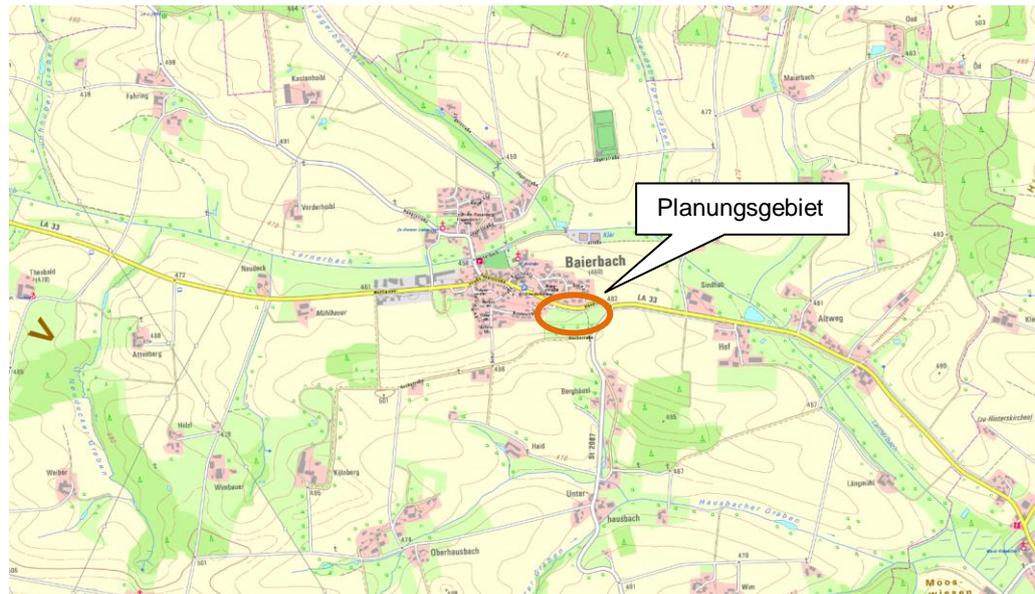
## 1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Baierbach liegt im südwestlichen Bereich des Landkreises Landshut und ist der Region (13) Landshut zugeordnet. Angrenzende Nachbarkommunen sind die Gemeinden Altfraunhofen, Neufraunhofen und Geisenhausen.

Die Gemeinde Baierbach ist Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Altfraunhofen mit Sitz in Altfraunhofen, einzige weitere Mitgliedsgemeinde ist die Gemeinde Altfraunhofen.

Die nächstgelegene, bedeutende, regionale Verkehrsverbindung stellt die Bundesstraße B 15 von Landshut nach Rosenheim in ca. 5,5 km sowie die B 388 von München nach Eggenfelden in ca. 5,8 km dar.

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Ortsrand des Gemeindegebietes Baierbach an der Hauptstraße bzw. LA 33.



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

## 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Das Plangebiet liegt südlich der Hauptstraße und umfasst das Grundstück Fl.Nr. 84 (Teilfläche) der Gemarkung Baierbach mit einer Gesamtfläche von ca. 16.628 m<sup>2</sup> und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Fuß-/Radweg Fl.Nr. 26/8 der Gemarkung Baierbach;

Im Westen: Wohnbebauung Fl.Nr. 83/12, Landwirtschaftliche Flächen Fl.Nr. 83 der Gemarkung Baierbach;

Im Süden: Streuobstwiese Fl.Nr. 84 (Teilfläche der Gemarkung Baierbach);

Im Osten: St 2087 Fl.Nr. 26 der Gemarkung Baierbach.

### Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. (Darstellung unmaßstäblich)

## 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

### 3.1 Veranlassung

Anlass für die Erstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken am östlichen Ortsrand des Hauptortes Baierbach. Es soll ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Aufgrund der Fortführung wohnlicher Nutzungen direkt angrenzend an die bestehenden Wohnsiedlungsflächen „Am Scheideckerberg Ost“ lässt sich dies als sinnvolle städtebauliche sowie landesplanerische Weiterentwicklung beurteilen.

Die Ausweisung des Baugebietes ist aufgrund der anhaltend großen Nachfrage an Bauplätzen im Gemeindegebiet notwendig und dringend geboten. Derzeit kann die Gemeinde Baierbach am Markt keine alternativen Bauflächen für eine entsprechende Bebauung zur Verfügung stellen. Es besteht deswegen dringend weiterer Handlungsbedarf, insbesondere für die Entwicklung von kostengünstigem Bauland in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern, vordringlich für die eigene Bevölkerung, damit nachkommende Generationen eine Ansiedlung bzw. ein Verbleib in der eigenen Gemeinde ermöglicht werden kann.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Baierbach weist den Planungsbereich aktuell nur teilweise als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan durch das Deckblatt Nr. 01 im Parallelverfahren geändert und auf die angestrebte Planungssituation abgestimmt. Die Ausweisung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Der Standort entwickelt sich grundsätzlich aus dem eigenen Flächennutzungsplan und somit wird auch das Entwicklungsgebot sowie das Anbindegebot gewahrt.

### 3.2 Bestand

Der Geltungsbereich selbst stellt sich als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland dar, das im östlichen Bereich durch einen Trampelpfad durchquert wird. Die Erschließung befindet sich bereits teilweise im Bau. Südlich grenzt eine großflächige Streuobstwiese an, die vollständig erhalten bleibt. Im Norden grenzt ein asphaltierter Rad-/Fußweg an, die daran anschließende Böschung zur nördlich verlaufenden Kreisstraße LA 33 ist mit einer Baum-Strauch-Hecke bestockt, in die nicht eingegriffen wird. Im Osten verläuft die Staatsstraße St 2087. Im Westen grenzen ein bestehendes Baugebiet und ein Acker an.

### 3.3 Entwicklung

Der Geltungsbereich des Entwicklungsgebietes kann durch seine Lage im Osten direkt an den vorhandenen Ortsrand angebunden werden. Grundsätzlich kann hierdurch für die Entwicklung das landesplanerisch erforderliche Anbindegebot gewahrt werden. Der Standort grenzt somit direkt an vorhandene Siedlungsflächen an.

Die verkehrliche Erschließung ist dabei aus Richtung Westen direkt über die Rosenstraße geplant. Die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung erfolgt über eine neugeplante Stichstraße mit Wendevorrichtung. Diese Wendevorrichtung soll gleichzeitig auch als Begegnungszone für diesen Siedlungsbereich dienen und in verkehrsberuhigter Bauweise ausgebildet werden, vornehmlich im Hinblick einer Platzgestaltung mit Belagswechsel und Aufenthaltsqualität.

Nördlich angrenzend an das Planungsgebiet wird der vorhandene Trassenverlauf der Kreisstraße LA 33 neu verlegt bzw. begradigt. In diesem Zusammenhang werden auch die vorhandenen Versorgungsleitungen im angrenzenden Gehwegenetz neu verlegt und in Richtung Westen erweitert. Durch die Entwicklung des neuen Baugebietes soll das Ortsschild sowie die Ortsdurchfahrtsgrenze der Kreisstraße LA 33 an den Ostrand des Geltungsbereiches verlagert werden. Dies wurde im Vorfeld des Planungsverfahrens mit dem zuständigen Straßenbaulastträger so vorbesprochen.

Aus diesem Grund wurden begleitend zum Verfahren die Belange der Verkehrslärmimmissionen einwirkend auf das neue Baugebiet untersucht. Diesbezüglich wird auf das in der Anlage des Bebauungsplanes befindliche Schallschutzgutachten sowie die daraus resultierenden Festsetzungen und Hinweise in dieser Hinsicht verwiesen.

Die bauliche Entwicklung selbst sieht eine Ausweisung für insgesamt 16 Baugrundstücke vor. Diese untergliedern sich in 15 Einzelhausbebauungen mit je bis zu zwei Wohneinheiten und einem Mehrfamilienhaus mit max. sechs Wohneinheiten.

Für eine mögliche spätere Erschließung einer weiteren Entwicklung ist zudem eine Erschließungsstraße als zusätzliche Anbindung in Richtung Süd-Westen vorgesehen. Die gesamte Stichstraße wird von einem 2,0 m breiten Geh- und Radweg begleitet. Außerdem soll die bereits vorhandene Fußwegeverbindung aus Richtung Süden durch das neugeplante Wohngebiet aufrechterhalten bleiben und eine direkte Wegeverbindung in den angrenzenden Grünbereich der vorhandenen Streuobstwiese erhalten bleiben.

Durch die integrierte Grünordnung in Form von Pflanzmaßnahmen auf öffentlichem Grund sowie durch entsprechende Hausgartennutzungen, soll das Planungsgebiet bestmöglich durch- und eingegrünt werden.

Aufgrund der Hanglage der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen die auf den Geltungsbereich einwirken können, ist die Anlage eines oberirdischen Graben- und Muldensystem zur Ableitung von Niederschlagswasser möglicher Starkregenereignisse aus diesem potentiellen Einzugsgebiet vorgesehen. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt dann über einen Grünzug in einen bestehenden Schachteinlauf im Westen mit Ableitung in die Regenwasserkanalisation.

Im Ergebnis erfolgt am Ortsrand von Baierbach somit eine bauliche Weiterentwicklung für Wohnflächen in einem begrenzten Umfang der gegenwärtig zur Verfügung stehenden Flächen. Diese lassen sich städtebaulich problemlos in das Umfeld integrieren und führen die Entwicklung des vorhandenen Siedlungsbereiches entsprechend verträglich fort. Somit kann die Gemeinde eine Fortführung der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich zu Ihrem endgültigen Abschluss bringen und ansprechende Wohnbaugrundstücke am Markt zur Verfügung stellen.

Da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Baierbach den Planungsbereich aktuell nur teilweise als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausweist, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan der Gemeinde Baierbach auf diese Anforderungen auszurichten.

## 4 PLANUNGSVORGABEN

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 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 aktuelle LEP ordnet die Gemeinde Baierbach nach den Gebietskategorien dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu.

Konkret ist zielbezogen i. W. folgendes zu berücksichtigen:

#### **3. Siedlungsstruktur**

##### **3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

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

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

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

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

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Ortslage.

##### **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.*

Bei der Planung handelt es sich um einen angebundenen Standort, da sich im Westen weitere Siedlungsflächen anschließen.

#### 4.2 Regionalplan

Die Gemeinde Baierbach liegt in der Region 13 – *Landshut* – im *Allgemeinen ländlichen Raum*.

Im Norden des Gemeindegebietes ca. 300 m nördlich des Planungsgebietes ist ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Regionalplan. In dieses wird aber nicht eingegriffen.

Weitere Darstellungen der Karten Siedlung und Versorgung sowie Landschaft und Erholung sind für das Planungsgebiet im Regionalplan nicht vorhanden.

#### 4.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Untereinheit *060 A – Tertiärhügel-land zwischen Isar und Inn*.

Für den Geltungsbereich des Planungsareals werden im Arten- und Biotopschutzprogramm keine konkreten Aussagen aufgeführt.

#### 4.4 Biotopkartierung Bayern Flachland

Innerhalb des Planungsbereiches sowie im unmittelbaren Umfeld gibt es keine amtlich kartierten Biotope.

#### 4.5 Artenschutzkartierung

Artnachweise sind für den Geltungsbereich in der Artenschutzkartierung (ASK) nicht verzeichnet.

#### 4.6 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen (hängige Lage, dicht bewachsenes Grünland, randlich kleinflächig Erschließungsnutzung) des Planungsbereiches sowie der unmittelbar an wohnliche Nutzung und Gehölzbestände angrenzenden Lage (Kulissenwirkung) wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen. Rodungsarbeiten von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und 1. März erfolgen dürfen, da Gehölzstrukturen ein Nahrungs- und potentiell Bruthabitat für Garten- und Heckenbewohner darstellen. Es sind aber keine Rodungen geplant.

Bei Einhaltung dieser Zeiten wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt werden. Für die naturschutzfachlich bedeutsamen Strukturen im weiteren Umfeld wird aufgrund der Entfernungen sowie der Geringfügigkeit der zu erwartenden Auswirkungen nicht von Beeinträchtigungen durch das vorliegende Projekt ausgegangen.

#### 4.7 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

#### 4.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

#### 4.9 Geländeverhältnisse/ Topographie/ Geogefahren

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist im Wesentlichen nordwestexponiert und fällt im Mittel von Süd nach Nord von ca. 485,1 m üNN auf ca. 475,0 m üNN ab. Der Höhenunterschied beträgt somit ca. 10 m.

Zudem steigt das Gelände von West nach Ost um ebenfalls ca. 10 m an. Der Hochpunkt des Standortes befindet sich an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze auf einem Niveau von ca. 487,4 m üNN, der Tiefpunkt liegt im Nordwesten bei 472,2 m üNN. Im Weiteren steigt das Gelände weiter in Richtung Südwesten an.

### 5 VER- UND ENTSORGUNG

#### 5.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über den Zweckverband Wasserversorgung Isar - Vils sichergestellt.

Die Baumaßnahmen und Erschließungsarbeiten sowie vorhandene und erforderliche Hausanschlüsse sind rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen.

#### 5.2 Abwasserbeseitigung

##### Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Zuständig für die Abwasserbeseitigung ist das Bauamt der VG Altfraunhofen.

##### **Schmutzwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser wird über einen neugeplanten Abwasserkanal im Baugebiet an die vorhandene Ortskanalisation angeschlossen. Die anschließende Reinigung erfolgt in der zentralen Kläranlage. Ausreichende Reserven sind hier vorhanden.

##### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Rückhaltung bzw. Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist über Kombination aus dezentraler Pufferung sowie öffentlicher Ableitung vorgesehen.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung und ggf. zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung). Die Rückhalteeinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolen auszubilden. Ein Überlauf hat in die öffentliche Kanalisation zu erfolgen. Hierfür ist in den Erschließungsstraße und Zufahrten die Errichtung einer neuen Regenwasserkanalisation erforderlich.

Die vollständige Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, die Art und Ausführung der Dachdeckung sowie eine detaillierte Entwässerungsplanung erfolgt auf Ebene der nachgeordneten Verfahren.

#### Hinweise

Die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und oberirdische Gewässer (TRENOG) sind zu beachten. Vorrangig ist das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten (z. B. Rasengitterstein, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Porenpflaster, Betonpflaster mit Fuge u. ä.).

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.

Aufgrund der Geländeneigungen kann es zu wild abfließendem Wasser kommen, dies darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

### 5.3 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Dies gilt auch für die Bauzeit.

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. eine Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG.

Der Vorhabensbereich liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

### 5.4 Hochwasser

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Der Planungsbereich befindet sich weder innerhalb eines amtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes noch wird er von wassersensiblen Bereichen tangiert.

### 5.5 Energieversorgung

#### Elektrische Versorgung

Zuständig für die örtliche Stromversorgung (0,4 und 20 kV) ist die Bayernwerk AG.

Die Versorgung des Planungsgebietes kann dabei über einen Anschluss an den bestehenden Ortsteil sichergestellt werden. Die Verlegung der hierfür erforderlichen Leitungen erfolgt durch Erdkabel. Für die Unterbringung neuer Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten. Die elektrische Versorgung ist bereits bis zu den angrenzend bebauten Bereichen sichergestellt.

Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger zur Erschließung der zusätzlichen Bauquartiere mit elektrischer Energie ist vorzunehmen. Eventuell zusätzlich erforderliche Trafostationen zur Versorgung der neu geplanten Bauflächen sind im Einvernehmen mit dem Energieträger festzulegen.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

#### Hinweis

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. *Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE - Bestimmungen sind einzuhalten.

### 5.6 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Siemensstraße 20, 84030 Landshut so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Verlegung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen hat im gesamten Planungsbereich unterirdisch zu erfolgen. Dies hat vor allem aus städtebaulichen Gründen zur Gestaltung des Ortsbildes zu erfolgen, um ein einheitliches Erscheinungsbild dieses Siedlungsbereiches zu gewährleisten. Abstimmungen zwischen Gemeinde und Leitungsträger erfolgen rechtzeitig zu gegebener Zeit, wobei entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen ist zu beachten.

### 5.7 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung bzw. -verwertung ist über den Landkreis geregelt. Es sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen.

## 6 ALTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Dies bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Landshut, staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht zu melden.

## 7 DENKMALSCHUTZ

### 7.1 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 **kein** Bodendenkmal. Im Nordwesten in einer Entfernung von ca. 250 m sowie im Osten in einer Entfernung von ca. 650 m befinden sich Bodendenkmäler.

Bodendenkmäler im Umland sind folgende:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-7539-0111	Baierbach	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Andreas in Baierbach, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen
D-2-7539-0113	Baierbach	Untertägige Befunde im Bereich der abgegangenen frühneuzeitlichen Kirche St. Margaretha in Hof und ihrer Vorgängerbauten

Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 BayDSchG hinzuweisen:

#### *Art. 8 Abs. 1 BayDSchG*

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

#### *Art. 8 Abs. 2 BayDSchG*

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

## 7.2 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind **keine** Baudenkmäler registriert.

Im Umgriff befinden sich jedoch drei Baudenkmäler, aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur bestehen jedoch keine direkten Sichtbeziehungen.

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-74-118-4	Baierbach	Pfarrhof, Wohnhaus
D-2-74-118-17	Baierbach	Wiesmerhof, Wohnstallhaus

## 8 VERKEHR

### Örtlicher / Überörtlicher Straßenverkehr

Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendehammer direkt von der Hauptstraße.

### Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt westlich in der Ortsmitte von Baierbach an der Hauptstraße Abzweigung Raiffeisenstraße, in einer Entfernung von ca. 350 m.

## 9 IMMISSIONSSCHUTZ

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Streuobstwiese“ soll auf der Ebene der Bauleitplanung die Voraussetzung für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO am östlichen Ortseingang von Baierbach geschaffen werden. Das Gebiet beinhaltet insgesamt 16 Parzellen. Auf der ersten Parzelle ist ein Mehrfamilienhaus geplant, auf den restlichen Parzellen Einzelhäuser.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets/ der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigung zu erfüllen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können zudem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden, die in der Regel um 4 dB(A) höher liegen, als die im Beiblatt 1 Teil 1 der DIN 18005 für die verschiedenen Ge-

bietsarten genannten Orientierungswerte. Sie sind beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen rechtsverbindlich zu beachten.

<b>Orientierungswerte OW der DIN 18005 [dB(A)]</b>	
<b>Öffentlicher Verkehrslärm</b>	<b>WA</b>
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	55
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	45

<b>Schallschutzanforderungen der 16. BImSchV</b>	
<b>Immissionsgrenzwerte [dB(A)]</b>	<b>WA</b>
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	59
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	49

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB aus Landshut mit Datum vom Juni 2024 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Projekt Nr.: BAI-6519-01 / 6519-01\_E01). Das schalltechnische Gutachten ist im Anhang der Begründung des Bebauungsplanes „An der Streuobstwiese“ beigefügt.

Darin wurden die auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen einwirkenden Immissionsbelastungen aus dem Straßenverkehr auf der östlich vorbeilaufenden Staatstraße St 2087 sowie der nördlichen Kreisstraße LA 33 ermittelt und beurteilt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

#### Verkehrslärm

Die zulässigen Orientierungswerte werden bei freier Schallausbreitung im Allgemeinen Wohngebiet während der Tagzeit auf den Parzellen 1 – 6 um 4 dB(A) überschritten, der im Rahmen der Abwägung heranziehbare Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV bleibt hingegen eingehalten. An den in zweiter Baureihe gelegenen Bauparzellen 10 -16 kann hingegen eine vollumfängliche Einhaltung der städtebaulichen Schallschutzziele während der Tagzeit konstatiert werden. Für die Parzellen 7 – 9, die sich im Kurvenbereich befinden gilt dies jedoch nicht. In Abhängigkeit von der Geschosshöhe sind hier zwei und vier Fassaden von einer Orientierungswertüberschreitung um bis zu 9 dB(A) betroffen. Somit wird auf diesen Parzellen auch der Immissionsgrenzwert noch an bis zu drei Fassaden verletzt.

Da eine Lärmschutzwand im entsprechenden Bereich nicht gewünscht ist, sind hier geeignete bauliche Schutzmaßnahmen (z. B. durch kleinteilige Lärmschutzwände, verschiebbare Glaselemente) zu errichten, um die betroffenen Fassaden so abzuschirmen, dass der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV nachweislich eingehalten wird und somit eine der vorgesehenen Nutzung angemessene Aufenthaltsqualität sichergestellt ist. Außerdem muss auf eine architektonische Selbsthilfe (lärmabgewandte Grundrissorientierung) zurückgegriffen werden.

Mit diesen Maßnahmen sind aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohnverhältnisse in den schutzbedürftigen Räumen gewährleistet.

#### Gewerbelärm

Gewerbebetriebe oder gewerblich genutzte Anwesen selbst sind unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet nicht vorhanden. Negative Auswirkungen sind somit in Bezug auf Gewerbelärmimmissionen nicht gegeben.

#### Sport- und Freizeitlärm

Immissionen durch Sport und Freizeitlärm sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten, da sich keine derartigen Anlagen in der unmittelbaren Umgebung der Ausweisung befinden.

### Landwirtschaftliche Immissionen

Immissionen durch Geruchsbelästigungen aus landwirtschaftlichen Betrieben sind zu erwarten, da angrenzend landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden sind. Eine vorübergehende Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden. Mit zeitweise bedingten Geruchsmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) ist zu rechnen. Die landwirtschaftlichen Arbeiten fallen unter Umständen auch an Sonn- und Feiertagen an. Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.

## 10 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

### 10.1 Bestandsbeschreibung

#### Naturraum

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit D 65 *Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten* (nach Ssymank) und darin innerhalb der naturräumlichen Untereinheit 060-A – *Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn* (nach ABSP).

#### Gelände / Topographie

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist im Wesentlichen nordwestexponiert und fällt im Mittel von Süd nach Nord von ca. 485,1 m üNN auf ca. 475,0 m üNN ab. Der Höhenunterschied beträgt somit ca. 10 m.

#### Boden

Nach der Übersichtsbodenkarte (M 1: 25.000) liegt im Planungsgebiet *Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich)* vor.

#### Vegetationsbestand

Die Geländebegehung fand im Mai 2024 statt. Beim Änderungsbereich handelt es sich um Grünland.

## 10.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen ein Ausgleichserfordernis abzuleiten, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen, bezüglich der Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

Das Kompensationserfordernis ergibt sich aus der Überlagerung der Wertigkeit der betroffenen Grundflächen mit der Eingriffsschwere. Durch diese Überlagerungen ergeben sich Teilbereiche unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität, die jeweils flächenmäßig zu ermitteln sind und die weitere Berechnungsgrundlage darstellen.

Der erforderliche Kompensationsbedarf und die daraus resultierenden Ausgleichsflächen werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „An der Streuobstwiese“ ermittelt und bereitgestellt. Auf die dort getroffenen Aussagen wird verwiesen.

## 10.3 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 dem die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

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

In diesem Fall erfolgt die Erarbeitung der Umweltprüfung parallel zur Aufstellung des Deckblattes und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Baierbach Deckblatt Nr. 01 verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

## 11 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für das vorliegende Deckblatt mit der Nr. 01 wurde am 19.02.2024 gefasst.

Als Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wurde für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB der Zeitraum vom 12.07.2024 bis einschließlich 12.08.2024 festgelegt.

Die Öffentliche Auslegung für das Deckblatt Nr. 01 in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_.\_\_.\_\_\_\_ durchgeführt.

Der Feststellungsbeschluss erfolgte am \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

In allen nicht angesprochenen Belangen bleiben der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Baierbach unberührt.

## 12 VERWENDETE UNTERLAGEN

### LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfadens. 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 Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) 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 §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) 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 Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) 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 09. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) 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/](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur/fin_web/)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND  
ENERGIE - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]:  
<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS - ONLINEANGEBOT DES LANDESAMTES FÜR DIGITALISIERUNG, BREIT-  
BAND 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>