

# Aufstellung des Bebauungsplans **„Jägerhölzl II“**

Mit integrierter Grünordnung

Vorentwurf vom 02.12.2020



Gemeinde Lalling  
über VG Lalling  
Landkreis Deggendorf

Bebauungsplan mit  
integrierter Grünordnung:

**BOLLWEIN**  
gesellschaft von  
**ARCHITEKTEN** mbH

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)  
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9  
94209 Regen  
Telefon 09921/97 17 06 - 0  
Telefax 09921/97 17 06 - 10

## Inhaltsverzeichnis

I.	Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Jägerhölzl II“ .....	4
<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlage</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass und Zweck der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Bedarfsermittlung</b> .....	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung</b> .....	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Lage und Bestandssituation</b> .....	<b>11</b>
5.1.	Räumliche Übersicht und Geltungsbereich .....	11
5.2.	Derzeitige Nutzung .....	12
<b>6.</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b> .....	<b>13</b>
6.1.	Landes- und Regionalplanung .....	13
6.1.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	13
6.1.2.	Ziele der Regionalplanung .....	14
6.1.3.	Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Regionalplanung .....	15
6.2.	Vorbereitende Bauleitplanung .....	15
6.3.	Verbindliche Bauleitplanung .....	17
6.4.	Naturschutzrecht .....	20
<b>7.</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>21</b>
<b>8.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>23</b>
8.1.	Städtebauliche Gesamtkonzeption .....	23
8.1.1.	<i>Konzept Bauliche Nutzung</i> .....	23
8.1.2.	<i>Konzept Verkehrserschließung</i> .....	24
8.1.3.	<i>Konzept Oberflächenentwässerung</i> .....	24
8.1.4.	Ver- und Entsorgung .....	25
8.1.5.	<i>Konzept Grünordnung</i> .....	26
8.1.6.	<i>Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan</i> .....	26
<b>9.</b>	<b>Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen</b> .....	<b>27</b>
II.	UMWELTBERICHT .....	28
III.	Abbildungsverzeichnis .....	29
IV.	Verfahren .....	30
V.	FESTSETZUNGSPLAN .....	31
VI.	Systemschnitte - planlicher Hinweis .....	32

## I. Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Jägerhölzl II“

### 1. Rechtsgrundlage

Die Gemeinde Lalling hat am 02.12.2020 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Jägerhölzl II“ aufzustellen.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Regelverfahren.

### 2. Anlass und Zweck der Planung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht in diesem Bereich bereits ein allgemeines Wohngebiet vor. Die neuen überbaubaren Flächen liegen innerhalb der dargestellten Wohngebietsflächen und stellen einen Lückenschluss zur vorhandenen Bebauung dar.

Die Planungsziele der Gemeinde werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans somit weiterverfolgt. Der Bebauungsplan definiert mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes die Nutzung des Gebietes eindeutig, wodurch eine städtebauliche Ordnung innerhalb der noch unbebauten, aber bereits für ein allgemeines Wohngebiete vorgesehenen Flächen erfolgt. Es wird an bereits vorhandene bauliche Strukturen angeknüpft und auf bestehende Infrastruktur aufgebaut.

### 3. Bedarfsermittlung

#### Lalling – attraktiver Wohnort

Lalling hat sich zu einem attraktiven Wohnort entwickelt. Der Umfang der Neuausweisung trägt zur positiven Entwicklung des Ortes bei.

Ablesbar wird diese positive Entwicklung z.B. anhand der Zahlen, die das statistische Bundesamt zum Thema „Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort, sowie Ein- und Auspendler über Gemeindegrenzen - Stichtag 30.06. angibt.

Grundsätzlich zeigt nachfolgender Überblick, dass die Region Donau-Wald traditionell eher einen höheren Auspendleranteil hat als Einpendler zu verzeichnen sind. Dies wird unterstrichen, wenn man die Pendlerbewegungen der vergangenen Jahre vergleicht.

Bevölkerung: Gemeinde, Geschlecht, Stichtage			
Fortschreibung des Bevölkerungsstandes			
Bevölkerung (Anzahl)			
Lalling			
Stichtag	Insgesamt	männlich	weiblich
31.12.2009	1 590	804	786
31.12.2010	1 579	799	780
31.12.2011	1 529	768	761
31.12.2012	1 542	790	752
31.12.2013	1 559	800	759
31.12.2014	1 541	779	762
31.12.2015	1 545	781	764
31.12.2016	1 566	795	771
31.12.2017	1 564	798	766
31.12.2018	1 552	801	751
31.12.2019	1 562	812	750

Basis der fortgeschriebenen Bevölkerung bis 31.03.1987:  
 Stichtag der jeweils letzten Volkszählung.  
 Basis der fortgeschriebenen Bevölkerung ab 30.06.1987 bis  
 31.03.2011: Stichtag der Volkszählung 1987.  
 Basis der fortgeschriebenen Bevölkerung ab 30.06.2011:  
 Stichtag des Zensus 2011

© Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020 | Stand: 09.12.2020 / 18:02:35

#

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: Gemeinde,									
Beschäftigte am Arbeitsort/Beschäftigte am Wohnort,									
Geschlecht, Nationalität, Stichtage									
Beschäftigungsstatistik									
Lalling									
Stichtag	Sozialversicherungspf. Beschäftigte am Arbeitsort								
	Insgesamt			Deutsche			Ausländer		
	Insgesamt	männlich	weiblich	Insgesamt	männlich	weiblich	Insgesamt	männlich	weiblich
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
30.06.2009	158	70	88	158	70	88	..	..	..
30.06.2010	168	80	88	168	80	88	..	..	..
30.06.2011	199	94	105	193	91	102	6	3	3
30.06.2012	179	85	94	..	85	..	..	..	..
30.06.2013	172	82	90	..	82	..	..	..	..
30.06.2014	176	86	90	168	..	..	8	..	..
30.06.2015	180	85	95	170	..	..	10	..	..
30.06.2016	190	85	105	180	78	102	10	7	3
30.06.2017	180	75	105	167	..	..	13	..	..
30.06.2018	172	75	97	153	59	94	19	16	3
30.06.2019	184	77	107	165	62	103	19	15	4

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Ab 2008: Revidierte Werte

# Aufstellung des Bebauungsplans „Jägerhölzl II“ Gemeinde Lalling über VG Lalling Landkreis Deggendorf

**Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: Gemeinde,**  
**Ein- und Auspendler über jeweilige Grenzen, Saldo,**  
**Stichtage**

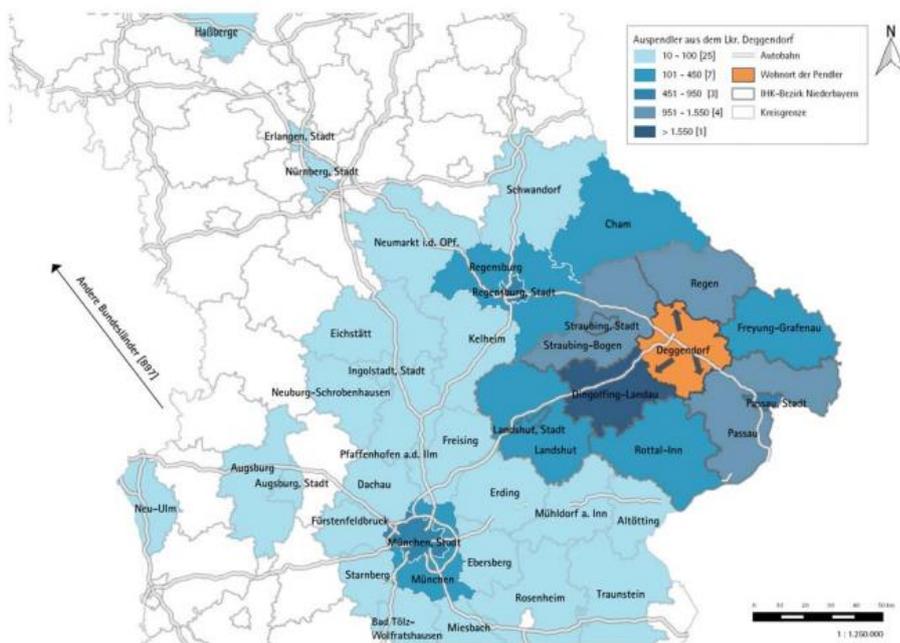
Beschäftigungsstatistik  
Gemeinden (einschl. gemeindefreie Gebiete): Lalling

	Einpender über die jeweilige Grenze des Gebiets		Auspender über die jeweilige Grenze des Gebiets		Pendlersaldo über das jeweilige Gebiet	
	Anzahl		Anzahl		Anzahl	
30.06.2009		84		538		-452
30.06.2010		96		528		-433
30.06.2011		118		545		-427
30.06.2012		100		554		-454
30.06.2013		94		568		-472
30.06.2014		102		566		-463
30.06.2015		104		557		-453
30.06.2016		109		591		-482
30.06.2017		102		610		-508
30.06.2018		101		623		-522
30.06.2019		105		631		-526

Quelle: Bundesagentur für Arbeit  
2008 - 2016: revidierte Werte.  
© Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020 | Stand: 09.12.2020 / 18:43:04

Zeichenerklärung

## Auspender aus dem Landkreis Deggendorf



Neben den kreisfreien Städten und dem Landkreis Dingolfing-Landau weist im IHK-Bezirk Niederbayern nur der Landkreis Deggendorf einen Einpendlerüberschuss auf, was bedeutet, dass in Summe mehr Beschäftigte zum Arbeiten in den Landkreis kommen, als Einwohner diesen zum Arbeiten verlassen.

Ein Viertel der insgesamt 14.412 Auspendler ist im Landkreis Dingolfing-Landau in Beschäftigung, zudem verlassen jeweils über 1.000 Einwohner den Landkreis in Richtung Passau, Straubing und Regen. Erwähnenswert ist, dass die Stadt München über 760 Pendler aus Deggendorf anzieht.

In entgegengesetzter Richtung konzentrieren sich die Hauptpendlerströme auf die direkt angrenzenden Landkreise, wobei der Bayerische Wald von großer Bedeutung ist. Ein Drittel aller Einpendler wohnt in Regen oder Freyung-Grafenau. Zudem arbeiten rund 400 tschechische Staatsbürger im Landkreis.

Abbildung 1:Quelle: „Pendlersströme 2017 – IHK Niederbayern“

2017 wurden bei einer Einwohnerzahl von 1.564 ,610 Auspendler und 102 Einpendler verzeichnet. Am Arbeitsort arbeiteten 180 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte.

2019 wurden bei einer Einwohnerzahl von 1.562 ,631 Auspendler und 105 Einpendler verzeichnet. Am Arbeitsort arbeiteten 184 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte.

Lalling verfügt somit weiterhin über einen negativen Pendlersaldo. Dieses ist gegenüber 2017 sogar von minus 508 auf minus 526 gestiegen. Daraus ist abzulesen, dass sich Lalling als Wohnort gut eignet, bzw. ein beliebter Pendlerort ist.

### Demografischer Wandel

Der demografische Wandel ist auch in Lalling spürbar. Betrachtet man das letzte Jahrzehnt, so ist ein leichter Rückgang der Bevölkerung zu verzeichnen. Die Bevölkerungszahl ist laut bayerischen Landesamts für Statistik seit 2009 bis 2019 um 28 gesunken, wobei sie im Jahr 2011 einen Tiefpunkt von 1529 Personen zu verzeichnen hatte. Die Gemeinde zählt derzeit 1.562 Einwohner.

Die Statistik der Altersgruppen zeigt, dass in Lalling der Anteil der potenziellen Eltern (25- bis 39-jährige) derzeit bei 16,6 % liegt. Dies liegt im gesamtdeutschen Durchschnitt von 16,6%. Im Jahr 2017 lag der Anteil der potenziellen Eltern noch bei 17,1 %.

Die Förderung und Unterstützung von Familien ist der Gemeinde Lalling besonders wichtig, wobei in diesem Zusammenhang Familie als eine Folge von Generationen verstanden wird, die stark miteinander verbunden sind und füreinander sorgen.

Diese Definition verdeutlicht, dass es der Gemeinde Lalling bei der Bereitstellung von Wohnbauflächen nicht vorrangig um den „anonymen“ Bevölkerungszuwachs geht. Sie möchte vielmehr aus den positiven Erhebungen heraus, den ortsansässigen, jungen Menschen die Möglichkeit geben, vor Ort zu bleiben und eventuell eine Familie zu gründen.

„Familien übernehmen viele Leistungen in einer Gesellschaft und sichern so ihr Funktionieren und Bestehen. Die familialen Leistungen für das Gemeinwesen und die Gesellschaft gehen somit weit über eine rein quantitative Nachwuchssicherung hinaus. Familien sorgen durch die Pflege, Erziehung und Versorgung der Kinder für deren Daseinskompetenzen. So erlernen Kinder eine Kultur des Zusammenlebens im Alltag, können ihre eigene Persönlichkeit entfalten und werden befähigt durch ihr Handeln die Gesellschaft mitzugestalten. Das Erlernen von Solidarität in einer Familie und im nächsten Schritt im weiteren größeren Umfeld hat eine stabilisierende Funktion für die Gesellschaft, auf die diese nicht verzichten kann (ebd. 76). Mit der Sicherung des Humanvermögens sorgen Familien für die Gesundheit, das Wissen und die Kompetenzen der Einzelnen und somit für das Kollektiv (ebd. 73). Die meisten Familien können diese Leistungen nur erbringen, wenn sie Unterstützung und Förderung (durch den Staat) erhalten. Das gilt umso mehr, als Familienleben und damit die familialen Problemlagen sich verändert haben. Familien, vor allem Alleinerziehende, Kinderreiche, aber auch erwerbstätige Eltern müssen unterschiedlichen, teilweise neuen Anforderungen gerecht werden. Dies betrifft sozial benachteiligte Familien und Kinder, die z. B. von Armut und Arbeitslosigkeit bedroht oder betroffen sind, besonders stark. Gerade Kinder aus diesen Familien müssen nachhaltig bessere Bildungs- und Entwicklungschancen bekommen. Dafür hat kommunale Familienpolitik dauerhaft und verlässlich Sorge zu tragen. Familien gilt es daher in besonderem Maße zu fördern.

Dazu sollte Familienpolitik in Kommunen einerseits Strukturen schaffen, die Menschen dazu ermutigen können, Familien zu gründen, andererseits ein integriertes und umfassendes Maßnahmenpaket für alle Familienbelange etablieren, um so Familien mit ihren Kindern in den verschiedenen Lebenslagen unterstützend zu begleiten.“

(Quelle: wegweiser-kommune, Kommunale Familienpolitik)

### Thema Stadtfucht

Stadtfucht ist das Gegenteil von Landflucht und trat in der jüngeren deutschen Geschichte während der 1960er und 1970er Jahre auf. Viele Menschen wollten sich damals mit dem Geld des Wirtschaftswunders ein Eigenheim außerhalb der großen Städte bauen. Dieser Prozess fand jedoch

ausschließlich in der Umgebung von größeren Städten statt, so dass die Einpendelzeit zur Arbeit 60 Minuten nicht überschritt. Als Beispiel für die Stadtfucht kann München-Germering hierzu genannt werden.

Mit steigenden Energie- und Kraftstoffpreisen wurde diese Entwicklung dann allerdings wieder gestoppt.

Die momentanen Entwicklungen am Immobilienmarkt lassen den Trend von damals nun erneut aufkommen.

In den großen Metropolen kann man dies schon seit einiger Zeit verfolgen.

Ein Bericht der Welt vom Oktober 2014 beschreibt den Trend der Stadtfucht anhand der Metropolen Hamburg, Berlin und Frankfurt eindrucksvoll:

„... Das Leitbild, das Hamburgs Politiker der Elbmetropole verordnet haben, heißt „Wachsende Stadt“. Die Idee basiert auf simpler Arithmetik: Mehr Arbeitsplätze sind gleich mehr Menschen sind gleich mehr Steuereinnahmen.“

Das Problem ist nur: Die Hansestadt wächst nicht mehr. 3.533 Einwohner hat Deutschlands zweitgrößter Stadtstaat im letzten Quartal des vergangenen Jahres verloren. 23.402 Zuzügen standen nach Angaben des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein 27.358 Fortzüge gegenüber.

Das ist „eine Abstimmung mit den Füßen“, kommentiert Helge Scheunemann, Chefanalyst des Maklerhauses JLL, die Zahlen. „Die steigenden Mieten und Wohnungspreise in der Hansestadt treiben immer mehr Haushalte ins Umland. ...“

Quelle:“ <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article132912815/Metropolen-leiden-unter-der-neuen-Stadtfucht.html>“

Die Entwicklung des Immobilienmarktes am Oberzentrum Deggendorf lässt einen ähnlichen Trend erwarten.

Ein Vergleich der Bodenrichtwertliste der Stadt Deggendorf aus dem Jahr 2014 mit den Zahlen von 2016 zeigen die massiven Preissteigerungen.

Zone	Richtwertgebiet	31.12.2014	31.12.2016	Preissteigerung in %
		Gemischte Bauflächen	Gemischte Bauflächen	
I	Stadtkern – Mitte	850,--	1.000,--	+ 18%
II	Stadtkern – innerer Ring	400,--	650,--	+ 44 %
III	Stadtkern – äußerer Ring	350,--	450,--	+ 28 %
IV	Stadtfeld- Kleinschaching	250,--	400,--	+ 60 %
V	Baugebiete Stadt-Au, Scheuering, Ruselstraße usw.	230,--	230,-- - 300,--	Bis zu + 30 %
VI	Ort Mietraching, Baugebiet Itzling, Kleinfilling, usw.	170,--	200,--	+ 18 %

Ähnliche Preissteigerungen werden in den Oberzentrum Straubing und Cham verzeichnet.

Den massiven Preissteigerungen am Immobiliensektor wird die Statistik über das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in Deutschland entgegengesetzt.

Daraus geht hervor, dass es im vergleichbaren Zeitraum (2014 – 2016) eine Steigerung um lediglich 6 % gab.

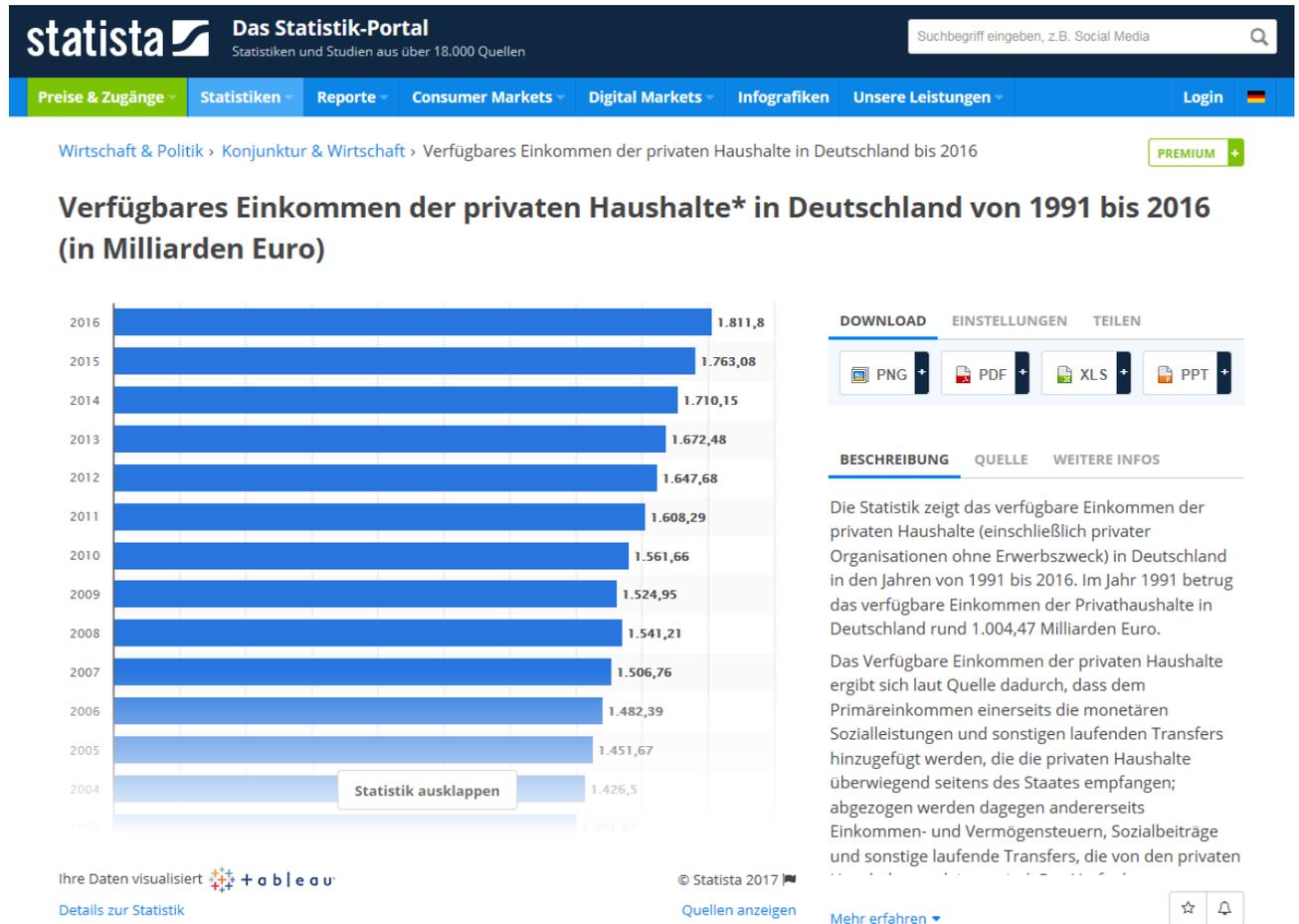


Abb. 1: www.statista.com

Die Folge wird sein, dass die Menschen aus dem Oberzentrum ins Umland abwandern werden. Profitieren werden dann vor allem die angrenzenden Orte, die nicht nur bezahlbaren Wohnraum bieten, sondern sich auch mit guter Infrastruktur als attraktive Alternative zur Stadt präsentieren. Eine gute Verkehrsanbindung mit entsprechend kurzer Einpendelzeit, eine Nahversorgung mit den Waren des täglichen Bedarfs, Einrichtungen zur Kinderbetreuung oder eine Grundschule und Freizeitangebote mit Naherholungsfaktor machen einen Pendlerwohnort attraktiv.

Die Gemeinde Lalling bündelt diese Eigenschaften zum einen durch die verkehrstechnisch gute Anbindung, mit entsprechend kurzer Einpendelzeit. Von Deggendorf sind es 21 Minuten, von Regen 23 und Passau ist 43 Autominuten entfernt. Zum anderen macht die gute Infrastruktur mit Freizeit- und Naherholungsangeboten, Nahversorgung durch Einzelhandelsgeschäfte sowie der Grundschule und dem Kindergarten den Standort attraktiv.

Aus der Summe der genannten Gründe heraus, möchte sich die Gemeinde mit attraktivem Bauland bzw. Wohnraum um junge Familien bemühen.

#### **4. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung**

Um die Entwicklung und Erschließung von neuem Wohnraum zu ermöglichen, bedarf es rechtsverbindlicher Festsetzungen in Form eines Bebauungsplanes.

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner günstigen topografischen Lage gute Voraussetzungen für die Entwicklung von neuen Bauplätzen. Weiterhin stellt die Planung eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung bzw. einen Lückenschluss im Bereich von bestehender Bebauung im Norden, Süden und Westen dar.

Ziel der Gemeinde ist es, mit der auf den gesamten Ort bezogenen, verhältnismäßig geringen Ergänzung, ein Angebot an zusätzlichen Wohnbauflächen bereitzustellen und damit dem demografischen Wandel entgegenzuwirken. Die Ausweisung dient vor allem der Ansiedlung junger Familien, aber auch Alleinstehenden soll Wohnraum geboten werden. (Single-Wohnung) Der Bedarf an kleineren Wohneinheiten, welcher neuen gesellschaftlichen Entwicklungen geschuldet ist, wird hierbei berücksichtigt und in Form von verdichtetem Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) gedeckt. Dies führt langfristig zu einer Stärkung des Ortes. Zudem werden durch die vorliegende städtebauliche Entwicklung die Vorgaben des Flächennutzungsplanes umgesetzt.

## 5. Lage und Bestandssituation

### 5.1. Räumliche Übersicht und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich am im Südwesten der Gemeinde Lalling.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit einer ca. 9.915 m<sup>2</sup> großen Fläche umfasst die Flurnummern 48, 48/2, 48/3, 48/4, der Gemarkung Lalling.

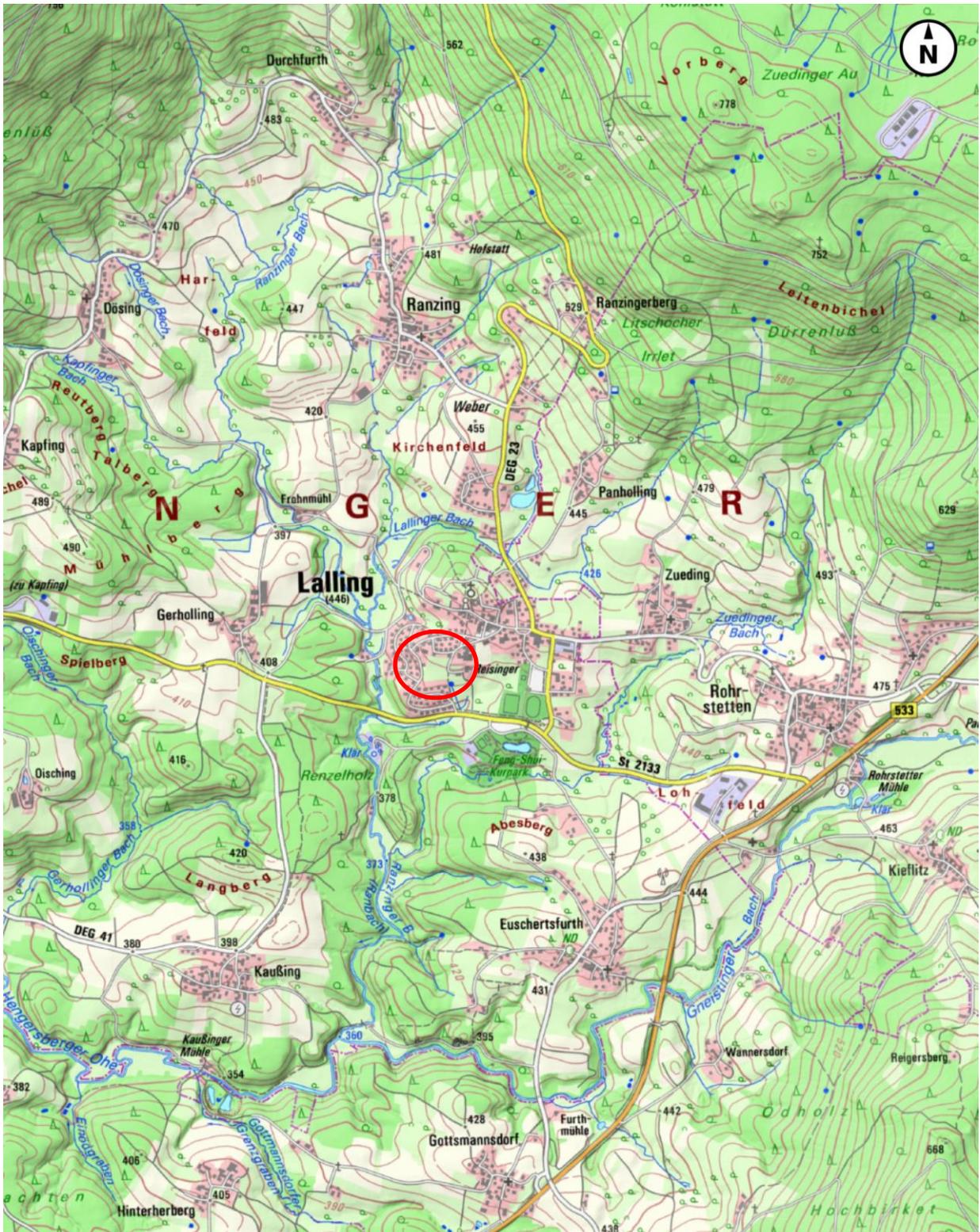


Abb. 2: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas vom 20.01.2020) – Maßstab 1:25.000

## 5.2. Derzeitige Nutzung

Das geplante allgemeine Wohngebiet stellt sich als landwirtschaftliche Nutzfläche (Intensivgrünland) dar. Im Norden und Westen grenzt Wohnbebauung an. Im Nord-Osten schließt unmittelbar die Grundschule an. Südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich intensiv genutztes Grünland. Im Süden grenzt ein öffentlicher Spielplatz mit einem Parkplatz an. Weiter südlich setzt sich das Wohngebiet fort.



Abb. 3: Luftbildausschnitt aus dem Bayern Atlas vom 20.01.2020 – Maßstab 1:5.000

## 6. Planungsrechtliche Vorgaben

### 6.1. Landes- und Regionalplanung

#### 6.1.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Lalling liegt gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP Bayern; Stand vom 01.01.2020) im Allgemeinen ländlichen Raum. Dem LEP Bayern ist als Ziel zur „Nachhaltigen Siedlungsentwicklung“ folgendes zu entnehmen:

#### 1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

##### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

##### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.

Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

##### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

##### 1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

##### 1.2 Demografischer Wandel

##### 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demografische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.

##### 1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

##### 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

### 3 Siedlungsstruktur

#### 3.1 Flächensparen

- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

#### 3.2 Vermeidung von Zersiedelung

- (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.

### 6.1.2.Ziele der Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 12 – Donau-Wald (Stand 13. April 2019) stellt die Gemeinde Lalling im allgemeinen ländlichen Raum als bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort (Kleinzentrum) dar und sieht folgende Ziele für eine Siedlungsentwicklung vor:

#### B II – Siedlungswesen

##### 1 Siedlungsentwicklung

- 1.1 (G) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.  
Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.
- 1.2 (G) Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.
- 1.3 (G) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.  
Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.
- 1.4 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

##### 2 Siedlungsgliederung

- 2.1 (G) Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.

### 6.1.3. Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Regionalplanung

Die vorliegende Planung sieht ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein allgemeines Wohngebiet entsprechend dem örtlichen Bedarf (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) mit Anbindung an bestehende Bebauung vor. Das geplante Wohngebiet stellt eine Erweiterung und zugleich städtebaulichen Lückenschluss an dieser Stelle von Lalling dar. Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Zudem erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege. In der Neuplanung werden Grünstrukturen zur Siedlungsgliederung und als Verknüpfung der noch angrenzenden Freiräume vorgesehen.

### 6.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Geltungsbereich bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Auf der Fläche ist zudem eine Streuobstwiese dargestellt, welche allerdings nicht besteht. Aktuell wird die Fläche als Intensivgrünland bewirtschaftet.

Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und stellt eine städtebauliche Abrundung an dieser Stelle der Gemeinde Lalling dar.

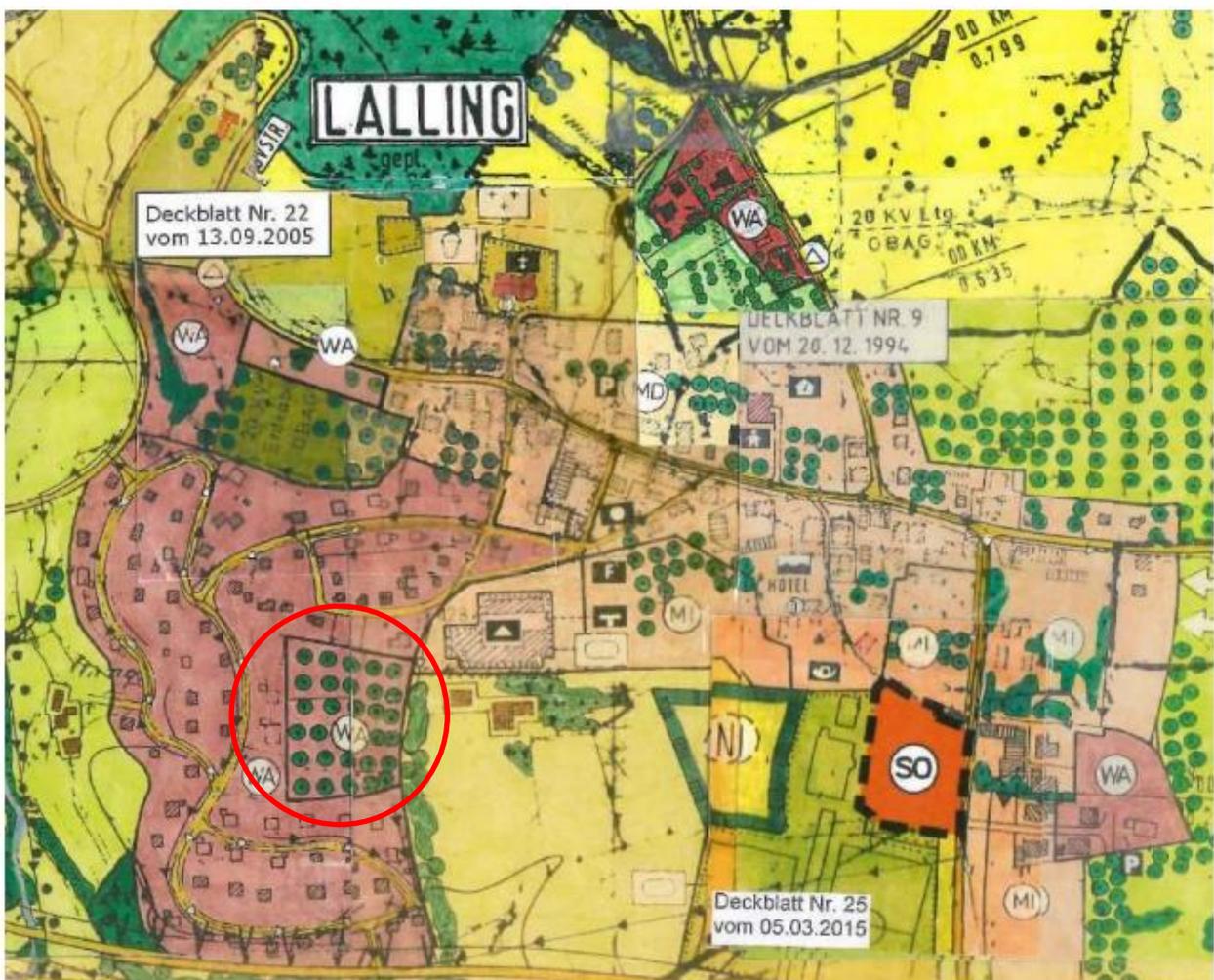


Abb. 4: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan – Maßstab 1:5.000



### 6.3. Verbindliche Bauleitplanung

Auszug aus dem ursprünglich rechtskräftigen Bebauungsplan „Jägerhölzl“.

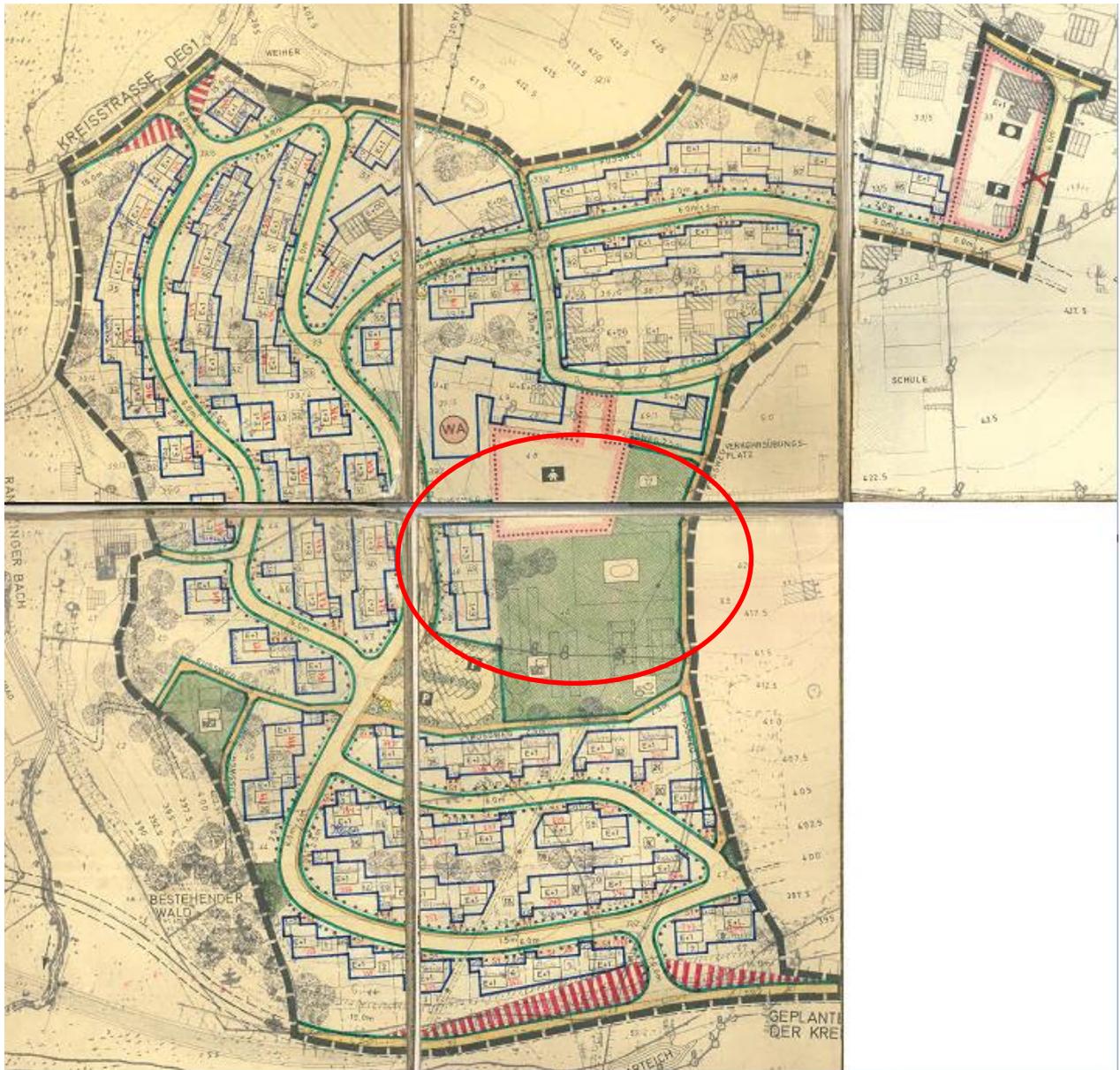


Abb. 5: Bebauungsplan „Jägerhölzl“ ohne DB 1, maßstabslos

Auszug aus dem Bebauungsplan „Jägerhölzl“ mit Deckblatt Nr. 1:

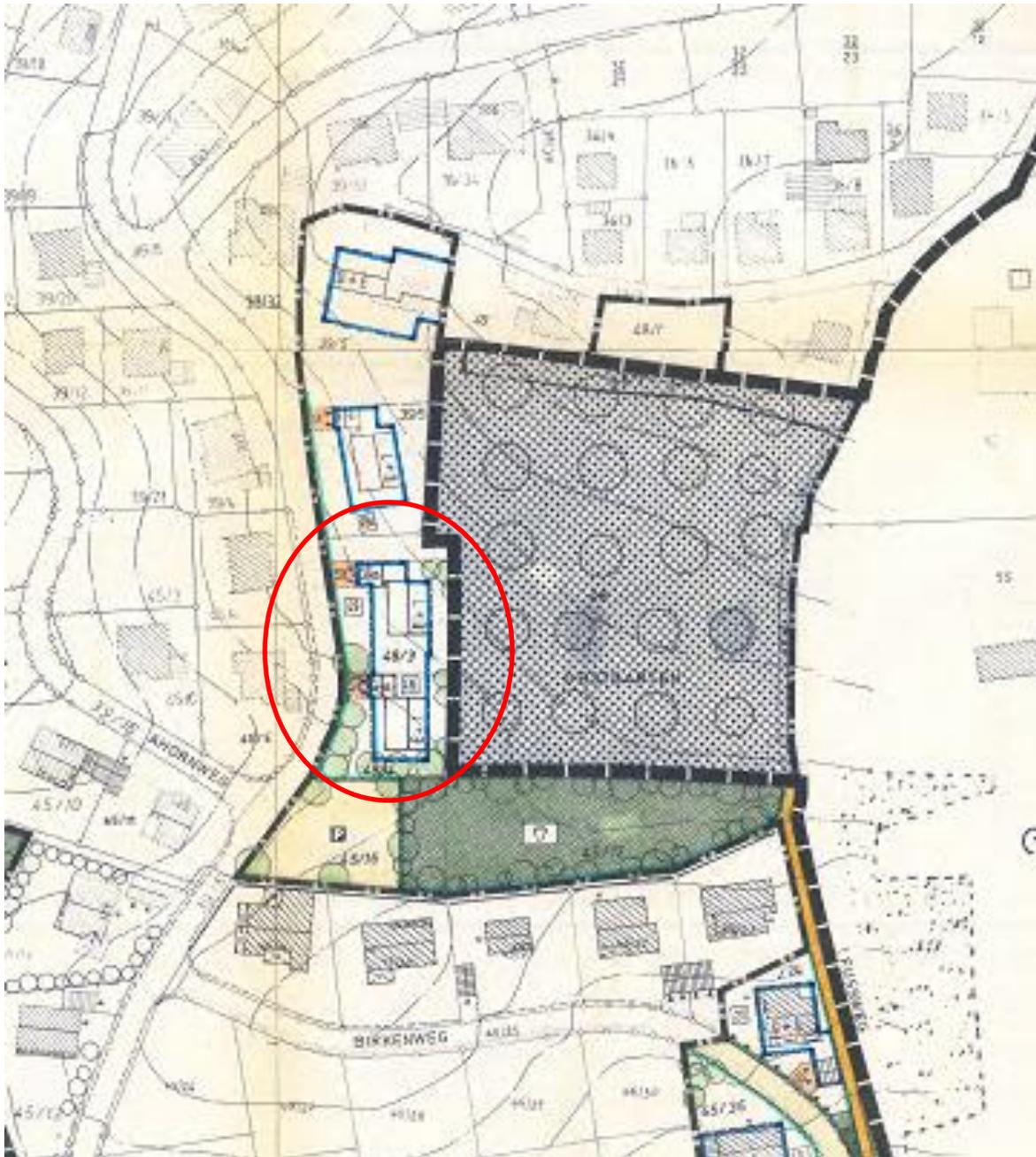


Abb. 6: Rechtskr Bebauungsplan „Jägerhölzl“ DB 1, maßstabslos

Mit Deckblatt Nr. 1 wurde im Jahr 1985 bereits eine große Fläche herausgenommen.

Zwei Parzellen sowie die TF einer weiteren Parzelle (die bereits aus dem Bebauungsplan herausgenommen wurde) und zukünftig in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen werden sollen, liegen noch innerhalb des Geltungsbereichs „Jägerhölzl“.

Diese werden mittels Deckblattänderung im Parallelverfahren herausgenommen und in den vorliegenden Geltungsbereich aufgenommen.

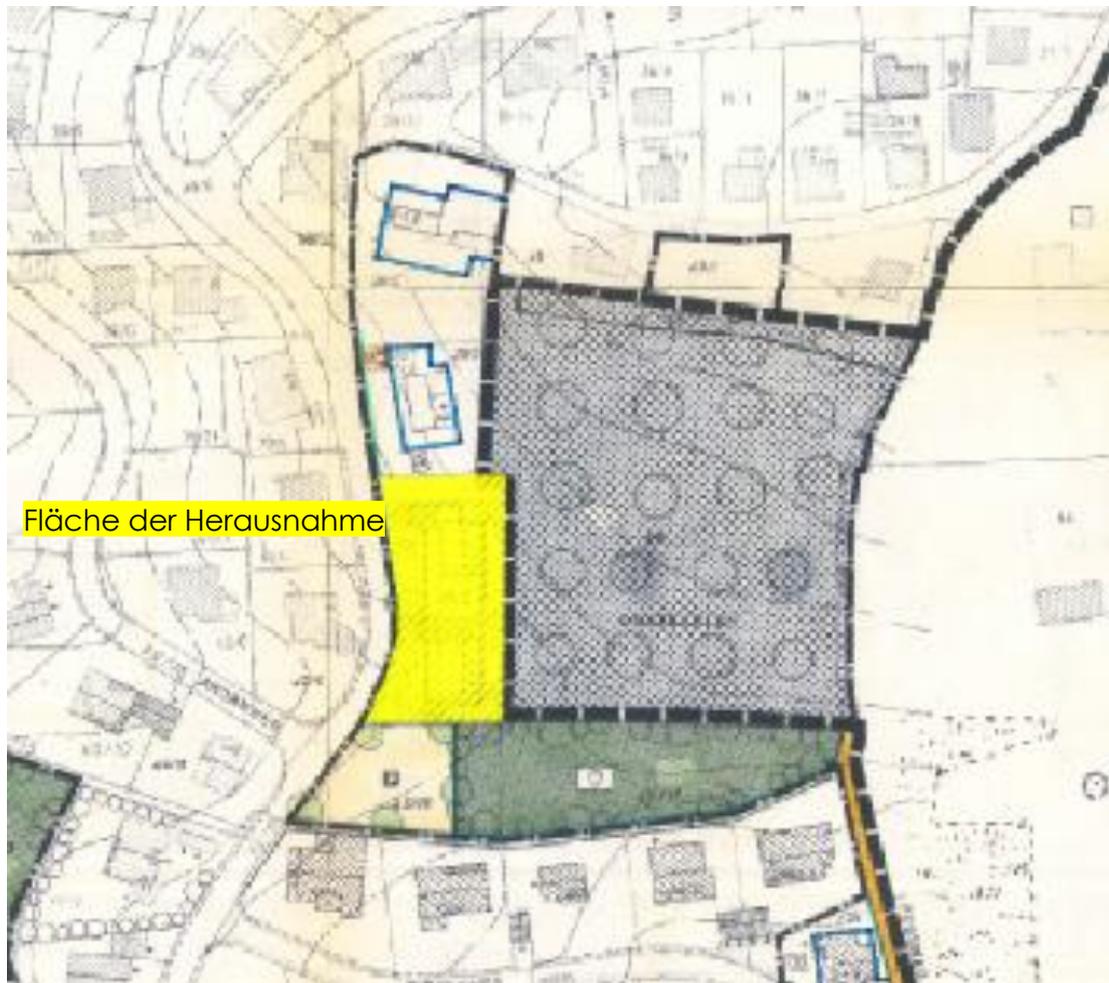


Abb. 7: Fläche der Herausnahme aus dem Rechtskr. Bebauungsplan „Jägerhölzl“ DB 1, maßstabslos

#### 6.4. Naturschutzrecht

Das Planungsgebiet liegt gemäß FIN-Web innerhalb des Naturparks „Bayerischer Wald“. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale sowie amtlich ausgewiesenen Biotop oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen.

In der Umgebung sind das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ sowie das FFH Gebiet „Obere Hengerberger Ohe mit Hangwiesen“ vorhanden, werden jedoch von der vorliegenden Planung nicht tangiert.

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zu erforderlichen baurechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden gem. Art. 4 BayNatSchG im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan getroffen: Es erfolgt eine Eingrünung des Wohngebietes, erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb/außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

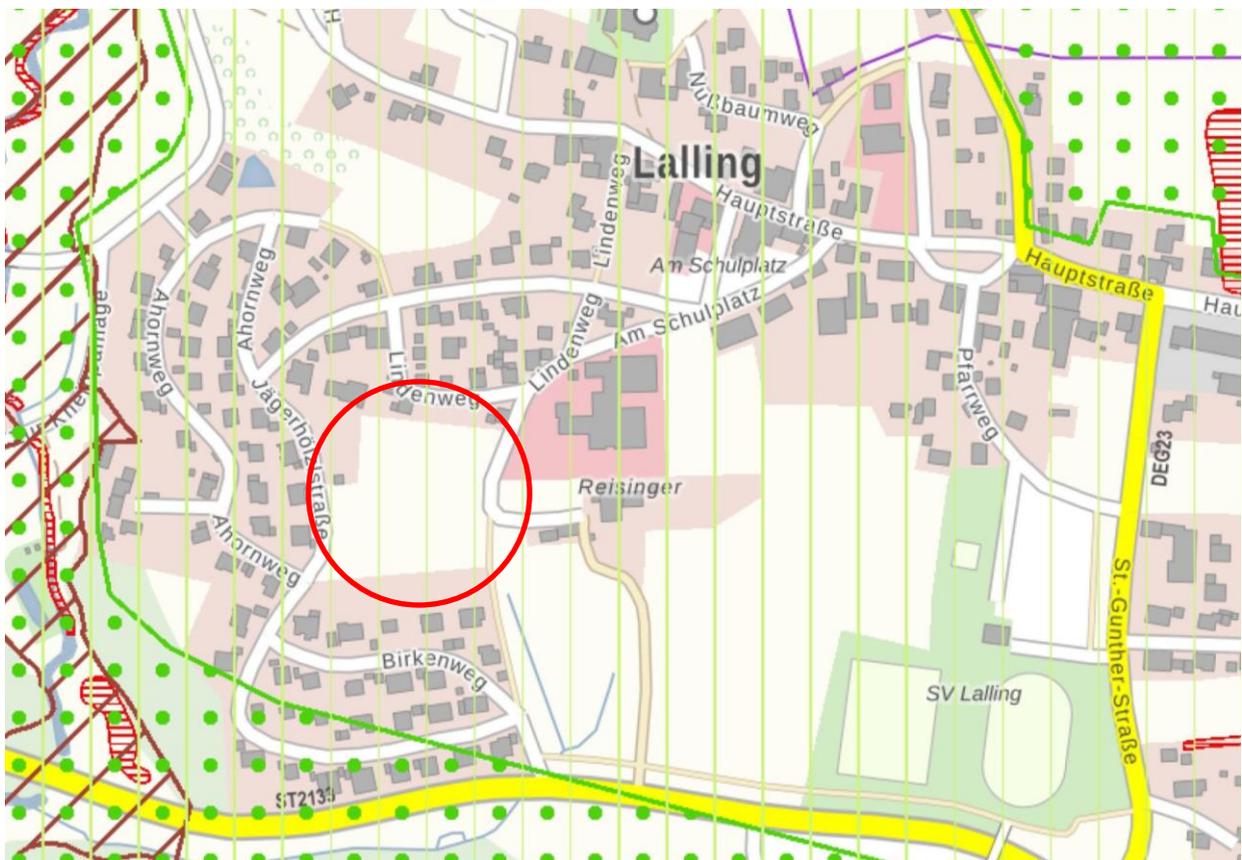


Abb. 8: Darstellung der Schutzgebiete (Auszug aus dem BayernAtlas vom 20.01.2020) – Maßstab 1:5.000

Rot quer gestreift: Biotopkartierung  
Grün gepunktet: Landschaftsschutzgebiet „Bay. Wald“  
Grün gestreift: Naturpark „Bayerischer Wald“  
Rot schraffiert: FFH Gebiet „Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen“

## 7. Denkmalschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist nach Art. 2 DSchG zu prüfen ob im Geltungsbereich bzw. im Nahbereich Bau- und /oder Bodendenkmäler vorhanden sind. Wenn eingetragene Denkmäler vorhanden sind, sind diese im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.

Im Geltungsbereich selbst und der näheren Umgebung befinden sich keine Denkmäler (siehe Ausschnitt Luftbild).

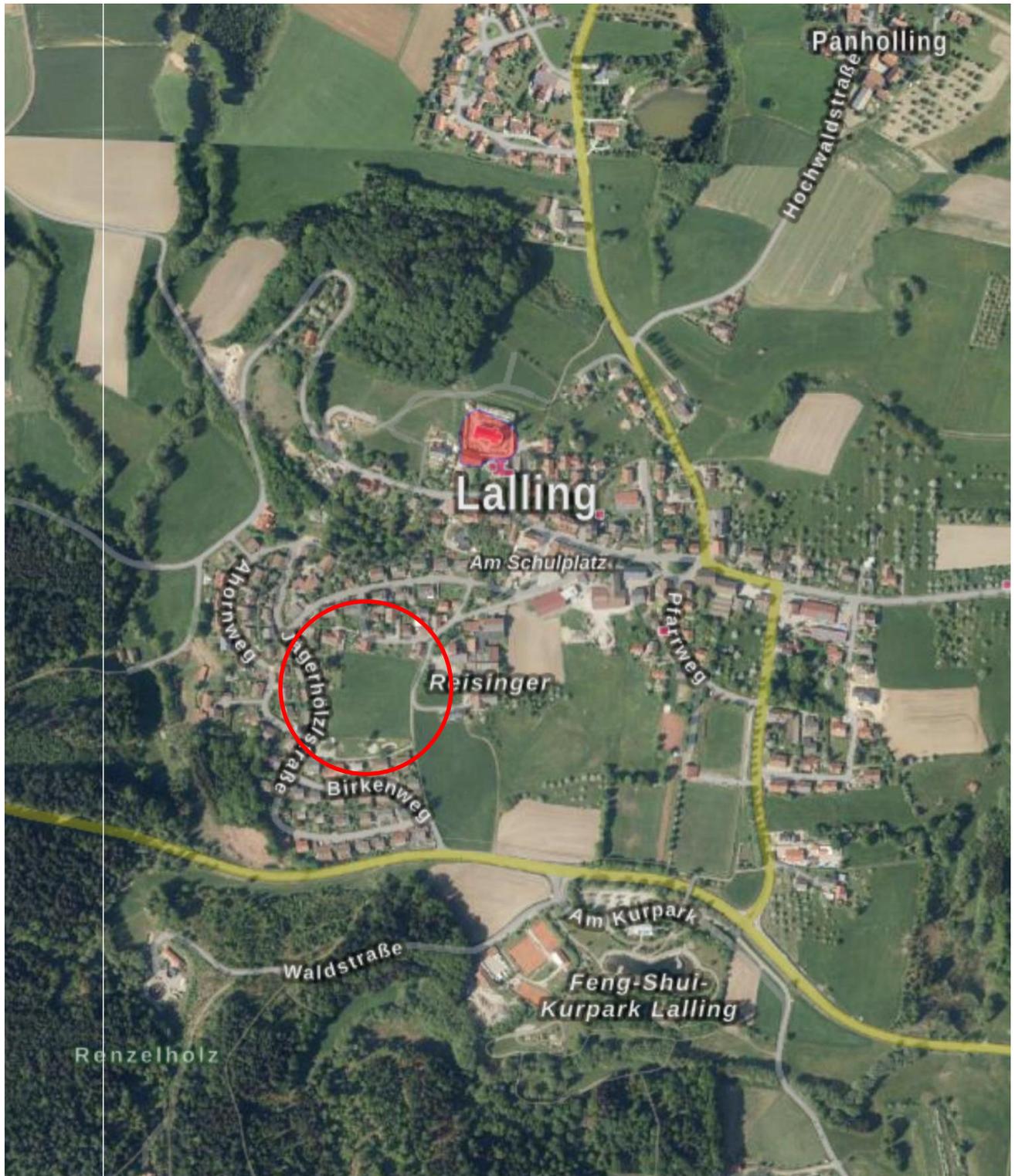


Abb. 9: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom 20.01.2020 – ohne Maßstab

Baudenkmäler sind nach Art. 4 DSchG von den Eigentümern, von den sonst dinglich Verfügungsberechtigten von Baudenkmälern oder durch den unmittelbaren Besitzer zu erhalten.

Nach Art. 5 DSchG sollen Baudenkmäler soweit möglich entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden. Ist dies nicht möglich, soll eine Nutzung gewählt werden, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet.

Wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder geschützte Ausstattungstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf nach Art. 6 DSchG einer Erlaubnis. Außerdem ist nach Art. 6 DSchG eine Erlaubnis notwendig, wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.

Nach Art. 8 Abs. 1 DSchG gilt, 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 Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Nach Art. 8 Abs. 2 BayDSchG gilt, dass 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.

## 8. Planinhalte

### 8.1. Städtebauliche Gesamtkonzeption

#### 8.1.1. Konzept Bauliche Nutzung

Das geplante allgemeine Wohngebiet stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung und zugleich einen Lückenschluss mit 14 Bauparzellen im Westen von Lalling, im Anschluss an bestehende Bebauung dar. Der Geltungsbereich wird dabei in vier Bereiche (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4) unterteilt, so dass auf die geplanten Nutzungen bzw. auf die topografischen Verhältnisse mittels textlichen und planlichen Festsetzungen entsprechend eingegangen werden kann. WA 1 und WA 2 sind für Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen. WA 3 soll der Bebauung von Geschößwohnungsbau dienen. WA 4 sieht die Bebauung mit Einzelhäusern vor, da die Erschließungssituation für Doppelhäuser ungeeignet ist.

Zur maximalen Flexibilität in der Einteilung der Grundstückszuschnitte werden möglichst große Baufenster geschaffen, um flexible Gebäudestellungen zur optimalen Ausnutzung der einzelnen Parzellen mit Einzel- oder Doppelhäusern ermöglichen zu können. Die Hauptgebäude sind mit einem Sattel- bzw. Walmdach bei einer Dachneigung von 18° bis 38° oder einem Pultdach mit einer Dachneigung von 5°-10° zu errichten.

Die Parzellen in WA 1, WA 2, und WA 4 können bei einer offenen Bauweise mit einer Grundflächenzahl von bis zu 0,35 bebaut werden. Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern ist nur eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig. WA 3 kann mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bebaut werden.

WA 1 sieht eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Die Geländeänderungen können in einem verträglichen Maß gehalten werden, indem man die Wandhöhe straßenseitig auf max. 9,00 m festsetzt. In Kombination mit den maximal zulässigen Geländeänderungen von 1,50 m entstehen straßenseitig dreigeschossige Gebäude, in denen die Garagen integriert werden können.

In WA 2 sieht eine Einzel- oder Doppelhausbebauung mit einer straßenseitig maximal zulässigen Wandhöhe von 6,20 m bezogen auf die Straßenoberkante vor. Als Straßenbezugspunkt ist die Grundstücksmitte anzusetzen. Talseits wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 8,00 m festgelegt. Die Wandhöhe ermöglicht den Bau von bergseits zweigeschossigen Gebäuden, welche talseits im Kellergeschoss Fester ermöglichen. Damit können in kompakter Bauweise großzügige Grundrisse entstehen.

WA 3 ermöglicht innerhalb des Geltungsbereichs neben der Einzel- und Doppelhausbebauung auch Geschößwohnungsbau. Damit möchte man auch den Bedarf an Wohnungen abdecken.

Dabei wird der Geschößwohnungsbau, mit seiner gegenüber den Einzel- und Doppelhausbebauungen größeren Kubatur in der Mitte des Geltungsbereichs positioniert. An dieser Stelle tritt ein relativ großer Geländesprung auf. Mit dem Geschößwohnungsbau kann der vorhandene Geländesprung (ca. 5 m) gut in die Planung integriert werden, ohne dass massive Geländeänderungen nötig sind.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH 2) von 9,00 m, bezogen auf den Höhenfestpunkt von +418,50 ü. NN, ermöglicht talseits bis zu 3 Vollgeschoße. Bezogen auf die Mitte der bergseits liegenden Erschließungsstraße, liegt der Höhenfestpunkt 1,25 m tiefer. Mit der Festsetzung einer zweiten Wandhöhe WH1 =6,75 m wird gewährleistet, dass die Höhe im

Anschluss an die Wohnbebauung unterbrochen wird. Mit der bereits beschriebenen Topografie werden von den 4 Vollgeschoßen von Norden aus betrachtet nur 3 Vollgeschoße sichtbar. Um zu den angrenzenden Wohngebäuden eine städtebaulich ansprechende Planung gewährleisten zu können, wird festgesetzt, dass in Teilbereichen nach III Vollgeschossen ein Staffelgeschoss mit einer davorgesetzten Dachterrasse vorzusehen ist. In diesen Bereichen beträgt die maximal zulässige Wandhöhe an der Brüstung (WH1) 6,75m bezogen auf den Höhenfixpunkt.

WA 4 sieht eine Einzel- und Doppel- und Reihenhausbebauung vor. Die Geländeänderungen können in einem verträglichen Maß gehalten werden, indem man die Wandhöhe straßenseitig auf max. 9,00 m festsetzt. In Kombination mit den maximal zulässigen Geländeänderungen von 1,50 m entstehen straßenseitig dreigeschossige Gebäude, in denen die Garagen integriert werden können. Es sind maximal drei aufeinander folgende Hauseinheiten (Dreispänner) zulässig.

In WA 5 wird der Bezugspunkt von der Straßenoberkante für die maximal zulässige Wandhöhe auf max. 7,20 m festgelegt. Als Straßenbezugspunkt ist die Grundstücksmittelpunkt anzusetzen. In Kombination mit den maximal zulässigen Geländeänderungen von 1,50 m, können talseits dreigeschossige Gebäude entstehen.

In WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 werden die Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung behandelt.

In WA 3 finden die Regelungen für die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung keine Anwendung. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBo, werden die Mindestabstände der Abstandsflächen durch die Baufenster geregelt.

#### *8.1.2. Konzept Verkehrserschließung*

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausgehend von der westlich bestehenden öffentlichen Erschließungsstraße mittels einer neuen Ringstraße mit begleitendem Seitenstreifen.

Der Straßenquerschnitt der geplanten Erschließung weist eine 4,75 m breite asphaltierte Fahrbahn mit öffentlichen Seitenstreifen unterschiedlicher Breite auf.

#### *8.1.3. Konzept Oberflächenentwässerung*

Das Erschließungskonzept sieht ein Trennsystem vor.

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Es muss auf dem jeweiligen Baugrundstück versickert oder in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen ist eine Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen.

#### 8.1.4. Ver- und Entsorgung

##### Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann durch Anschluss an die Leitung der gemeindlichen Wasserversorgung sichergestellt werden.

##### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des geplanten Baugebiets erfolgt mittels Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen.

##### Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt über Erweiterungen durch den Stromversorger Bayernwerk AG.

##### Telekommunikation

Ein Anschluss der Parzellen über Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG wird angestrebt.

Die Möglichkeit zum Absetzen eines Notrufes kann durch Anschluss an das Telekommunikationsnetz oder durch das vorhandene Mobilfunknetz erfolgen.

##### Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald (ZAW).

Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im Wertstoffhof angenommen bzw. sind von gewerblichen Unternehmen selbst fachgerecht zu entsorgen.

#### *8.1.5. Konzept Grünordnung*

Im Bebauungsplan werden für den Geltungsbereich Maßnahmen zur Durchgrünung vorgesehen. Sowohl planliche als auch textliche Festsetzungen legen Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grünflächen fest.

Dabei sind je Parzelle pro 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer bzw. befestigter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen.

Im Osten wird in einer Breite von 5,00 m ein privater Grünstreifen festgesetzt.

#### *8.1.6. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan*

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, da dieser den Bereich bereits als allgemeines Wohngebiet festsetzt.

## **9. Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen**

Die Gemeinde Lalling möchte dem demografischen Wandel entgegenwirken und mit der behutsamen Ausweisung von neuen Bauflächen vor allem einheimischen, jungen Menschen die Möglichkeit bieten, sich in unmittelbarer Nähe zu ihren Familien anzusiedeln. Durch die Umsetzung des auf Flächennutzungsplan vorgesehenen allgemeinen Wohngebietes erfolgt an dieser Stelle eine städtebauliche Abrundung des Ortsteiles.

Alternative Straßenführungen mit Wendehämmern etc. wären grundsätzlich denkbar, allerdings stellt die geplante Ringstraße die wirtschaftlichste Form, auch in Bezug auf den Unterhalt (Winterdienst/Müllentsorgung), dar.

Grundsätzlich entstehen durch die Umsetzung des Wohngebietes Eingriffe in die Natur und das Landschaftsbild, diese werden jedoch mittels Eingriffs-/Ausgleichsermittlung und den getroffenen Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe reduziert bzw. ausgeglichen. Negative Auswirkungen sind mit der Ausweisung nicht zu befürchten.

## II. UMWELTBERICHT

Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes folgt den Anforderungen des § 2 a BauGB. Der Umweltbericht beschreibt, ob und in welchem Umfang von anlage-, bau- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen für das Vorhaben auszugehen ist. Im Zuge der Entwurfsplanung wird der Umweltbericht samt Eingriffsregelung durch Frau Dorothea Haas, Dipl.-Ing. + Dipl. Geol., Landschaftsarchitektin erarbeitet.

### III. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: <i>www.statista.com</i>	9
Abb. 2: <i>Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas vom 20.01.2020) – Maßstab 1:25.000</i>	11
Abb. 3: <i>Luftbildausschnitt aus dem Bayern Atlas vom 20.01.2020 – Maßstab 1:5.000</i>	12
Abb. 4: <i>Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan– Maßstab 1:5.000</i>	15
Abb. 5: <i>Bebauungsplan „Jägerhölzl“ ohne DB 1, maßstabslos</i>	17
Abb. 6: <i>Rechtskr Bebauungsplan „Jägerhölzl“ DB 1, maßstabslos</i>	18
Abb. 7: <i>Fläche der Herausnahme aus dem Rechtskr. Bebauungsplan „Jägerhölzl“ DB 1, maßstabslos</i>	19
Abb. 8: <i>Darstellung der Schutzgebiete (Auszug aus dem BayernAtlas vom 20.01.2020) – Maßstab 1:5.000</i>	20
Abb. 9: <i>Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom 20.01.2020 – ohne Maßstab</i>	21

#### IV. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.12.2020 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis .....

6. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom ....., in seiner Sitzung vom ..... als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Lalling, .....

.....

Michael Reitberger

Erster Bürgermeister

Vorentwurf vom 02.12.2020

Entwurf vom .....

Fassung vom .....

## V. FESTSETZUNGSPLAN

### 1. **Bebauungsplan „Jägerhölzl II“ mit integrierter Grünordnung**

## VI. Systemschnitte - planlicher Hinweis

**BOLLWEIN**  
gesellschaft von  
**ARCHITEKTEN** mbH

Planung:

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)  
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9  
94209 Regen

Telefon 09921/97 17 06 - 0

Telefax 09921/97 17 06 -10

.....

Kathrin Bollwein

Ablauf:                      Vorentwurf vom      02.12.2020  
                                    Entwurf vom            .....

                                    Fassung vom            .....