

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

Mit integrierter Grünordnung

Entwurf vom 26.05.2021



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

Dorothea Haas, Dipl.- Ing. + Dipl. Geol.  
Landschaftsarchitektin

E.-Schikaneder-Str. 19  
94234 Viechtach  
Telefon 09942-904097  
Email: Haas.Dorothea@t-online.de

## Inhaltsverzeichnis

I.	Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Jägerhölzl II“ .....	5
1.	<b>Rechtsgrundlage</b> .....	5
2.	<b>Anlass und Zweck der Planung</b> .....	5
3.	<b>Bedarfsermittlung</b> .....	6
4.	<b>Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung</b> .....	11
5.	<b>Lage und Bestandssituation</b> .....	12
5.1.	Räumliche Übersicht und Geltungsbereich .....	12
5.2.	Derzeitige Nutzung .....	13
6.	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b> .....	14
6.1.	Landes- und Regionalplanung .....	14
6.1.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	14
6.1.2.	Ziele der Regionalplanung .....	15
6.1.3.	Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Regionalplanung .....	16
6.2.	Vorbereitende Bauleitplanung .....	16
6.3.	Verbindliche Bauleitplanung .....	17
6.4.	Naturschutzrecht .....	20
7.	<b>Denkmalschutz</b> .....	21
8.	<b>Planinhalte</b> .....	23
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> .....	28
9.	<b>Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen</b> .....	29
II.	UMWELTBERICHT .....	30
1.	<b>Einleitung</b> .....	30
1.1.	<b>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans</b> .....	30
1.2.	<b>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung</b> .....	32
2.	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b> .....	32
2.1.	<b>Schutzgut Arten und Lebensräume</b> .....	33
2.2.	<b>Schutzgut Wasser</b> .....	35
2.3.	<b>Schutzgut Boden</b> .....	35
2.4.	<b>Schutzgut KLIMA und LUFT</b> .....	35

<b>2.5</b>	<b>Schutzgut Landschaftsbild und Erholung</b> .....	35
<b>2.6</b>	<b>Schutzgut Mensch</b> .....	36
<b>2.7</b>	<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b> .....	36
<b>2.8</b>	<b>Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter</b> .....	37
<b>3.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	37
<b>4.</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b> .....	37
<b>4.1</b>	<b>Vermeidung und Verringerung</b> .....	37
<b>4.2</b>	<b>Eingriffsermittlung</b> .....	37
<b>4.3</b>	<b>Ausgleich</b> .....	39
<b>5.</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b> .....	39
<b>6.</b>	<b>Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b> .....	40
<b>7.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b> .....	40
<b>8.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	40
III.	Abbildungsverzeichnis .....	41
IV.	Verfahren .....	42
V.	FESTSETZUNGSPLAN.....	43

## 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**

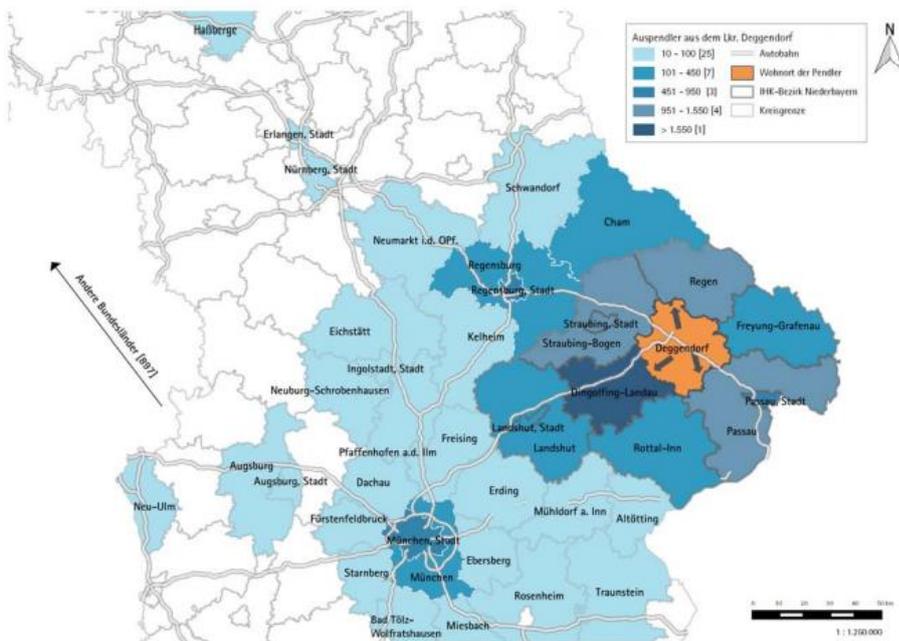
Beschäftigungsstatistik  
 Gemeinden (einschl. gemeindefreie Gebiete): Lalling

	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: „Pendlerströme 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.

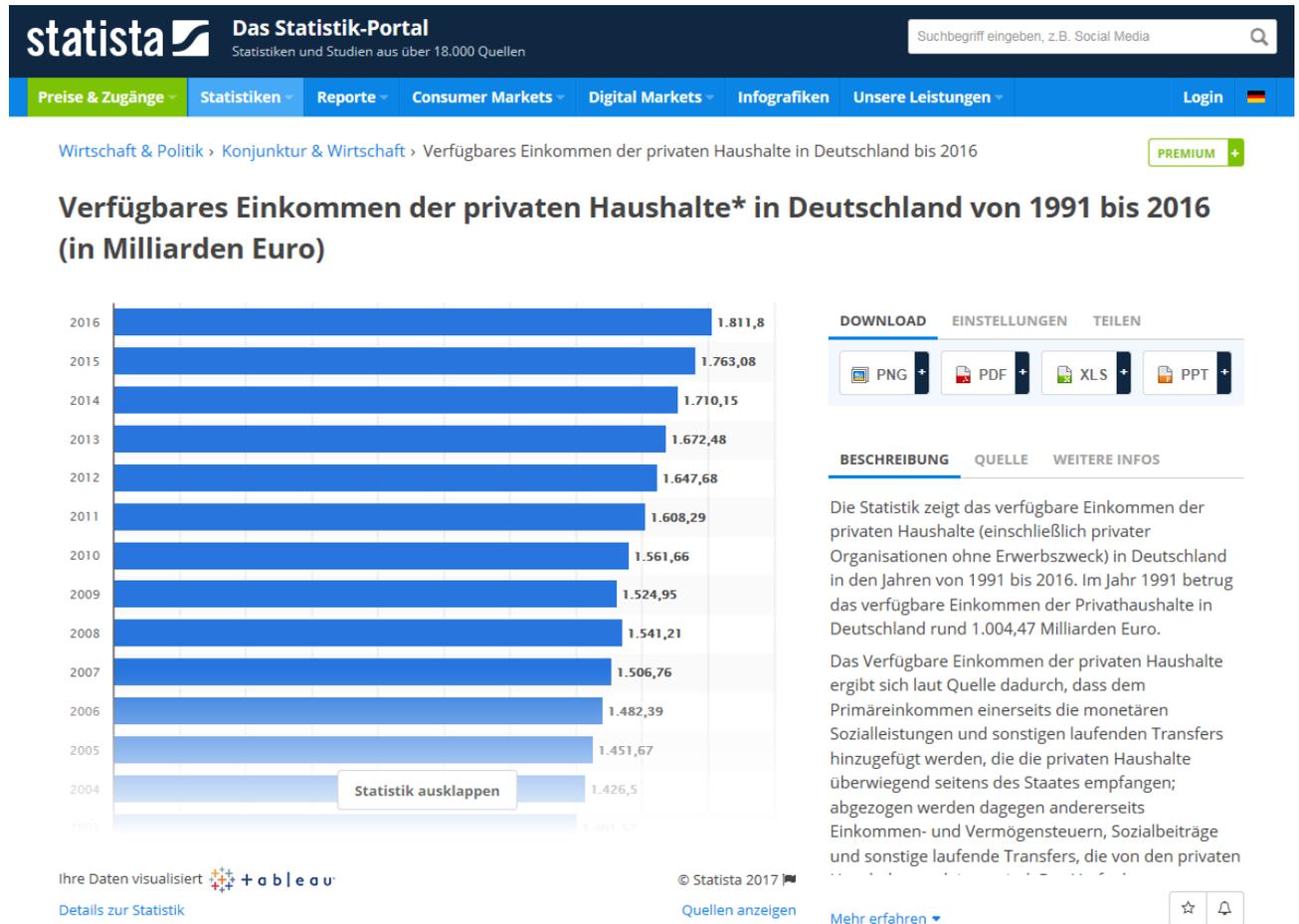


Abb. 1: www.statista.com

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.

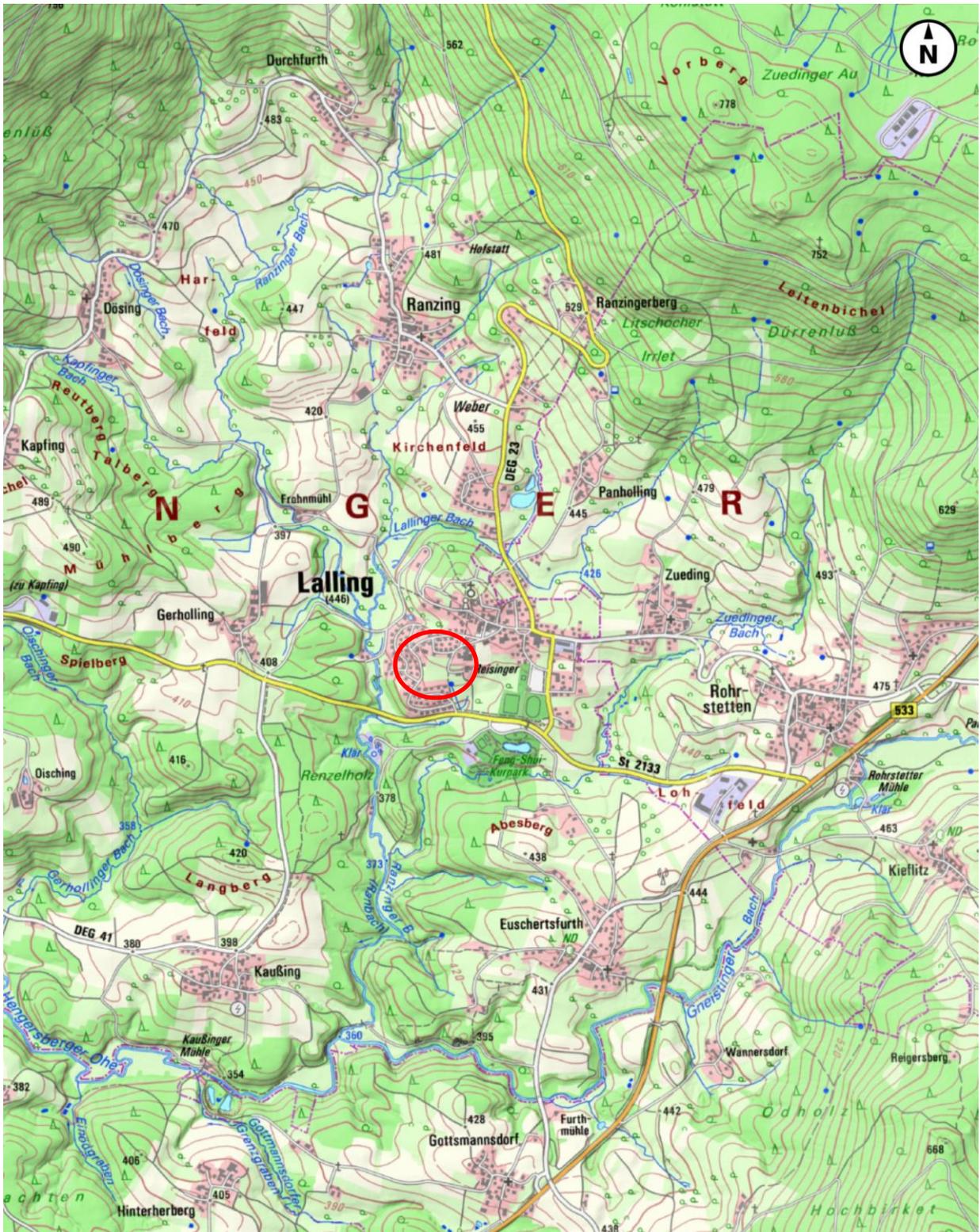


Abb. 2: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas vom 20.01.2020) – Maßstab 1:25.000

## 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.

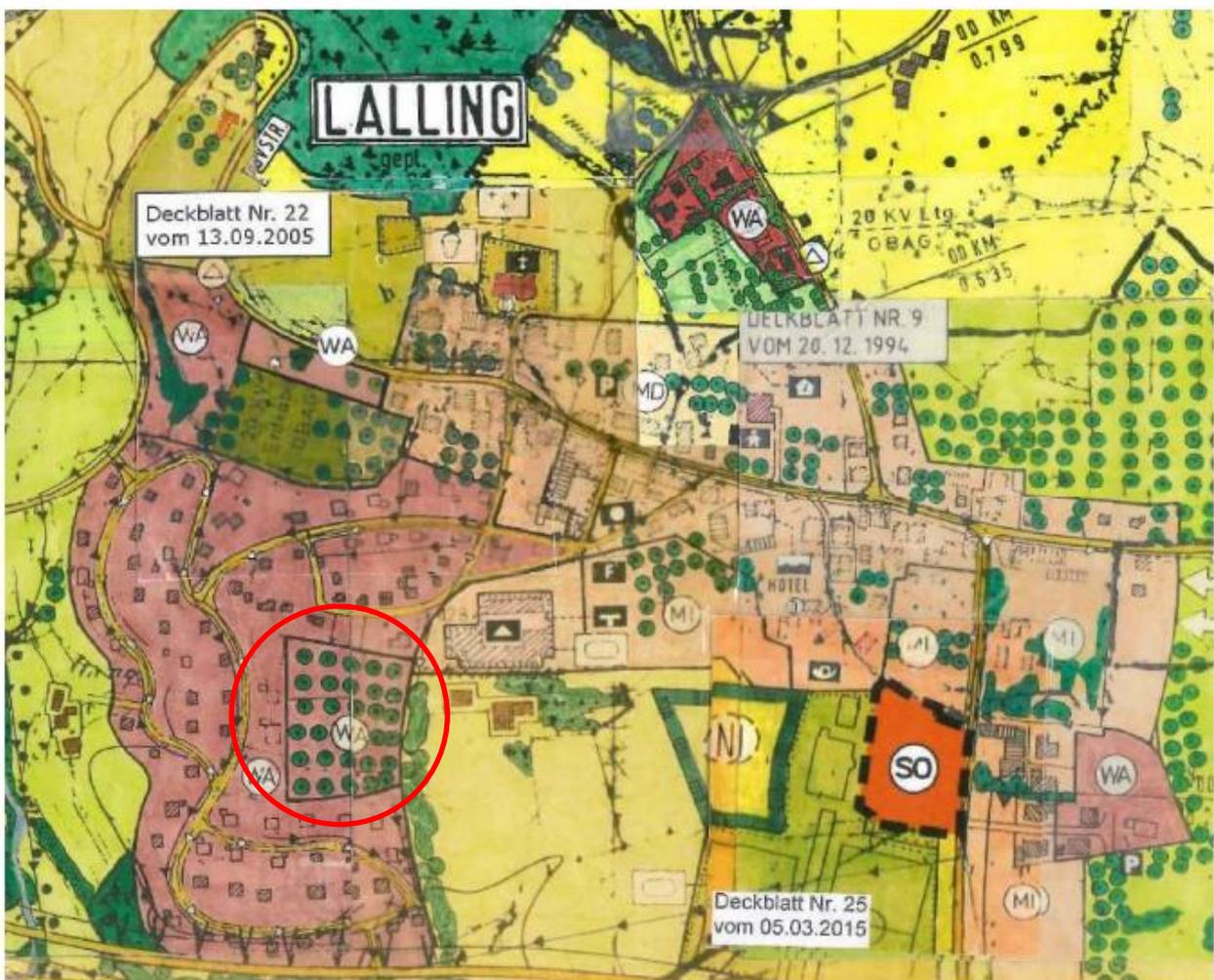


Abb. 4: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan – Maßstab 1:5.000

### 6.3. Verbindliche Bauleitplanung

Auszug aus dem ursprünglich rechtskräftigen Bebauungsplan „Jägerhölzl“.

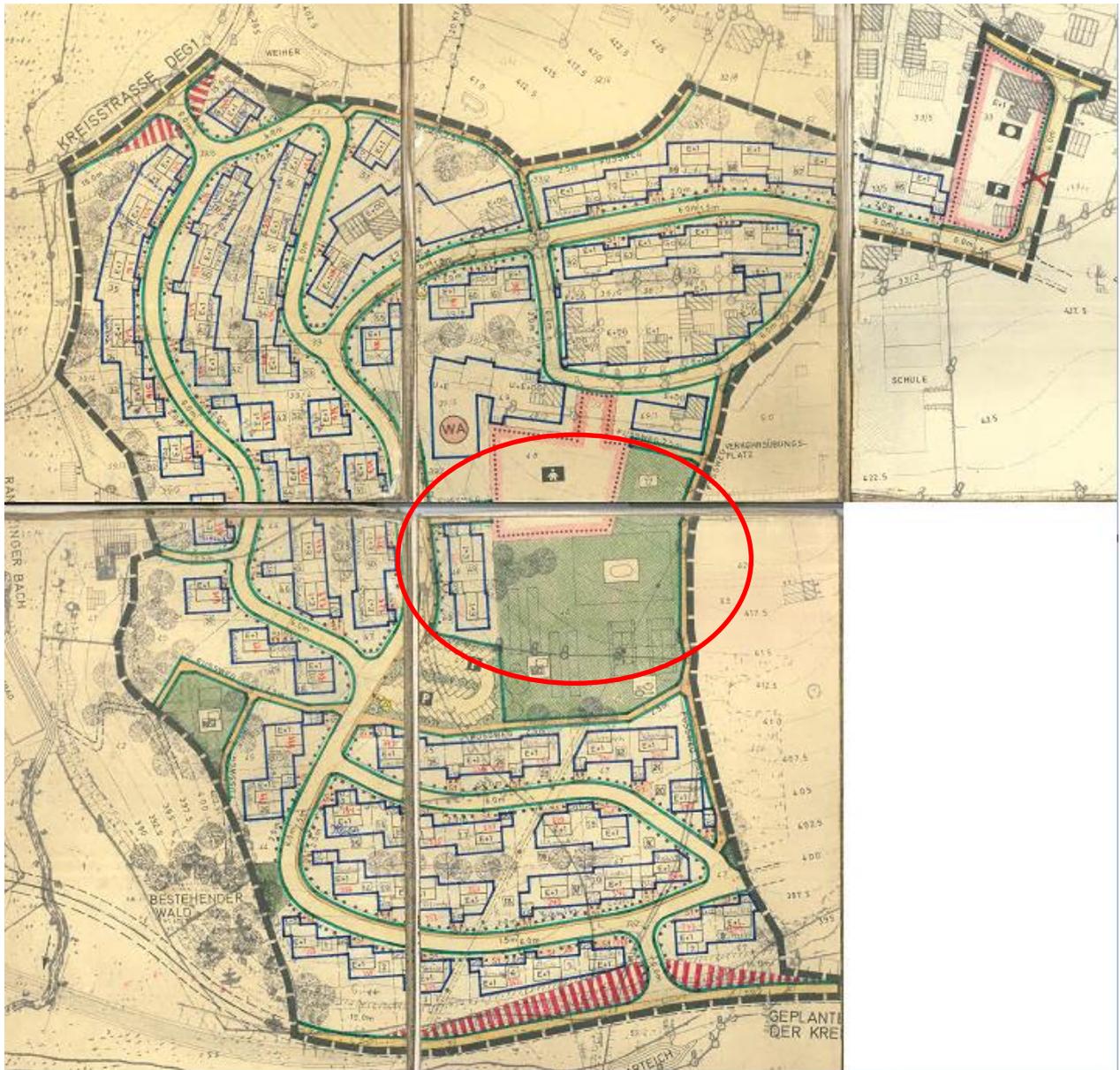


Abb. 5: Bebauungsplan „Jägerhölzl“ ohne DB 1, maßstabslos

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

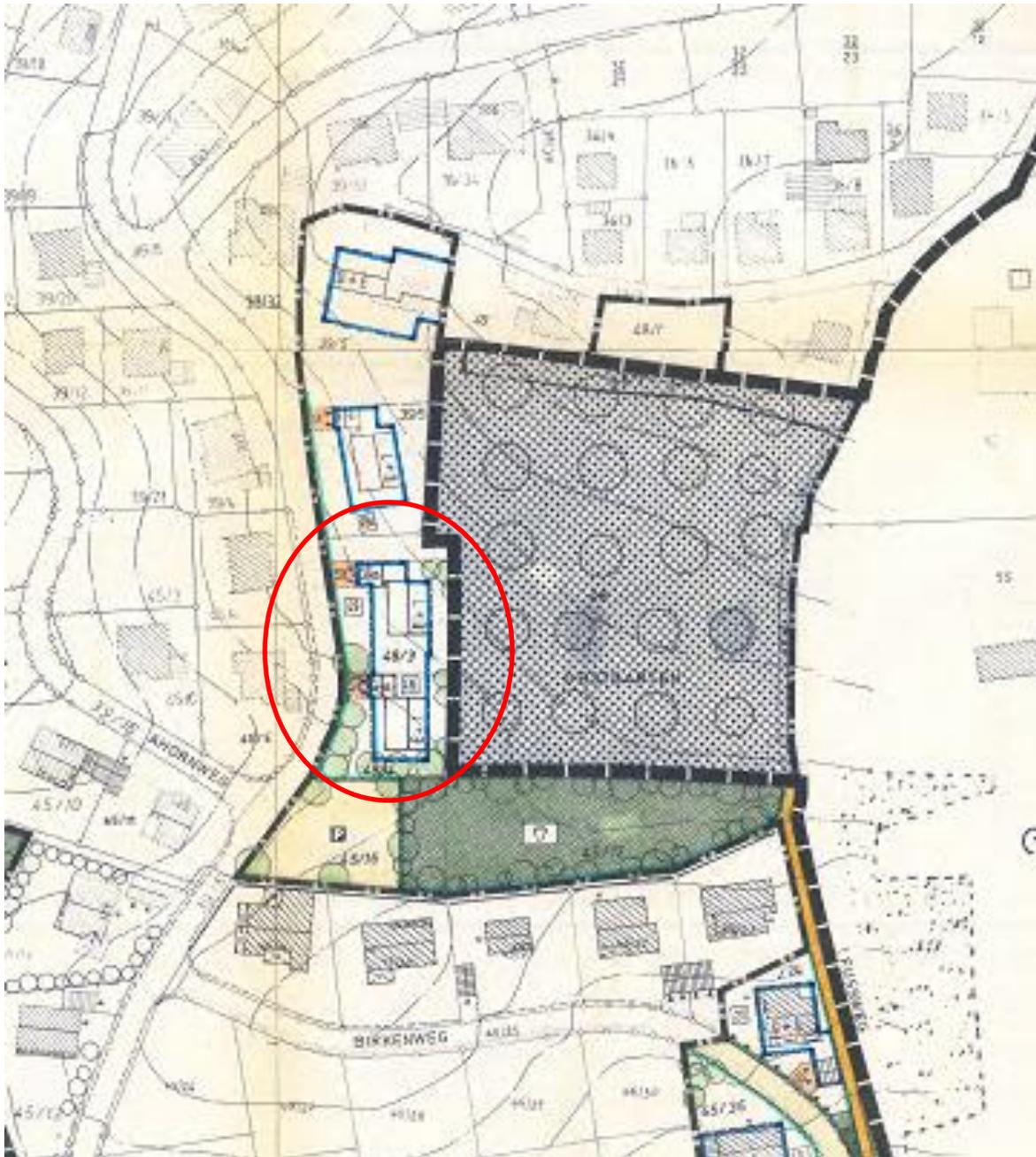


Abb. 6: Rechtskr Bebauungsplan „Jägerhölzl“ DB 1, maßstabslos

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.

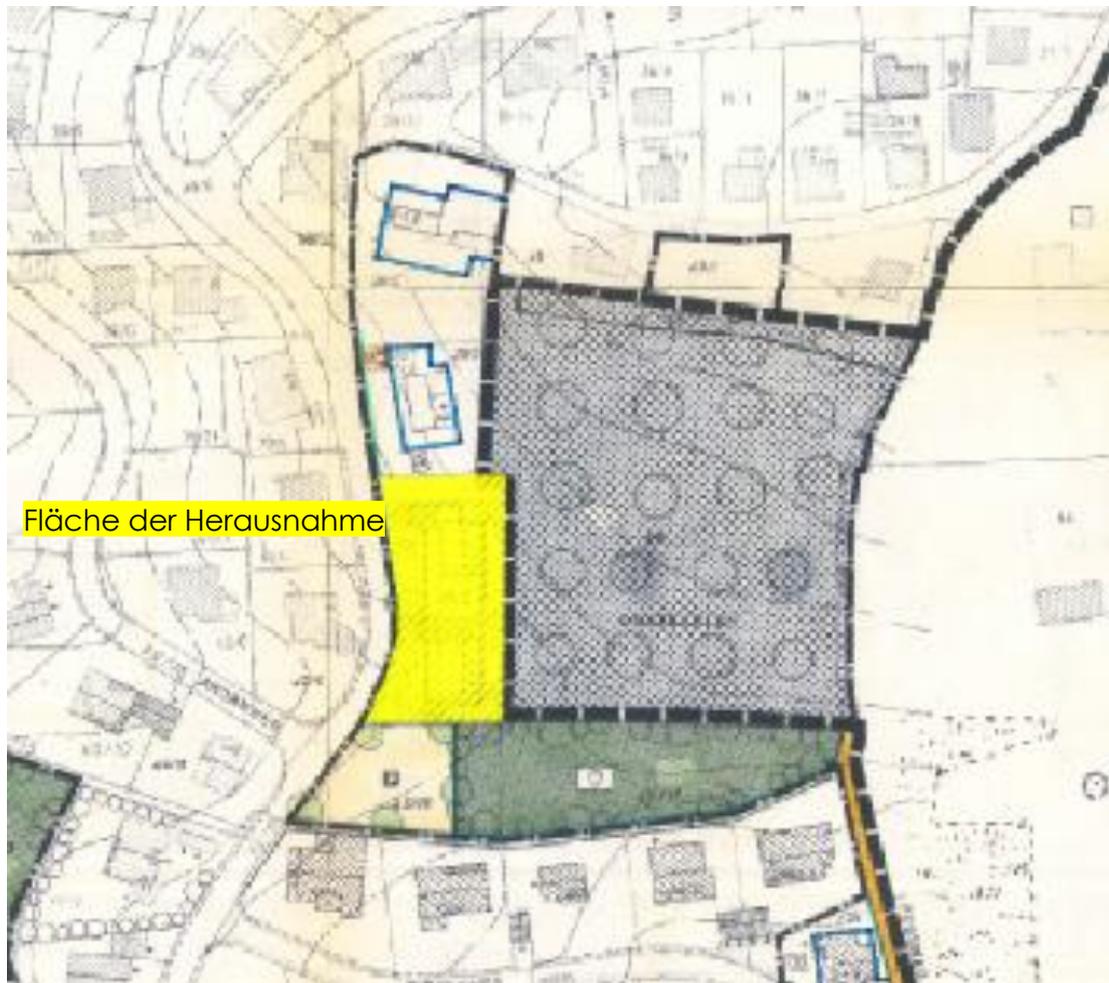


Abb. 7: Fläche der Herausnahme aus dem Rechtskr. Bebauungsplan „Jägerhölzl“ DB 1, maßstabslos

#### 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.

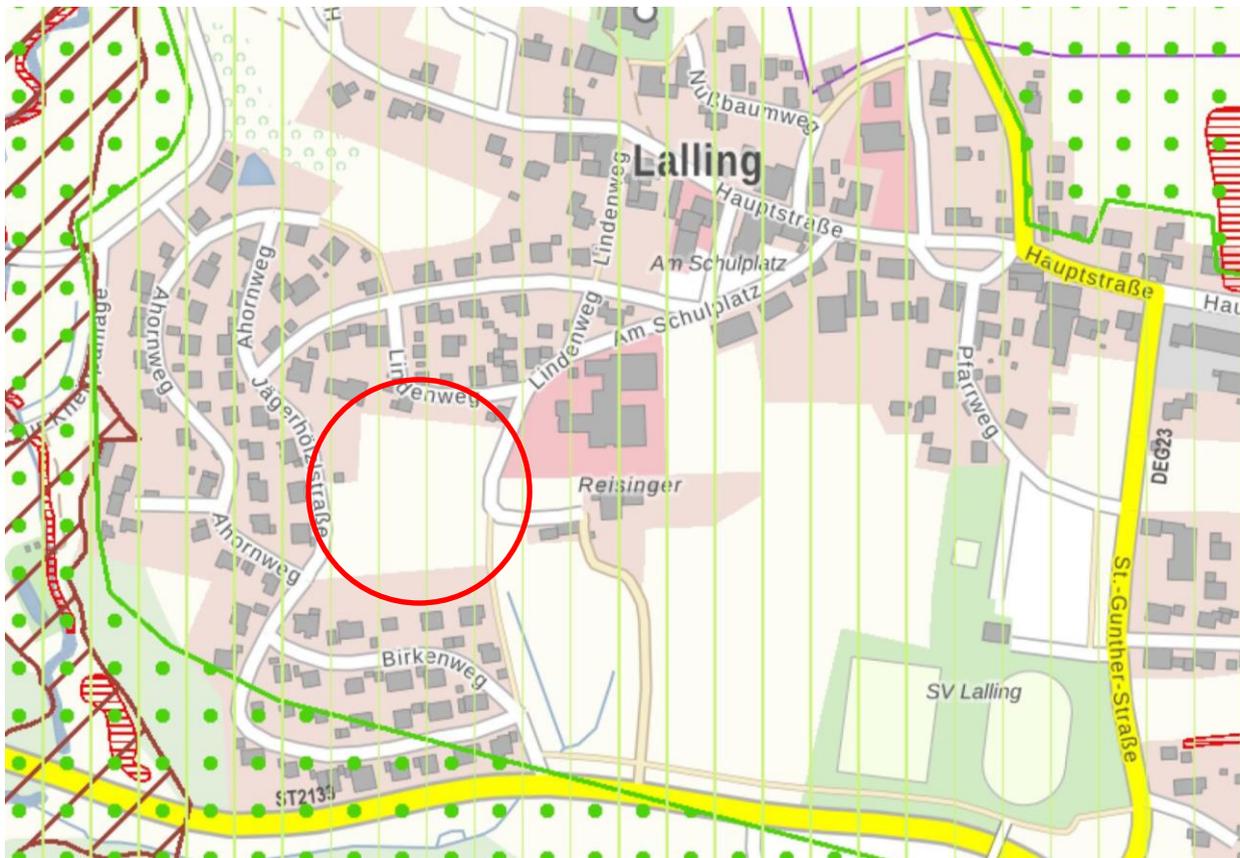


Abb. 8: Darstellung der Schutzgebiete (Auszug aus dem BayernAtlas vom 20.01.2020) – Maßstab 1:5.000

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).

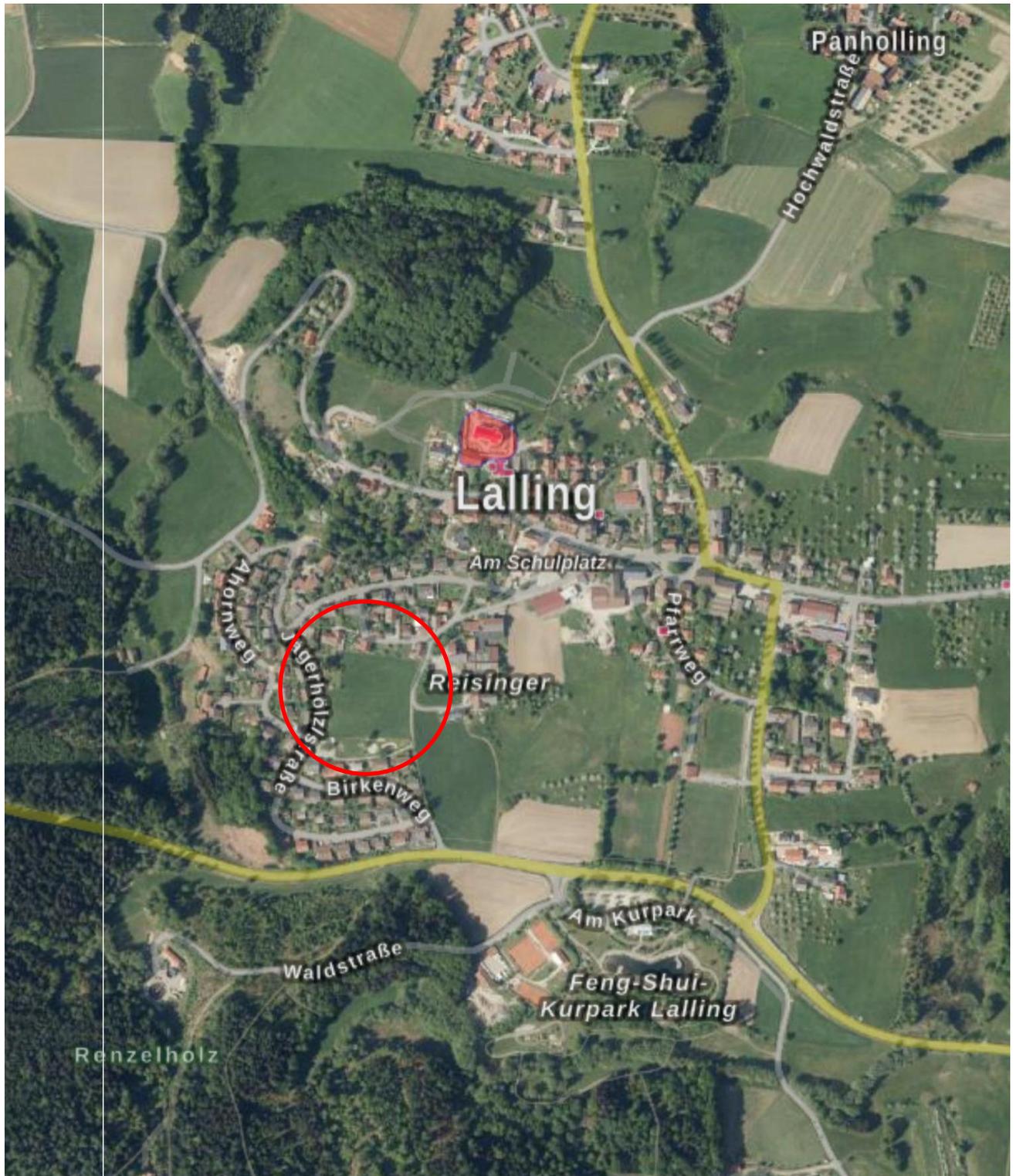


Abb. 9: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom 20.01.2020 – ohne Maßstab

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 fünf Bereiche (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5) 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 Geschosswohnungsbau dienen. WA 4 ist für Einzel-, und Doppelbebauung vorgesehen. WA 5 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 symmetrischen Satteldach bei einer Dachneigung von 15° bis 32° oder einem Pultdach mit einer Dachneigung von 5°-10° zu errichten. In WA 3 wird auf die zusätzliche Dachform Pultdach verzichtet, da dieser Bereich für einen Geschosswohnungsbau vorgesehen ist und die Größe des sich daraus ergebenden Baukörpers bei einem Pultdach evtl. unverhältnismäßig große Dachflächen hervorrufen würde.

Die Parzellen können bei einer offenen Bauweise mit einer Grundflächenzahl von bis zu 0,4 bebaut werden. Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten und bei einer Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig. Beim Geschosswohnungsbau sind max. 12 Wohneinheiten innerhalb eines Gebäudes zulässig.

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.

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

Dabei wird der Geschosswohnungsbau, 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 Geschosswohnungsbau 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 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.

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

Die Abstandsflächen werden nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung behandelt.

#### *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 Oberflächenwasser 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 in der Weiterführung an den bestehenden gemeindlichen Mischwasserkanal angeschlossen. Für das Regenwasser erfolgt eine entsprechende Rückhaltung dessen Überlauf in den bestehenden verrohrten Bachlauf eingeleitet wird.

##### 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 privaten Grünflächen fest.

Das Baugebiet liegt an einem südsüdwest-orientierten Hang. Die teilweise erheblichen Höhendifferenzen der Baugrundstücke werden insbesondere durch Hanghäuser und die Anordnung der Stellplätze im Untergeschoss erreicht, so dass nur niedrige Stützmauern oder Böschungen an den Grundstücksgrenzen erforderlich sind.

Die sonnenexponierte Lage und die verdichtete Bauweise erfordern eine Durchgrünung, die sommerlich Überhitzung mindert. Gleichzeitig müssen Nachbarschaftskonflikte möglichst vermieden werden.

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.

Der Bebauungsplan verbietet die Anlage von Schottergärten und mit Folien versiegelte Pflanzflächen.

Grundstückseinfriedungen sind nur mit sockelfreien, maximal 1,20 m hohen Zäunen oder alternativ Hecken zulässig, somit sind z.B. alle Einfriedungen, z.B. Gabionen oder Mauern unzulässig. Der als Einfriedung vorgeschlagene Heckentyp mit einem Formschnitt im Winter bietet sich als platzsparende Sichtschutzhecke auf den Grundstücksgrenzen an.

Im Osten wird in einer Breite von 5 m ein privater Grünstreifen festgesetzt. Entlang der östlichen Grenze verläuft ein öffentlicher Fußweg zum Ortszentrum und zur Grundschule. Aus Blickrichtung Südost bildet das Baugebiet hier den Ortsrand, jedoch ist der angrenzende, nicht eingegrünte landwirtschaftliche Betrieb deutlich dominanter. Als Einfriedung / Eingrünung bietet der Bebauungsplan 2 Varianten für die Gartengestaltung, entweder als freiwachsende Hecke aus Sträuchern und Bäumen oder aber als Schnitthecke mit Winterschnitt. Letztere nimmt als blickdichte Einfriedung die vorhandene Struktur im bestehenden Baugebiet und vor allem am Fußweg auf. Die Festsetzungen dieses alternativen Schnittheckentyps bietet jedoch Lebensraum und Nahrung für Vögel und Insekten. Mit der abgeschlossenen Artenliste für die Hecke sind auch Thuja etc. ausgeschlossen. Der Winter-Formschnitt sorgt dafür, dass die Hecke nicht zu groß, aber blickdicht bleibt. Im Sommer entwickelt die Hecke einen natürlichen Habitus und die Verkehrssicherheit auf dem angrenzenden Fußweg und Spielplatz ist gewährleistet. Für die übrigen Grundstücksgrenzen im Baugebiet wird dieser Heckentyp empfohlen, bei Einigung der Nachbarn kann die Hecke unmittelbar auf die Grundstücksgrenzen gepflanzt werden.

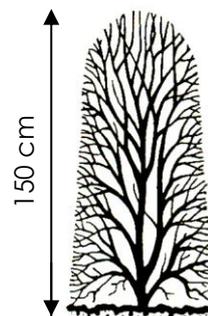
Hecke im Sommer



60-80 cm



Heckenschnitt im  
Februar  
Rundes Profil



150 cm

Die öffentlichen Grünflächen sind Straßenböschungen entlang der Erschließungsstraße. Südlich des Baugebietes liegt ein großer Spielplatz. Die vorhandene Einfriedung mit Sträuchern wurde für die Baumaßnahmen auf den Stock gesetzt und wird wieder austreiben. Für die öffentlichen Grünflächen erfolgt deshalb keine Festsetzung.

#### 8.1.6. Kommunale Infrastruktur

##### Kindergarten:

Die Kindertagesstätte der Gemeinde Lalling und Hunding befindet sich in Lalling. Im Kindergartenjahr 2020/2021 sind 5 päd. Fachkräfte, 7 päd. Ergänzungskräfte, 2 Erzieherpraktikanten (SPS1), eine Kinderpflegerpraktikantin, 1 FOS-Praktikantin, 2 Reinigungskräfte und 1 Hausmeister in der Kindertagesstätte beschäftigt.

Der Kindergarten wurde 2018/2019 erweitert. Dieser hat nun eine Betriebserlaubnis von 97 Kinder (79 Regelkinder und 18 Krippenkinder).

Betreut werden die Kinder in 3 Regelgruppen und einer Krippengruppe. Die Gruppenstärke variiert in zwei Regelgruppen bis zu 27 Kinder, in einer Regelgruppe bis zu 25 Kinder und in der Krippengruppe bis zu 18 Kinder. Die Regelkinder (3-6 Jahre) können die Einrichtung von 7:00 Uhr – 14:30 Uhr und die Krippenkinder (1-3 Jahre) von 7:30 – 13:00 Uhr besuchen.

<u>Stichtag 1. Mai</u>	<u>Kinder</u>	<u>Gruppen</u>
2020/2021	87	4
2019/2020	83	4
2018/2019	86	4
2017/2018	81	4
2016/2017	82	4
2015/2016	82	4
2014/2015	55	3

In den vergangenen Jahren hat die Zahl der Kindergartenkinder leicht zugenommen. Die Kapazität ist jedoch noch nicht erschöpft. Derzeit gibt es 10 freie Plätze. Auf Grund der Erweiterung des Kindergartens im Jahr 2019 auf 97 Plätze ist davon auszugehen, dass mit der Ausweisung des Bebauungsplans die Anzahl der zur Verfügung stehenden Plätze ausreichend ist.

##### Grundschule

Wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist, wurde im Schuljahr 2012/2013 der Betrieb für die Mittelschule an der örtlichen Schule eingestellt. Seitdem werden ausschließlich Grundschüler in Lalling beschult. Aus diesem Grund ist die Kapazität der Schule bezogen auf die Räumlichkeiten sehr groß. Im laufenden Schuljahr 2020/2021 gibt es lediglich 190 Schüler. Derzeit gibt es 9 Klassen mit durchschnittlich 21 Kindern.

Auf Grund der großen räumlichen Kapazität und der kleinen Klassenstärken ist davon auszugehen, dass mit der Ausweisung des Bebauungsplans die Anzahl der zur Verfügung stehenden Plätze ausreichend ist.

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

Schuljahr	Schüler gesamt	Schüler aus				Veränderung	Klassen	durchschnittliche Klassenstärke
		Lalling /Auerbach	Schaufling	Hunding	Gratters- dorf			
Volksschule (Grund- und Mittelschule) Lalling mit separaten Außenstandorten Grundschule Grattersdorf und Grundschule Schaufling								
2006/07								
2007/08								
2008/09								
2009/10								
Aufteilung der Volksschule in Grund- und Mittelschule*								
2010/11 MS	111							
2010/11 GS	214							
2011/12 MS	99							
2011/12 GS	186							
2012/13 MS	67							
2012/13 GS	175							
Wegfall der Mittelschule und Eingliederung von Schaufling und Grattersdorf im Schuljahr 2013/2014								
2013/14	165	50	48	35	32		8	20,62
2014/15	157	44	50	31	32	-8	8	19,62
2015/16	157	39	54	34	30	0	8	19,62
2016/17	165	41	57	37	30	8	8	20,62
2017/18	160	37	54	41	28	-5	9	17,77
2018/19	180	45	52	49	34	20	9	20
2019/20	195	57	57	50	31	15	9	21,66
2020/21	186	57	47	45	37	-9	9	20,66
2021/22	190	58	45	43	44	4	9	21,11
Anzahl der beschäftigten Lehrkräfte: 18 Personen								
Angestellte: 1 Person								
Hausmeister/Reinigungskräfte: 4 Personen								
Beschäftigte in der offenen Ganztagschule: 5 Personen								

### 8.1.7. 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

### 1. Einleitung

#### 1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

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

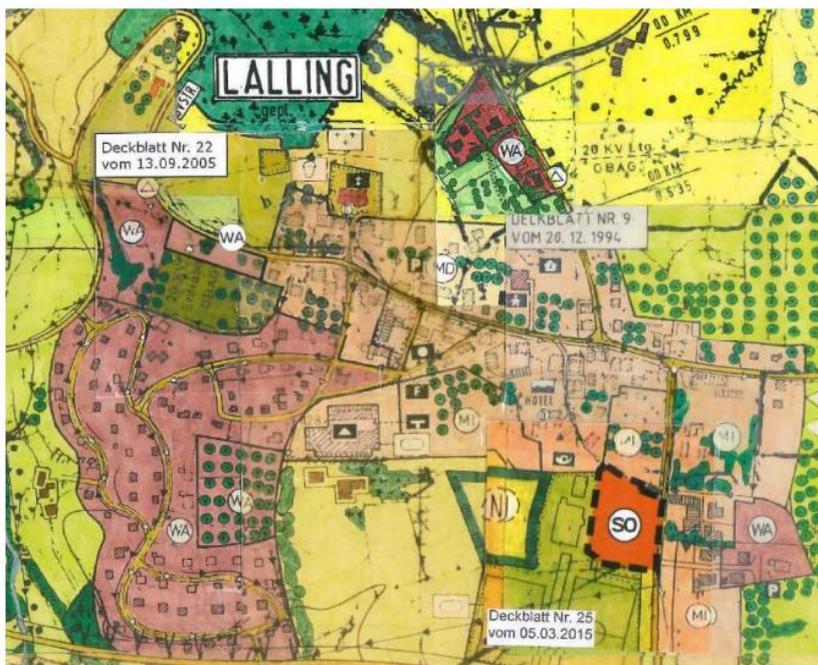
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht in diesem Bereich bereits ein allgemeines Wohngebiet vor. Die neuen überbaubaren Flächen liegen innerhalb der dargestellten Wohngebietsflächen und stellen einen Lückenschluss zur vorhandenen Bebauung dar.

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.

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.

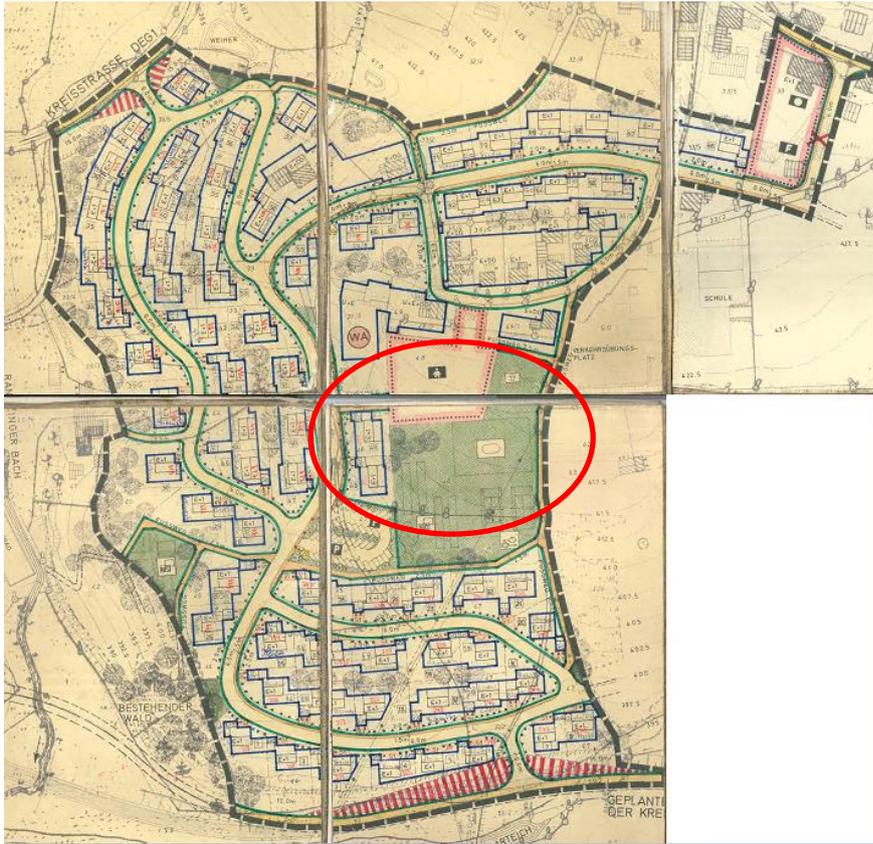
Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und stellt eine städtebauliche Abrundung an dieser Stelle der Gemeinde Lalling dar.



Der Flächennutzungsplan weist das Baugebietswohl als WA als auch als Streuobstwiese aus.

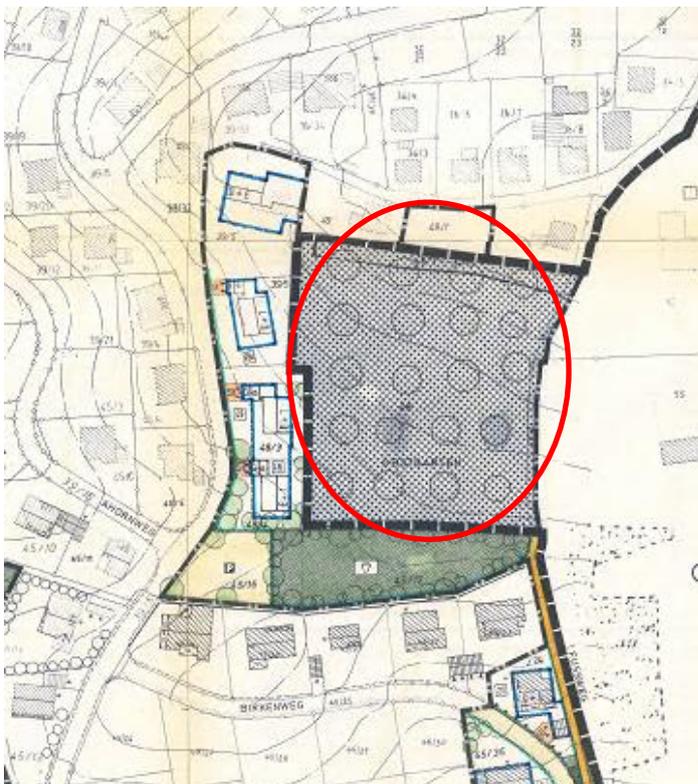
Aufstellung des Bebauungsplans „Jägerhölzl II“  
Gemeinde Lalling über VG Lalling  
Landkreis Deggendorf

---



Der Bebauungsplan „Jägerhölzl“ sah das Baugebiet überwiegend als Spiel- und Sportanlagen vor, weil es in unmittelbarer Nachbarschaft der Schule liegt.

Mit Deckblatt Nr. 1 wurde jedoch die Streuobstwiese aus dem Geltungsbereich 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.

Die Gesamtfläche des ca. 0,9 ha großen Geltungsbereiches teilt sich wie folgt auf:

• Bestehendes WA des B-Plans Jägerhölzl	1.500 m <sup>2</sup>
• <u>Neues WA</u>	<u>8.415 m<sup>2</sup></u>
	9.915 m <sup>2</sup>

Der Ausgleich erfolgt im Landkreis Regen, Gemeinde Patersdorf OT Haidenberg, Gemarkung Patersdorf Flur 1924/8. Die Ausgleichsfläche und -maßnahmen werden planlich und textlich im gegenständlichen Bebauungsplan festgesetzt.

## **1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung**

Die Ziele des Umweltschutzes definiert §1, Art. (6) 7 BauGB:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und des Landschaftspflege, insbesondere (im gegebenen Planungsfall):
  - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - e) die Vermeidung von Emissionen ...,
  - f) die Nutzung erneuerbarer Energien ...

Der „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ wird für die Erstellung des Umweltberichtes herangezogen. In diesen Umweltbericht werden sowohl die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung als auch die immissionsschutzrechtliche Beurteilung integriert.

Die naturschutzrechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 1a BauGB. Die Vorgehensweise orientiert sich am Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

## **2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Mit Baumaßnahmen jeglicher Art sind Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Die Beeinträchtigungen hängen dabei von der Schwere des Eingriffs sowie der Wertigkeit bzw. Empfindlichkeit des betroffenen Schutzgutes ab.

Die nachstehende Vorgehensweise orientiert sich

1. am Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern sowie
2. am Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die Bestandsaufnahme erfolgte am 21. April 2021.

## 2.1. Schutzgut Arten und Lebensräume

### Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Die amtliche Biotopkartierung erfasste die innerörtliche geplante Baufläche nicht.

Gesetzlich geschützte sind nicht vorhanden.

Die UNB teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass die Beseitigung 2014 widerrechtlich erfolgte. Ein gesetzlicher Schutz von Streuobstwiesen bestand 2014 nicht, die widerrechtliche Beseitigung muss den Zeitpunkt der Rodung betreffen.

Die Streuobstwiese ist der Ausgangszustand für das Erweiterungsgebiet Jägerhölzl II, da das Gebiet aus dem Bebauungsplan herausgenommen und im F-Plan als Streuobstwiese dargestellt ist.

Aktuell wird das gesamte Baugebiet als Intensivgrünland bewirtschaftet.

Der Gehölzbestand auf der Böschung zum südlich angrenzenden Spielplatz wurde „auf den Stock gesetzt“ und nicht gerodet.

Intensivgrünland hat keine Bedeutung als Lebensraum für geschützte Arten. Die Hecke wird nach Regeneration ihre Funktion als Lebensraum wieder übernehmen.





**Auswirkungen:**

Die Rodung der Streuobstwiese innerhalb des bebauten Ortes führte zum Verlust einer wertvollen Biotopstruktur.

Aktuell hat das geplante Baugebiet den Charakter einer Baulücke innerhalb des fast geschlossenen Ortes.

**Ergebnis:**

Für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz sind aufgrund der Größenordnung der Neuversiegelung erhebliche Auswirkungen gegeben.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht eintreten.

## **2.2. Schutzgut Wasser**

### **Beschreibung:**

Das Baugebiet liegt an einem Südsüdwesthang außerhalb von Gewässern und Überschwemmungsbereichen.

Das Grundwasser hat einen hohen Flurabstand.

### **Auswirkungen:**

Die GW-Neubildung wird durch den hohen Versiegelungsgrad reduziert.

Das WA wird im Trennsystem entwässert.

### **Ergebnis:**

Für das Schutzgut Wasser sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

## **2.3. Schutzgut Boden**

### **Beschreibung:**

Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist ein fein- bis mittelkörniger Granit, der grusig verwittert. Der Bodentyp ist eine Braunerde.

### **Auswirkungen:**

Infolge der Versiegelung gehen die Bodenfunktionen verloren und werden nur in den Gartenanlagen und Grünflächen teilweise wiederhergestellt.

### **Ergebnis:**

Es sind erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden gegeben.

## **2.4 Schutzgut KLIMA und LUFT**

### **Beschreibung:**

Lalling liegt in besonders geschützter Lage am südlichen Rand des vorderen Bayerischen Waldes. Das Baugebiet liegt an einem wärmebegünstigtem Südsüdwesthang.

### **Auswirkungen:**

Durch die Erweiterung des WA werden keine messbaren Veränderungen des Klimas und der Luftqualität eintreten.

### **Ergebnis:**

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Erweiterung des WA nicht betroffen.

## **2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

### **Beschreibung:**

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Die Grenze bildet ein Fußweg, der die Siedlung mit der Schule und dem Zentrum verbindet. Auf der Seite des Baugebietes fällt das Gelände Richtung Südwest, so dass nur die randlichen Gebäude am Fußweg vom Ortsrand aus sichtbar sind.



Ortsbildprägend ist der landwirtschaftliche Betrieb und die oberhalb gelegene Schule.

Die Gebäude des Neubaugebietes sind niedriger als das vorhandene, oberhalb gelegene Wohnhaus.

Die Eingrünung entlang der der Grenze zum Fußweg erfolgt wie im Bestand mit einer Schnitthecke.

**Auswirkungen:**

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind gering.

**Ergebnis:**

Die Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild sind gering.

## 2.6 Schutzgut Mensch

**Beschreibung:**

An das WA grenzt an vorhandene Wohnbebauung.

**Auswirkungen:**

keine

**Ergebnis:**

Die Auswirkungen für da Schutzgut Mensch sind gering.

## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich und seiner Umgebung sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

## 2.8 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgüter	Umweltauswirkung	Erläuterung
Biotope + Arten	Ehemalige Streuobstwiese, 2014 gerodet Aktuell Intensivgrünland	Erheblich aufgrund Neuversiegelung
Wasser	Versiegelung	Erheblich aufgrund Neuversiegelung
Boden	Braunerde	Erheblich aufgrund Neuversiegelung, Bodenfunktionen werden nur kleinflächig wiederhergestellt
Klima + Luft	keine Beeinträchtigung	Nicht betroffen
Landschaftsbild	Freifläche innerhalb Siedlung	Nicht ortsbildprägend
Erholung	Nicht betroffen	Fußweg bleibt unverändert erhalten
Mensch	angrenzend Wohnbebauung	keine
Kultur- + Sachgüter	Nicht betroffen	

### 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtausweisung des WA ist nur eine Bebauung gem. gültigem Bebauungsplan Jägerhölzl an der Jägerhölzlstraße möglich. Die verbleibende Freifläche ist dann nur schwer erschließbar z.B. durch den Ausbau des Fußweges.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

#### 4.1 Vermeidung und Verringerung

Die Eingrünung des Spielplatzes mit einer Hecke auf der Böschung zum Baugebiet wurde nur auf den Stock gesetzt und nicht gerodet.

#### 4.2 Eingriffsermittlung

Die Gesamtfläche des ca. 2,8 ha großen Geltungsbereiches teilt sich wie folgt auf:

Die Gesamtfläche des ca. 0,9 ha großen Geltungsbereiches teilt sich wie folgt auf:

- Bestehendes WA des B-Plans Jägerhölzl 1.500 m<sup>2</sup>
  - Neues WA 8.415 m<sup>2</sup>
- 9.915 m<sup>2</sup>

Für das bestehende WA, das nur aus dem gültigen Bebauungsplan herausgenommen und in den Bebauungsplan Jägerhölzl II übernommen wird, ist kein Ausgleich erforderlich.

Auszugleichen ist der Eingriff durch die mit GRZ 0,4 ausgewiesenen Wohnbauflächen. Da der Flächennutzungsplan für diese Flächen den Bestand der Streuobstwiese festsetzte, muss diese als Ausgangszustand angenommen werden. Laut Angabe der UNB handelte es sich um eine Streuobstwiese mittlerer Ausbildung, d.h. ohne Altbäume mit Totholz und Höhlen.

Nach Angabe der UNB wurde der Streuobstbestand widerrechtlich gerodet. Zum Zeitpunkt 2014 gab es für den Streuobstbestand keinen gesetzlichen Schutz und die Gemeinde Lalling hat auch keine Baumschutzsatzung für Streuobst. Die widerrechtliche Rodung kann sich deshalb nur auf den Zeitpunkt der Rodung außerhalb des gesetzlichen Rahmen vom 01.10. bis 28.02. beziehen.

**Bewertung der Eingriffsfläche gem. Listen 1 a-c des Leitfadens:**

Kategorie I: Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild;  
 Kategorie II: Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild  
 + ; - Tendenz der Bewertung zum höheren oder niedrigeren Wert

	<b>Mähwiese und Streuobstbestand</b>
<b>Arten + Lebensräume</b>	Kat II
<b>Boden</b>	Kat II
<b>Wasser</b>	Kat II
<b>Klima + Luft</b>	Kat II
<b>Landschaftsbild</b>	Kat II
<b>Einstufung</b>	<b>Kat II</b>

Für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs wird folgender Kompensationsfaktor gem. Leitfaden Abb. 7 festgelegt:

GRZ > 0,35  
 Kategorie II            0,8 - 1,0

Da der Streuobstbestand nicht mit weiteren Biotopstrukturen vernetzt war sondern nur als Inselbiotop innerhalb des bebauten Ortes erhalten blieb, wird der Ausgleichsfaktor 0,8 angesetzt.

$$8.415 \text{ m}^2 \times 0,8 = 6.732 \text{ m}^2 \text{ anrechenbare Ausgleichsfläche}$$

### 4.3 Ausgleich

Der Ausgleichsbedarf wird über die Ausweisung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Landkreis Regen, Gemeinde Patersdorf, OT Haidenberg, Gemarkung Patersdorf Flur 1924/8 gedeckt.



Das güllegedüngte Intensivgrünland soll in eine artenreiche Bergland-Mähwiese (LRT 6510) umgewandelt werden. In der Aushagerungsphase 2022 – 2026 wird das Grünland 3 x jährlich gemäht, 1. Schnitt bis 15.05., Keine Düngung, kein Pflanzenschutz, Mähgut muss entfernt werden.

Ab 2027 erfolgt 2 x jährlich eine Heu-Mahd, 1. Schnitt ab 15.06. Ein 5 m breiter Saum entlang Gehölzbestand und Grundstücksgrenzen wird nur 1 x jährlich ab 01.08. gemäht und geheut.

Der Anerkennungsfaktor für die Ausgleichsmaßnahme beträgt 1.

Zur Sicherung des Ausgleichs wird die 6.732 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert, mit der „T-Linie“ abgegrenzt und Herstellung, Pflege und Nutzung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Kompensationsfläche wird seitens der Gemeinde an das Ökoflächenkataster des Lfu gemeldet (spätestens mit Bekanntmachung). Zusätzlich wird die Kompensationsfläche rechtlich gesichert (Grundbucheintrag: dingliche Sicherung mit Reallast).

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine Anbindung des Baugebietes durch Ausbau des Fußweges wird von der Gemeinde abgelehnt. Die Verkehrsführung als Ringstraße reduziert und erleichtert den Verkehr für Dienstleister. Bau- und Notfallmaßnahmen können nicht die Zufahrt zu einzelne Baugrundstücken blockieren.

Die verdichtete Bauweise entspricht aktuellen Anforderungen an das Flächensparen.

## **6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Biotop- und Artenschutz ist die Bestandsaufnahme im April 2021. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der bayerische Leitfadene verwendet.

Als Beurteilungsgrundlage zum Schutzgut Mensch (Lärm) diene die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm und die DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau.

## **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Das Monitoring erfolgt durch die Gemeinde Lalling.

Da die Ausgleichsfläche im Landkreis Regen liegt, erfolgt das Monitoring durch die UNB des LK Regen.

## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

In Lalling soll eine innerörtliche Freifläche als Wohngebiet (WA) entwickelt werden.

Die Fläche liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Biotope sind nicht betroffen.

Die Fläche wurde aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Jägerhölzl mit DB 1 wieder herausgenommen und die damalige Nutzung als Streuobstwiese wurde im Flächennutzungsplan beibehalten. Die Absicht der Gemeinde, dort ein Wohngebiet zu entwickeln wurde durch parallele Darstellung beider Nutzungen kenntlich gemacht.

Damit die Fläche nunmehr als Wohngebiet entwickelt werden kann, werden 2 noch unbebaute Parzellen aus dem B-Plan Jägerhölzl heraus- und in den Geltungsbereich von Jägerhölzl II aufgenommen.

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße Jägerhölzl durch eine Ringstraße.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Die Erweiterung verursacht aufgrund der Größenordnung der Neuversiegelung Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Biotop- und Artenschutz, Wasser, Boden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht eintreten.

Für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs wird die ursprünglich festgesetzte Streuobstwiese berücksichtigt. 0,67 ha Ausgleichsfläche werden im Landkreis Regen, Gemarkung Patersdorf, Flur 1924/8 TF bereitgestellt werden. Diese Flächen sind Bestandteil des Geltungsbereichs.

Das Monitoring für das Baugebiet erfolgt durch die Gemeinde Lalling. Die Kontrolle der Ausgleichsmaßnahmen übernimmt die UNB des LK Regen.

### III. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: <i>www.statista.com</i>	10
Abb. 2: <i>Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas vom 20.01.2020) – Maßstab 1:25.000</i>	12
Abb. 3: <i>Luftbildausschnitt aus dem Bayern Atlas vom 20.01.2020 – Maßstab 1:5.000</i>	13
Abb. 4: <i>Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan– Maßstab 1:5.000</i>	16
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 04.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 03.03.2021 bis einschließlich 05.04.2021

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

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 03.03.2021 bis einschließlich 0

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 26.05.2021

Fassung vom .....

## V. FESTSETZUNGSPLAN

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

**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            26.05.2021  
                                    Fassung vom          .....