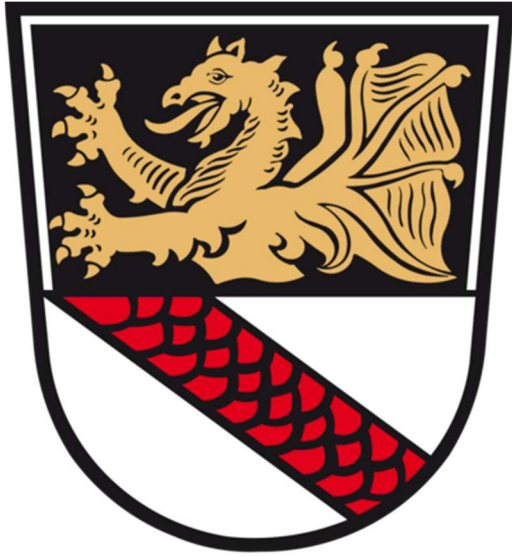




FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDE BAYERBACH ÄNDERUNG NR:11

Begründung

Gemeinde	Bayerbach
Landkreis	Rottal-Inn
Reg.-Bezirk	Niederbayern
Vorentwurf	30.07.2026
Entwurf	
Endfassung	

Planung:

Arc Architektenpartnerschaft mbB
Brennecke-Kohlmeier-Leidl-Riesinger
Alfons-Hundsrucker-Str. 11
84364 Bad Birnbach

Inhaltsverzeichnis

BEGRÜNDUNG	4
1 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planaufstellung	4
1.1 Erfordernis der Planaufstellung	4
1.1.1 Allgemeines	4
1.2 Ziel und Zweck der Planaufstellung	4
2 Übergeordnete Planungen	4
2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)	4
2.2 Regionalplan Landshut	4
2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Bayerbach	5
3 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung	5
3.1 Bestandsaufnahme	5
3.2 Ziele und Inhalte des städtebaulichen Konzepts	5
3.3 Festsetzungen	5
3.3.1 Textliche Festsetzungen	5
3.3.2 Festsetzungen zur Grünordnung, Freiraumgestaltung	5
4 Erschließung	6
4.1 Straßen- und Verkehrserschließung	6
4.2 Wasserversorgung, Löschwasserversorgung	6
4.3 Abwasserentsorgung	6
4.4 Müllentsorgung	6
5 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	6
5.1 Landschaftsbild	6
5.2 Lärm	7
6 Denkmalschutz	7
7 Umweltbezogene Daten	7

BEGRÜNDUNG

1 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planaufstellung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1.1 Allgemeines

Gemäß BauGB haben die Gemeinden die Pflicht einen Flächennutzungsplan aufzustellen, um die städtebauliche Entwicklung langfristig und vorausschauend zu planen.

1.2 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die Gemeinde Bayerbach verzeichnet eine ungebrochen große Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser. Nach Ausweisungen am Hauptort Bayerbach kommt auch immer wieder der Wunsch aus den Außenorten hier Bauland für junge Familien zur Verfügung zu stellen.

Der Gemeinde Bayerbach ist es gelungen am westlichen Rand des Ortsteiles Luderbach einige Grundstücke zu sichern. Diese derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücke sollen nun zu Bauland ausgewiesen werden.

Durch einen im Grundstückskaufvertrag geregelten Bauzwang soll sichergestellt werden, dass die Grundstücke auch zeitnah bebaut werden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Der gesamte Landkreis Rottal-Inn ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als „allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft.

Die vorliegende Planung trägt durch das bedarfsorientierte, nachhaltige Bebauungskonzept dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und auszubauen sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern (vgl. LEP 1.3.1). Sie entspricht dem Anbindegebot (LEP 3.3), vermeidet damit eine Zersiedelung der Landschaft.

Die Planung entspricht damit auch den weiteren den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms hinsichtlich:

- Schaffung von gleichwertigen Wohn- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Ressourcen schonen
- Flächensparen

2.2 Regionalplan Landshut

Die Gemeinde Bayerbach liegt im Osten des Landkreises Rottal-Inn und damit innerhalb der Planungsregion des Regionalplans 13 – Landshut.

Bayerbach hat keinerlei zentralörtliche Funktion.

2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Bayerbach

Der derzeit rechtwirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bayerbach setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen für die Landwirtschaft fest.

Es ist geplant, das Gebiet künftig als MD auszuweisen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan geändert..

3 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung

3.1 Bestandsaufnahme

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 16.200 m². Er beinhaltet wesentliche Teile der Grundstücke mit der Fl.Nr. 704 und 612 der Gemarkung Steinberg sowie die Grundstücke mit der Fl.Nr. 704/1 und 612/1 der Gemarkung Steinberg komplett.

Östlich grenzt die Kreisstraße PAN 13 an und im Süden eine gemeindliche Flurstraße.

3.2 Ziele und Inhalte des städtebaulichen Konzepts

Mit der vorliegenden Planung soll sichergestellt werden, dass sich die Gemeinde als Wohnstandort auch in den Außenorten weiterentwickeln kann.

3.3 Festsetzungen

3.3.1 Textliche Festsetzungen

3.3.1.1 Gebietsart gem. BauNVO

Als Gebietsart wird für das Gebiet MD Dorfgebiet gewählt. Die Gemeinde trägt dadurch der städtebaulichen Gemengelage und dem Bestand Rechnung

3.3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das maximale Maß der baulichen Nutzung wird im MD auf eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 entsprechend den Vorgaben der BauNVO festgesetzt

3.3.1.3 Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen

Um innerhalb des Gebietes eine städtebauliche Kohärenz zu erreichen wurden Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen.

3.3.2 Festsetzungen zur Grünordnung, Freiraumgestaltung

Der vorliegende Bebauungsplan soll mit dessen Festsetzungen zur Grünordnung sicherstellen, dass der ökologische Ansatz des Baufeldes auch in die Freiräume weitergetragen werden kann.

4 Erschließung

4.1 Straßen- und Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich wird über zwei Zufahrten von der Kreisstraße PAN13 und der im Süden gelegenen Gemeindlichen Straße die im Rahmen der Maßnahme ausgebaut wird erschlossen.

4.2 Wasserversorgung, Löschwasserversorgung

Die im Bebauungsplan vorgesehen Bebauung kann problemlos an das am Areal anstehende Trinkwassernetz der Gemeinde Bayerbach angeschlossen werden.

Für die Deckung des Bedarfs an Brauchwasser wird u. a. der Einbau von Zisternen in den Textlichen Festsetzungen festgesetzt.

Löschwasserhydranten werden in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr angeordnet. Es sind hierbei die DVGW-Arbeitsblätter W 405 – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331 – Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten zu beachten.

4.3 Abwasserentsorgung

Für das gegenständliche Baugebiet ist eine, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende, Abwasserentsorgung vorgesehen.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt in allen Bereichen im Trennsystem.

Zur Vermeidung von Abflussspitzen beim Regenwasser wurde eine Festsetzung aufgenommen, die die Bauwerber verpflichtet Zisternen mit Abflusssdrosselung vorzusehen.

Die Entsorgung des, durch die Zisternen nicht mehr fassbaren Überwassers erfolgt über das Kanalsystem zunächst in ein neu zu bauendes Regenrückhaltebecken und dann letztendlich in den Luderbach.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Baugebiet erfolgt über das vorhandene Kanalsystem der Gemeinde Bayerbach.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über das vor Ort bestehende Vier-Tonnen-System. In der Planung sind die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des AWV (Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn) zu beachten, insbesondere die Ausweisung von ausreichend Stellplätzen für die Abfallbehälter des praktizierten 4-Tonnen-Holsystems.

5 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

5.1 Landschaftsbild

Das neue Baugebiet ist an bestehende Bebauung angebunden. Durch Festsetzungen zur Ortseingrünung wird vermieden, dass es negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild gibt.

5.2 Lärm

Nachteilige Auswirkungen für die Bestandsbebauung sind durch die sehr begrenzte Neubebauung nicht zu erwarten. Da die Verkehrsbelastung auf der PAN13 in diesem Bereich sehr überschaubar ist, ergeben sich für die Neubauten keine wesentlichen Einschränkungen.

6 Denkmalschutz

In Nord-Westlicher Richtung grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-2-7544-0029 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“. In den Hinweisen wird deshalb auf die Meldepflicht bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern hingewiesen.

7 Umweltbezogene Daten

Siehe Umweltbericht