

Änderung des Bebauungsplans Bebauungsplan „Schlossbreiten II“ mit Deckblatt Nr. 25



Gemeinde Aicha vorm Wald
Landkreis Passau
Reg. Bezirk Niederbayern

Endfassung vom 01.04.2026

Inhaltsverzeichnis:

- I. Verfahrensvermerke
- II. Begründung
- III. Änderung der textlichen und
planlichen Festsetzungen
- IV. Deckblatt Nr. 25

WM Planung

Bauplanung - Werkplanung
Bauleitung - Holzbau
Lehenstraße 33
94538 Fürstenstein

08544/ 97 47 36 3
weinzierl-manfred@wm-planung.com

I. Verfahrensvermerke gemäß BauGB

Verfahrensvermerke

zum Bebauungsplan „Schlossbreiten II“ – Deckblatt Nr. 25
der Gemeinde Aicha vorm Wald

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Aicha vorm Wald hat in der Sitzung vom 05.02.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Schlossbreiten II“ durch Deckblatt Nr. 25 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
2. (entfällt – Verfahren nach § 13 BauGB)
3. (entfällt – Verfahren nach § 13 BauGB)
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Schlossbreiten II“ – Deckblatt Nr. 25 in der Fassung vom 05.02.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 BauGB in der Zeit vom 17.02.2026 bis 25.03.2026 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans „Schlossbreiten II“ – Deckblatt Nr. 25 in der Fassung vom 05.02.2026 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 BauGB in der Zeit vom 26.02.2026 bis 25.03.2026 im Internet veröffentlicht.
Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden im Rathaus Aicha vorm Wald, Zimmer 8, Anschrift: Hofmarkstr. 2, 94525 Aicha vorm Wald während folgender Zeiten Mo-Fr 8-12 Uhr Lesemöglichkeiten bereitgestellt.
Die Unterlagen wurden außerdem über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Der Gemeinderat der Gemeinde Aicha vorm Wald hat mit Beschluss vom 01.04.2026 den Bebauungsplan „Schlossbreiten II“ – Deckblatt Nr. 25 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.04.2026 als Satzung beschlossen.

Aicha vorm Wald, den 21.04.2026
(Bürgermeister)

Hatzesberger
1. Bürgermeister



7. (entfällt – Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung, § 10 Abs. 2 BauGB)
8. Ausgefertigt

Aicha vorm Wald, den 21.04.2026
(Bürgermeister)

Hatzesberger
1. Bürgermeister



9. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Schlossbreiten II“ – Deckblatt Nr. 25 wurde am 21.04.2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Aicha vorm Wald zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Aicha vorm Wald, den 21.04.2026
(Bürgermeister)

Hatzesberger
1. Bürgermeister



II. Begründung

1. Anlass und Zweck der Planung sowie Lage des Plangebietes

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schlossbreiten II“ der Gemeinde Aicha vorm Wald wird durch das vorliegende **Deckblatt Nr. 25** in einem räumlich und inhaltlich begrenzten Teilbereich geändert. (Die genaue Lage ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1000)

Anlass der Planung ist der konkrete Wunsch des Grundstückseigentümers, auf der bislang ausschließlich gewerblich genutzten Flur-Nr. 140/2 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Mischbebauung im Sinne des § 6 BauNVO zu schaffen, insbesondere zur Errichtung einer Betriebsleiterwohnung in funktionalem Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbebetrieb.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Baugebietes „Aicha – Schlossbreiten II“ innerhalb der Gemarkung Aicha vorm Wald. Gegenstand der Änderung sind **Teilflächen der Flur-Nr. 140/5 sowie die vollständige Einbeziehung der Flur-Nr. 140/2.**

Die Flur-Nr. 140/5 stellt sich derzeit als geschotterte Lager- und Stellfläche mit Stützwand dar, während die Flur-Nr. 140/2 bereits mit einer bestehenden Gewerbehalle bebaut ist.

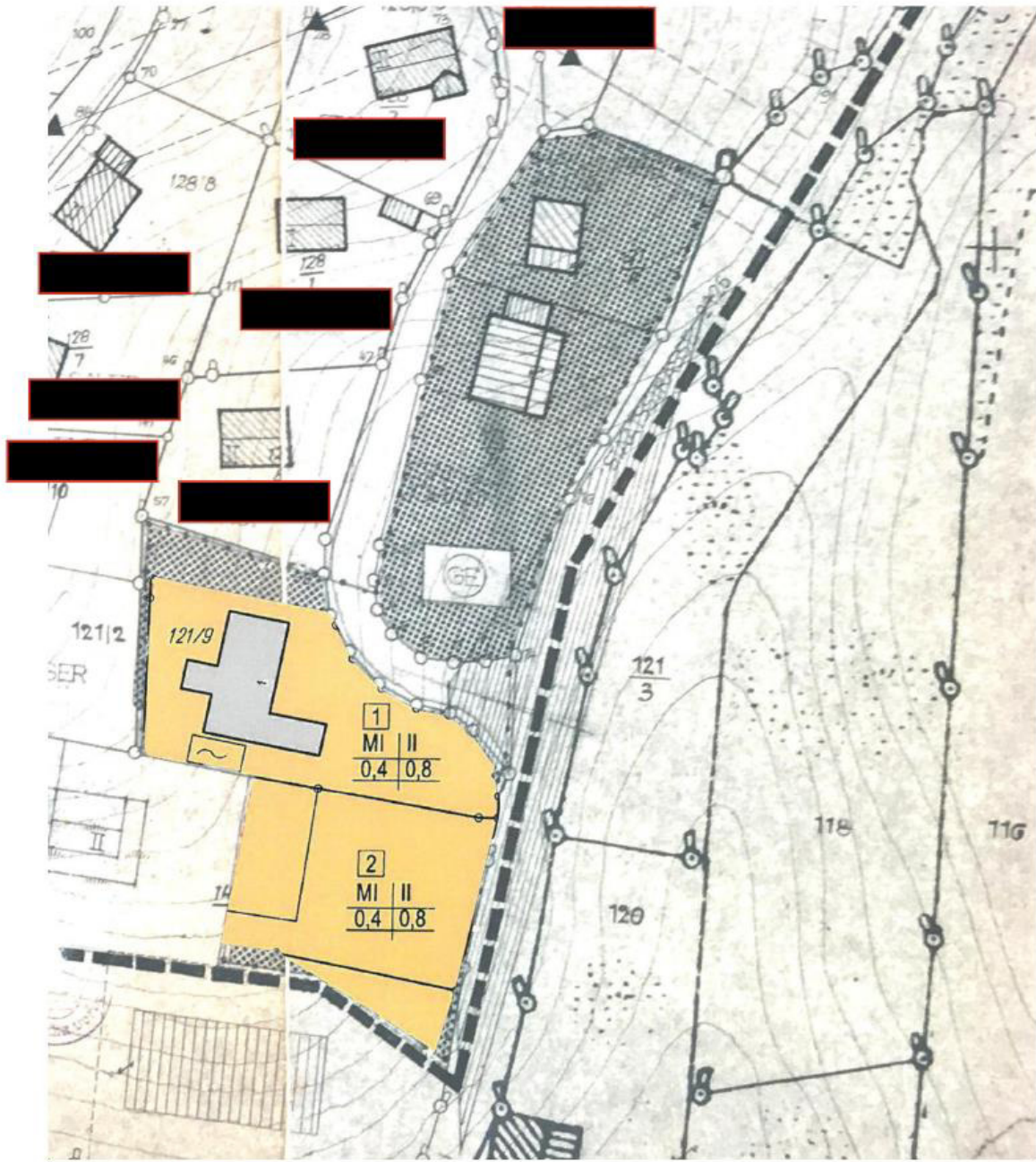
Bereits mit dem Deckblatt Nr. 23 vom 24.07.2013 wurde das ehemals ausgewiesene Gewerbegebiet (GE) aufgrund der fortschreitenden Wohngebietsentwicklung (WA) im unmittelbaren Umfeld in ein Mischgebiet (MI) umgewandelt. Ziel dieser damaligen Planänderung war es, der faktischen Gebietscharakteristik Rechnung zu tragen, da der ursprünglich prägende gewerbliche Nutzungscharakter zunehmend zurückgetreten ist.

Im Zuge des Deckblattes Nr. 23 wurde jedoch lediglich eine Teilfläche der Flur-Nr. 140/5, welche als gewerblich genutzte Lagerfläche dem Betrieb auf der Flur-Nr. 140/2 dient, in das Mischgebiet einbezogen. Die eigentliche Betriebsfläche (Flur-Nr. 140/2) blieb unbeabsichtigt unberücksichtigt. Um den Charakter des Mischgebietes zu schützen, wurde auf der Lagerfläche damals eine Wohnnutzung ausdrücklich ausgeschlossen.

Mit dem nun vorliegenden Deckblatt Nr. 25 soll diese städtebaulich nicht abgeschlossene Situation geändert und planungsrechtlich schlüssig fortentwickelt werden. Die Einbeziehung der Flur-Nr. 140/2 in das Mischgebiet sowie die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung auf der angrenzenden Lagerfläche ermöglichen künftig eine funktionsgebundene Mischbebauung, bestehend aus gewerblicher Nutzung und einer untergeordneten Wohnnutzung in Form einer Betriebsleiterwohnung. Die Abstandsflächen und Abstände werden durch den Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBo) definiert und geregelt.

Die Aufnahme der bestehenden Betriebsfläche in den Bebauungsplan stellt eine **Abrundung und Klarstellung der Gebietsart „MI“** dar und entspricht sowohl der tatsächlichen Nutzung als auch den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde.

1.1 Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan „Schlossbreiten II“
Ohne Maßstab aus Gründen der Übersichtlichkeit



2. Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung des Änderungsbereiches ist **vollumfänglich gesichert**.

Die **verkehrliche Anbindung** erfolgt über die bereits bestehende Zufahrt von der **Kreisstraße PA 26** innerhalb der geschlossenen Ortschaft. Diese Zufahrt wird unverändert weiter genutzt und ist hinsichtlich Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit ausreichend dimensioniert. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die weitere Erschließung ist ebenfalls vorhanden. Ein Anschluss an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz besteht bereits und kann für die geplante Mischbebauung ohne Erweiterungsmaßnahmen genutzt werden.

Die geplante **Betriebsleiterwohnung** wird funktional und räumlich unmittelbar mit dem bestehenden Betrieb verknüpft. Stellplätze sowie Lager- und Betriebsflächen sind innerhalb des Grundstücks vorgesehen und beeinträchtigen weder den öffentlichen Verkehrsraum noch angrenzende Grundstücke.

3. Umweltbericht auf Ebene des Bebauungsplanes

(Beschreibung der Umweltauswirkungen)

Da mit dem Deckblatt Nr. 25 **keine wesentlichen Änderungen der Grundzüge der Planung** verbunden sind, wird das Verfahren gemäß **§ 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)** durchgeführt. Ein gesonderter Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB ist daher nicht erforderlich. Dennoch werden die relevanten Umweltbelange nachfolgend fachlich gewürdigt.

Schutzgut Wasser/Boden/Klima

Die betroffenen Flächen sind vollständig anthropogen überprägt. Sowohl die Flur-Nr. 140/2 als auch die Flur-Nr. 140/5 sind vollständig bebaut bzw. geschottert und weisen keine natürlichen Bodenfunktionen mehr auf. Versickerungsfähige Flächen sind bereits heute nur in sehr geringem Umfang vorhanden.

Durch die geplante Festsetzung einer Mischbebauung ergeben sich keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Die bestehende Versiegelung wird nicht wesentlich erhöht. Das anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin ordnungsgemäß dem bestehenden Entwässerungssystem zugeführt.

Belange des Grund- oder Oberflächenwassers sind nicht betroffen.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bereits vollständig entwickelten Baugebietes und besitzt keine landschaftsprägende Funktion. Es bestehen weder Blickbeziehungen noch landschaftsbildprägende Strukturen von Bedeutung. Die geplante Bebauung fügt sich in die vorhandene bauliche Umgebung ein und stellt keine neue landschaftliche Inanspruchnahme dar.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht gegeben.

Schutzgut Mensch (Lärm)

Das Plangebiet ist als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO konzipiert. Die Koexistenz von Wohnen und Gewerbe ist gebietscharakteristisch und planungsrechtlich vorgesehen.

Die geplante Betriebsleiterwohnung steht in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbebetrieb. Die entstehenden Geräuschimmissionen resultieren ausschließlich aus dem Betrieb selbst und sind daher vom Bewohner der Betriebsleiterwohnung als gebietsverträglich und zumutbar anzusehen.

Belange Dritter werden durch die Planung nicht berührt. Zusätzliche Lärmemissionen gegenüber dem Bestand entstehen nicht. Die einschlägigen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden eingehalten. Eine Konfliktlage ist nicht gegeben.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sowie im unmittelbaren räumlichen Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmäler, keine archäologischen Fundstellen und keine sonstigen schutzwürdigen Kultur- oder Sachgüter bekannt.

Durch die geplanten Festsetzungen ergeben sich daher keine Auswirkungen auf Kultur- oder sonstige Sachgüter.

Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes sowie in dessen näherem Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (z. B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete) oder wasserrechtliche Schutzgebiete.

Durch die Planung werden keine Schutzgebiete berührt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aufgrund der bereits bestehenden vollständigen anthropogenen Überprägung der Flächen sowie der fehlenden erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind auch keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

Insbesondere ergeben sich keine Wechselwirkungen zwischen Boden, Wasser, Klima, Landschaft sowie dem Schutzgut Mensch, die über den bestehenden Zustand hinausgehen.

Erhebliche negative Umweltauswirkungen infolge von Wechselwirkungen sind daher nicht zu prognostizieren.

III. Änderung der textlichen und planlichen Festsetzungen

Folgende Änderungen gelten für die. Flur-Nr. 140/2 +140/5 (Teilfläche)

Die textliche Festsetzung wird festgeschrieben:

1.1 für MI

Max. zul. Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ
2	0,4	0,8

Anzahl der Wohneinheit: Max. 1 Wohneinheit als Betriebsleiterwohnung

1.2. Die textliche Festsetzung 1.61 zu 2.32 Punkt a) wird wie folgt neu gefasst:

- a) Zulässig Erdgeschoss und 1 Obergeschoss
Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach
Dachneigung: Satteldach bis max. 20°, Pultdach bis max. 10°
Wandhöhe: 8,70m

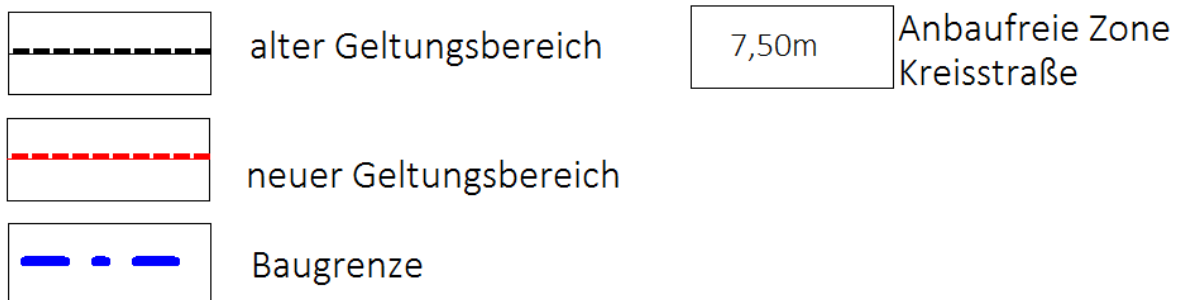
Definition der Wandhöhe: OK Urgelände – Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten, abweichende Regelungen nach Art. 6 Abs. 5 BayBo werden nicht getroffen.

Abstände zur Kreisstraße

Gemessen vom äußeren Fahrbahnrand - einzuhalten: bis zu Gebäuden mind. 7,5 m
bis zu Nebengebäuden mind. / plangemäß 7,5 m bis zu Verkehrsflächen, Stellplätze, sonstige
befestigte Flächen mind. 2,0 m bis zu Zäunen u. Einfriedungen mind. 2,0 m

2.0 die planliche Festsetzung wird Nr. 2.31 wird wie folgt dargestellt und somit festgesetzt:



3.0 Es werden folgende Hinweise mit aufgenommen:

Landwirtschaft:

Es ist davon auszugehen, dass von landwirtschaftlichen Betrieben und Nutzungen Emissionen wie Gerüche, Geräusche, Staubentwicklungen sowie Erschütterungen ausgehen können. Diese Auswirkungen sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung hinzunehmen. Dies gilt ausdrücklich auch dann, wenn landwirtschaftliche Tätigkeiten außerhalb der üblichen Arbeitszeiten, insbesondere in den Abendstunden, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nacht, durchgeführt werden.

Darüber hinaus muss die sachgerechte und ortsübliche Nutzung der angrenzenden und benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ohne Einschränkungen möglich bleiben. Dazu gehört insbesondere die jederzeitige Zu- und Abfahrt landwirtschaftlicher Fahrzeuge und Maschinen zu diesen Flächen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass landwirtschaftliche Maschinen häufig eine größere Breite aufweisen.

Weiterhin ist zu beachten, dass durch eine zunehmende Versiegelung von Flächen bei Starkregenereignissen erhebliche Mengen an Oberflächenwasser anfallen können. Daher sind ausreichend bemessene Rückhalte- oder Versickerungseinrichtungen sinnvoll und erforderlich. Andernfalls könnte zusätzliches Oberflächenwasser auf angrenzende landwirtschaftliche Flächen gelangen und dort zu Beeinträchtigungen führen.

3.1 Denkmalpflege – bodendenkmalpflegerische Belange:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell auftretende Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) meldepflichtig sind. Die Meldung hat an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.

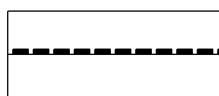
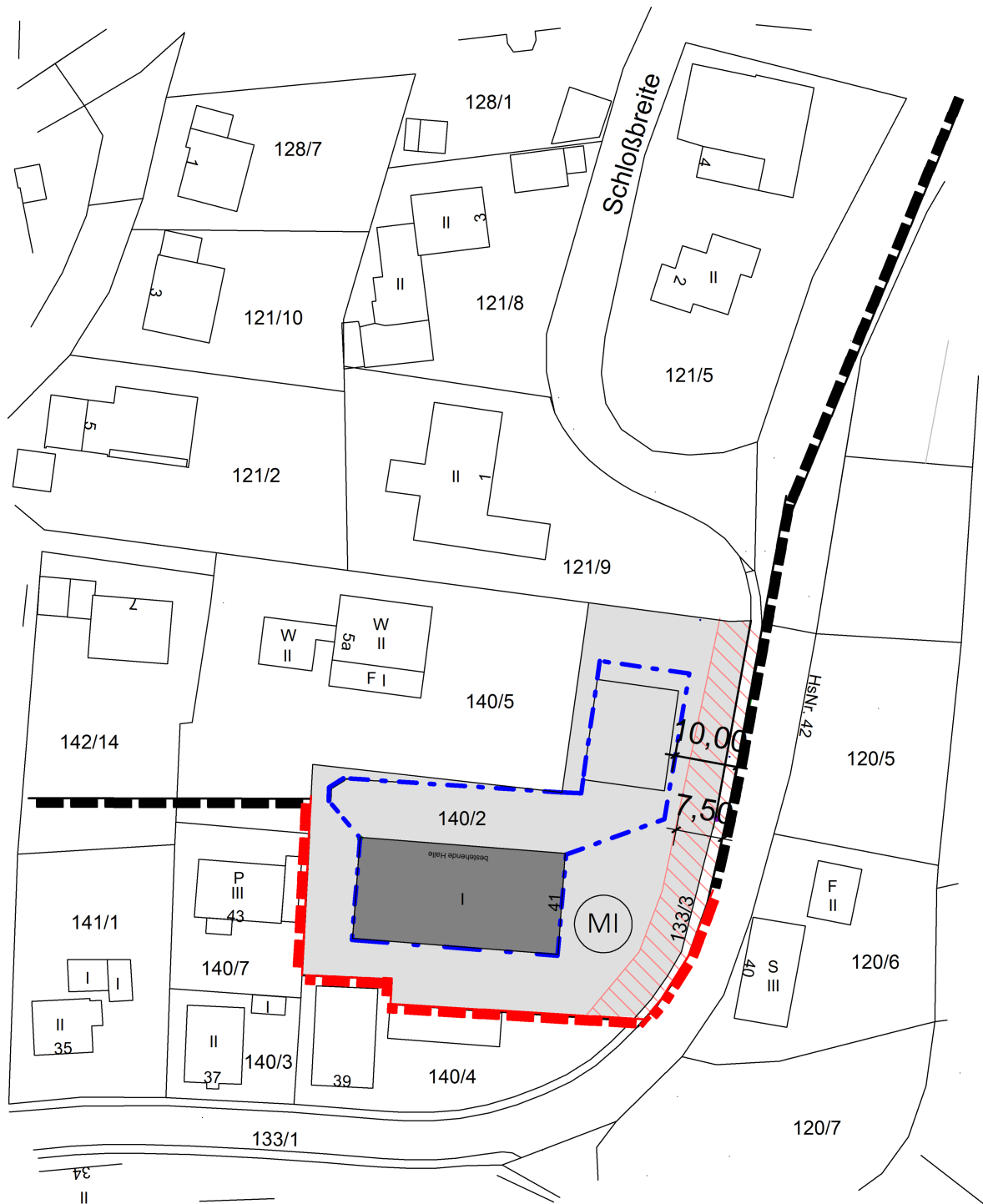
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer ein Bodendenkmal entdeckt, ist verpflichtet, diesen Fund unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Diese Verpflichtung besteht ebenfalls für den Grundstückseigentümer, den Grundstücksbesitzer sowie für den Unternehmer und den verantwortlichen Leiter der Arbeiten, durch die der Fund gemacht wurde. Erfolgt die Anzeige durch eine der genannten Personen, sind die übrigen Verpflichteten davon entbunden. Ist der Finder im Rahmen eines Arbeitsverhältnisses an den Arbeiten beteiligt, genügt die Anzeige gegenüber dem Unternehmer oder dem Leiter der Arbeiten.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Objekte sowie die Fundstelle sind für die Dauer von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde zuvor die Freigabe der Funde erteilt oder die Fortführung der Arbeiten genehmigt.

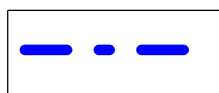
Lageplan M 1 : 1000



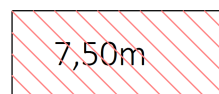
alter Geltungsbereich



neuer Geltungsbereich



Baugrenze



Anbaufreie Zone
Kreisstraße

①	(MI)		⑤
②	II	O	⑥
③	GRZ 0,4	GFZ 0,8	⑦
④	EG+1	SD max. 20°, PD max. 10° FD	

- 1 = Art der baulichen Nutzung
- 2 = Anzahl zulässiger Vollgeschosse
- 3 = Zulässige Bauweisen
- 4 = Grundflächenzahl
- 5 = Geschossflächenzahl
- 6 = zul. Haustypen
- 7 = Dachform und Neigung