

# Flächennutzungs- und Landschaftsplan

## WA „Kaiserfeld“ – Deckblatt Nr. 16



Gemeinde: 94529 Aicha vorm Wald  
Landkreis: Passau  
Regierungsbezirk: Niederbayern

## Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Gemeinde: Gemeinde Aicha vorm Wald  
Hofmarkstraße 2  
94529 Aicha vorm Wald  
Aicha v. Wald, den, .....

Planung:



Bgm.-Hermann-Fisch-Str. 15  
94136 Thyrnau  
Tel.: 08501 . 939 982 0

Thyrnau, den 08.11.2018.....

## Inhaltsverzeichnis

1.1	Begründung der Änderung und Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	3
1.2	Flächennutzungsplan .....	4
2.	Beschreibung des Planungsgebietes .....	4
2.1	Lage des Planungsgebietes .....	4
2.2	Ausdehnung des Planungsgebietes .....	4
2.3	Topographie .....	5
2.4	Umgebende Bebauung .....	5
3.	Planungsziele .....	5
3.1	Bereitstellung von Wohnbauland .....	5
3.2	Kinder- und familienfreundliches Bauen .....	5
3.3	Ökologische Belange .....	5
4.	Städtebauliches Konzept .....	6
4.1	Planungsidee .....	6
4.2	Erschließungssystem .....	6
4.3	Baustruktur .....	7
4.4	Immissionsschutz .....	7
5.	Grünordnerisches Konzept .....	7
5.1	Planungsziel .....	7
5.2	Gliederndes Grünsystem .....	7

## 1.1 Begründung der Änderung und Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes bzw. die Erweiterung des neuen Baugebietes „WA Kaiserfeld“ erfolgen. Die Ausweisung ist notwendig, da in Aicha vorm Wald nur noch wenige freie Baugrundstücke zum Verkauf stehen. Die Ausweisung dient somit der Befriedigung des Wohnraumbedarfs in der Gemeinde Aicha vorm Wald.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen 14 zusätzliche Wohnbauparzellen mit einer für den Ort durchschnittlichen Grundstücksgröße geschaffen werden, was auch einer flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsform unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten Ausdruck verleiht.

Die Gemeinde Aicha vorm Wald führt seit Anfang 2016 eine Liste von Bauwilligen, die in Aicha vorm Wald ein Grundstück erwerben möchten. Die ursprünglichen 12 Bauparzellen des Wohnbaugebietes „WA Kaiserfeld“ sind im Jahr 2017 innerhalb kürzester Zeit verbindlich reserviert worden, sodass seitdem erneut Handlungsbedarf für entsprechende Bauflächen bestand. Zeitgleich signalisierten erfreulicherweise die angrenzenden Grundstückseigentümer des Baugebietes, Fl.Nr. 1943, Gmkg. Aicha vorm Wald grundsätzliche Verkaufsbereitschaft für eine Teilfläche von ca. 11.300 m<sup>2</sup>.

Auch sind seit Bekanntwerden dieser geplanten Erweiterung des Gebietes bereits weitere Anfragen bzw. Interessenten an die Gemeinde herangetreten. Aktuell sind es bereits zehn Interessenten mit sehr konkreten Absichten, eine Bauparzelle aus der geplanten Erweiterungsfläche zu erwerben, ohne dass man mit dem Baugebiet in die Werbung bzw. Vermarktung gegangen ist.

Ferner hat die Gemeinde Aicha vorm Wald im Jahr 2016 den Vitalitätscheck 2.0 für das gesamte Gemeindegebiet durchgeführt. Hier wird für die Gemeinde Aicha vorm Wald bis 2026 ein Mehrbedarf von 80 Wohneinheiten prognostiziert. Umgerechnet in Bauland ist demnach eine Fläche von 11,4 ha erforderlich, um diesen Bedarf zu decken.

Hierzu wird von der Gemeinde Aicha vorm Wald natürlich vorrangig versucht, die Innenentwicklungspotentiale auszuschöpfen. Bgm. Georg Hatzesberger hat hierbei bei seinem Amtsantritt im Jahr 2014 bei den jeweiligen Grundstückseigentümern um Verkaufsbereitschaft nachgefragt. Auch wurde im Zuge der Erstellung des Vitalitätschecks 2.0 im Jahr 2016 dies nochmal wiederholt. Leider war hierbei keine Verkaufsbereitschaft der jeweiligen Grundstückseigentümer erkennbar, sondern eher das Gegenteil, wie beispielsweise Immobilienspekulation oder private Bevorratung.

Um diese Problematik in Zukunft zu vermeiden, soll auch für die Erweiterung des Baugebietes „WA Kaiserfeld“ ein Bauzwang festgelegt werden, so dass die Gemeinde die Grundstücke bei Nichtbebauung zurückerwerben könnte.

Die Gemeinde Aicha vorm Wald ist natürlich weiterhin bestrebt, alle Möglichkeiten der Innenentwicklung zu aktivieren und in der Folge zu nutzen.

Mit Flächennutzungsplandeckblatt Nr. 14 wurde im Jahr 2017 entsprechende Bauflächenreserven im Bereich Wiesing zurückgenommen und als landwirtschaftliche

Fläche dargestellt. Dies bedeutet eine Reduzierung der Bauflächenreserve um ca. 28.000 m<sup>2</sup>, dem gegenüber steht die Neuausweisung des Baugebietes „WA Kaiserfeld“ mit ca. 11.200 m<sup>2</sup> (BA I) und die jetzige Erweiterung (BA II) mit ca. 11.400 m<sup>2</sup>. Mit den neuen Bauflächen „WA Kaiserfeld“ bleibe man somit noch ca. 5.400 m<sup>2</sup> unter der reduzierten Fläche von Wiesing.

Im Flächennutzungsplan Aicha vorm Wald verbleibt nunmehr als einzige Bauflächenreserve die Fläche bei Frauenholz. Diese sollte jedoch noch beibehalten werden, da sich im diesem Bereich mittelfristig durchaus eine Entwicklung als Bauland ergeben könnte.

Abschließend bleibt festzustellen, dass sich die Gemeinde Aicha vorm Wald der Verantwortung der Innenentwicklung bewusst ist und dies auch aktiv unterstützt. Da dieses Unterfangen jedoch nur geringfügig den gewünschten Erfolg bringt, ist eine Ausweisung des Baugebietes unerlässlich, um für die Zukunft den berechneten und auch benötigten Wohnbedarf decken zu können.

Auf Grund der dargestellten Bemühungen zur Nachverdichtung und der Rücknahme der Bauflächenreserven bei Wiesing wird die Gemeinde ihrer Verantwortung nach § 1a, Abs 2, BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) gerecht.

## 1.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet nicht als Wohngebiet ausgewiesen. In der Sitzung vom 07.12.2017 hat der Gemeinderat die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, so dass der Planungsbereich als WA ausgewiesen werden kann.

Das Planungsgebiet ist derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

## 2. Beschreibung des Planungsgebietes

### 2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im süd-östlichen Bereich der Gemeinde zwischen den Ortsteilen Frauenholz und Arbing.

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an die Arbinger Str. und die vorhandene Bebauung. Westlich schließt direkt das allgemeine Wohngebiet „Kaiserfeld“ an. Im Osten und Süden grenzen unmittelbar landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Osten und Westen sind in in wenigen Metern Entfernung bereits Wohngebäude vorhanden.

### 2.2 Ausdehnung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 12.160 m<sup>2</sup>. Die Fläche hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 120 m und in Ost-West-Richtung von 105 m. Das Planungsgebiet umfasst die Fl.-Nr. 1943 und 1944, Gmk. Aicha v. Wald.

### 2.3 Topographie

Das Planungsgebiet ist topographisch stark bewegt. Das Gebiet weist ein Gefälle von Süd-Ost nach Nord-West auf. Der Höhenunterschied beträgt ca. 10 m

### 2.4 Umgebende Bebauung

Das Planungsgebiet schließt im Norden der Arbinger Str. mit bestehender Wohnbebauung an. Im Osten befinden sich mit etwas Abstand ebenfalls schon eine Wohnbebauung, sowie eine Hofstelle mit Reitplatz. Auf die notwendigen Abstände und die ausgehenden Emissionen wird im Bebauungsplan eingegangen und in den Festsetzungen verankert. Im Westen schließt das Erweiterungsgebiet direkt an das Baugebiet Kaiserfeld an.

## 3. Planungsziele

### 3.1 Bereitstellung von Wohnbauland

Auf die Befriedigung des Wohnraumbedarfs wurde unter Punkt 1.1 bereits eingegangen.

### 3.2 Kinder- und familienfreundliches Bauen

Die Möglichkeit, die meisten wichtigen Einrichtungen wie Kindergarten, Rathaus, Grundschule, Kirche, Nahversorgung und Ortszentrum zu Fuß zu erreichen, lässt eine hohe Nutzungsqualität der Bauparzellen für junge Familien erwarten.

### 3.3 Ökologische Belange

Im Rahmen der Erschließung und der Bebauung des Planungsgebietes sollen die ökologischen Aspekte berücksichtigt werden. Hierzu sollen entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Durch die Ausweisung von Teilbereichen als private Grünflächen für eine Ortsrandeingrünung soll dem ökologischen Aspekt Rechnung getragen werden.

## 4. Städtebauliches Konzept

### 4.1 Planungsidee

Das Planungsgebiet soll sich entsprechend in die vorhandene ländliche Umgebung einpassen. Hierzu ist es nach Ansicht des Planers und des Gemeinderates wichtig darauf zu achten, dass keine zu dichte Bebauung des Planungsgebietes entsteht. Dies nimmt auch Einfluss auf die Größe der Bauparzellen. Die Planung hat auch der exponierten Lage des Gebietes Rechnung zu tragen.

### 4.2 Erschließungssystem

Im Vorentwurf wurde vom Planer die Erschließung mittels einer Ringstraße mit Anschluss an die Ringstraße in WA „Kaiserfeld“ vorgeschlagen. Bei der Vorstellung im Gemeinderat wurde dieser Erschließungsvariante zugestimmt.

Es ergeben sich folgende Vorteile durch die Erschließung mittels Ringstraße:

- problemloses Befahren des Baugebietes mit Müllfahrzeugen, Winterdienst und LKWs, ohne wenden zu müssen.
- bessere Verteilung des Anwohnerverkehrs
- Kostengünstigere Erschließungsvariante.

Die verkehrsmäßige Erschließung findet mittels einer 4,50 m breiten Straße mit einem 1,50 m breiten Gehweg statt. Durch die Anpassung der Straße an die topographischen Gegebenheiten und die Verwendung der vorhandenen Einfahrt in die Ringstraße des WA „Kaiserfeld“ ist ein Straßenverlauf mit Kurven die Konsequenz, der sich aber positiv auf die Fahrgeschwindigkeit auswirken sollte.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird über die gemeindlichen Netze sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser wird über die Ableitung in WA „Kaiserfeld“ in einen Regenrückhalteteich nahe der Gaißa geleitet und von da kontrolliert in die Gaißa. Der Rückhalteteich ist bereits vorhanden und muss nur noch ertüchtigt werden.

Das Schmutzwasser wird im freien Gefälle in die bestehende Mischwasserkanalisation in der Arbinger Str. eingeleitet.

Das Löschwasser für die Wohnbebauung wird durch das gemeindliche Wasserleitungsnetz sichergestellt und Hydranten entsprechend in der Tiefbauplanung vorgesehen.

Die notwendigen Sparten für die Erschließung wie Erdgas, Strom, Telekom usw. werden in dem gepflasterten Mehrzweckstreifen verlegt und an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Sämtliche die Erschließung betreffende Sparten und notwendigen Maßnahmen werden in der Erschließungsplanung erfasst.

#### 4.3 Baustruktur

Es ist bei der Überplanung des Gebietes darauf zu achten, dass der ländliche Charakter des gesamten Siedlungsgebietes erhalten bleibt. Dabei ist besonders darauf zu achten, dass eine zu dichte Bebauung vermieden wird. Im gesamten Planungsgebiet ist die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. Die Bebauung ist als offene Bebauung vorgesehen.

#### 4.4 Immissionsschutz

In unmittelbarer Umgebung muss mit, von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachtzeiten gerechnet werden und sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

### 5. Grünordnerisches Konzept

#### 5.1 Planungsziel

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist,

- eine möglichst hohe gestalterische Qualität und ein attraktives Wohnumfeld zu gewährleisten
- eine harmonische Einbindung des Planungsgebietes in die Landschaft zu ermöglichen und
- die negativen Einwirkungen auf den Naturhaushalt möglichst gering zu halten.

#### 5.2 Gliederndes Grünsystem

Die Abgrenzung des Planungsbereiches zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Süden soll z.T. durch eine Eingrünung des Planungsgebietes erfolgen.

Gemeinde Aicha v. Wald

Änderung Flächennutzungsplan Aicha v.W. mit Deckblatt Nr. 16

Änderung Landschaftsplan Aicha v.W. mit Deckblatt Nr. 16

Umweltbericht nach § 2a BauGB  
Eingriffsregelung



## **Aufgabenstellung und Zielsetzung**

### Anlass der Untersuchung

In der Sitzung am 07.12.2017 hat der Gemeinderat von Aicha v.W. die Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Kaiserfeld“ beschlossen. Seit Juli 2004 ist gemäß Baugesetzbuch, § 2a die Darstellung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens im Rahmen des Flächennutzungsplanes mittels eines Umweltberichtes erforderlich.

### Zielsetzung und Vorgehensweise des Umweltberichtes

Ziel des Umweltberichtes ist es, einen Beitrag zur nachhaltigen Umweltvorsorge zu leisten und den Schutz der natürlichen Ressourcen als Bestandteil des Ökosystems, als Lebensgrundlage des Menschen und als Grundlage für verschiedene Nutzungen sicherzustellen. Durch die Berücksichtigung dieser Ziele können Gefahren für die Umwelt abgewehrt und schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden.

Grundlage für die Bewertung möglicher Umweltauswirkungen aus dem geplanten Vorhaben bildet die Beschreibung und Bewertung der gegenwärtigen Situation des Untersuchungsraumes. Dabei werden gemäß § 2 a BauGB die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen, Mensch sowie Landschaftsbild, Kultur und sonstige Sachgüter betrachtet und deren Wechselwirkungen dargestellt. Darüber hinaus werden die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens prognostiziert, sodass anhand der Bedeutung und Vorbelastung der Schutzgüter die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt beschrieben werden können. Abschließend werden mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt, um das ökologische Risiko der Beeinträchtigung sowie nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu minimieren.

### Beschreibung des Planvorhabens

Der gesamte Planungsbereich umfasst ca. 12.160 m<sup>2</sup>. Das Planungsgebiet liegt im süd-östlichen Bereich der Gemeinde zwischen den Ortsteilen Frauenholz und Arbing. Nördlich des Planungsgebiets liegt die Arbinger Straße sowie die vorhandene Bebauung, westlich liegt das WA „Kaiserfeld“, im Osten und Süden grenzen unmittelbar landwirtschaftliche Nutzflächen an. Durch die Erweiterung Kaiserfeldes wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

## **Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

### Bestandsbeschreibung Naturraum

Das Gemeindegebiet Aicha v. Wald liegt im Naturraum Oberpfälzer und Bayerischer Wald und wird der naturräumlichen Untereinheit Passau Vorwald zugeordnet. Der Passauer Vorwald stellt sich morphologisch als wellige, teilweise bewaldete Hochfläche in einer Höhenlage von 400 – 500 m dar, die insgesamt von Süden nach Norden ansteigt. In dieser welligen Hügellandschaft haben sich zahlreiche Bäche eingetieft.

Das Untersuchungsgebiet liegt im süd-östlichen Bereich der Gemeinde zwischen den Ortsteilen Frauenholz und Arbing. Der Höhenunterschied vom höchsten zum tiefsten Punkt beträgt ca. 10 m.

### Untersuchungsrelevante Schutzgüter

#### Boden

##### Bestand

Der geologische Untergrund wird von Gneis und einem Mischgestein aus Granit und Gneis gebildet. Darauf haben sich flach bis mittelgründige, nährstoffarme Braunerden entwickelt, die sich mit lehmigen bis stark lehmigen Sanden zusammensetzen. Diese Böden weisen eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. Der Agrarleitplan beschreibt die Böden im Untersuchungsraum als landwirtschaftliche Fläche. Das Planungsgebiet ist derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche, die als mäßig extensive Weide und Wiese genutzt wird.

## Bewertung

Im Planungsgebiet kann durch die landwirtschaftliche Nutzung der Böden ein erhöhter Stickstoffgehalt angenommen werden. Darüber hinaus sind die ursprünglichen Bodenverhältnisse weitgehend intakt, sodass der Boden seine biotischen Lebensraumfunktionen sowie seine Filter- und Pufferfunktionen erfüllt.

## Wechselwirkungen

Der Boden birgt mittelgute Voraussetzungen als Lebensgrundlage und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Als Produktionsfaktor in der Landwirtschaft dient er der Ernährung des Menschen und trägt als Schadstofffilter zum Schutz des Grundwassers bei.

## Wasser

### Bestand

Die geringe Wasserdurchlässigkeit des Ausgangsgesteins verhindert das Eindringen des Niederschlagswassers und damit die Grundwasserneubildung. Daher ist nicht von nennenswerten Grundwasservorkommen auszugehen. Im Untersuchungsgebiet befindet sich kein Fließgewässer. Der ehemalige Weiher ist weitestgehend trocken gefallen. Das Untersuchungsgebiet ist kein Trinkwasserschutzgebiet und grenzt auch an keines an.

### Bewertung

Zur Grundwasserqualität liegen keine Aussagen vor. Da im Planungsgebiet keine grundwassergefährdenden Nutzungen ausgeführt werden, kann davon ausgegangen werden, dass mit Ausnahme des Düngemiteleintrags durch die Landwirtschaft keine Vorbelastungen des Grundwassers gegeben sind.

## Wechselwirkungen

Der Wasserhaushalt ist durch Stoffein- und austrag ein wesentlicher Faktor für die Bodenbildung und –struktur und wirkt damit auch auf die stoffliche Belastung bzw. Entlastung des Bodens ein.

Eine Prägung bestimmter Boden- und Vegetationstypen durch oberflächennahes Grundwasser ist nicht gegeben.

## Klima/Luft

### Bestand

Klimatisch ist der Passauer Vorwald als Übergangsbereich anzusehen, zwischen dem warmen, trocknen Klima des Donautales und dem kühlen, feuchten Mittelgebirgsklima des Hinteren Bayerischen Waldes.

Das Klima im Gemeindegebiet Aicha vorm Wald ist warm und gemäßigt. Die mittlere Jahreslufttemperatur liegt bei 8,5 °C, wobei das Temperaturmittel im Januar -2,3 °C und im Juli 18,1 °C beträgt.

Bei östlich geprägtem Hochdruckwetter fließt Kaltluft von den Hängen in die Täler und bildet dort sogenannte „Kaltluftseen“, die zu erhöhter Frostgefahr sowie zu Reif- und Nebelbildung in den Tälern führen. Die mittlere Zahl der Frosttage liegt zwischen 100 und 120 Tagen.

Die Vegetationsperiode beginnt zwischen dem 20. und 30. März und endet zwischen dem 20. und 30. Oktober.

Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt 907 mm. Der niederschlagsärmste Monat ist mit 56 mm der Februar. Im Gegensatz dazu ist der Juli der niederschlagsreichste Monat des Jahres mit 107 mm Niederschlag. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge, die Mengen sind jedoch deutlich niedriger als im inneren Bayerischen Wald.

### Bewertung

Eine Belastung der Luft kann in geringem Umfang lediglich am nördlichen Rand des Untersuchungsraumes entlang der Arbinger Straße durch die verkehrliche Belastung auftreten. Dabei handelt es sich um verkehrsbedingte Schadstoffe wie CO, NO<sub>2</sub>, Ozon und Feinstaub. Da im Umfeld des Untersuchungsraumes nur

Einfamilienhausbebauung, und landwirtschaftliche Nutzfläche angetroffen wird, sind außer der Verkehrsbelastung im Norden und den Immissionen durch die Landwirtschaft keine weiteren vor Ort entstehenden Belastungen der Luft festzustellen.

#### Wechselwirkungen

Das Mikroklima ist ein wesentlicher Standortfaktor für die Tier- und Pflanzenwelt. Je nach seiner Ausprägung werden unterschiedliche Lebensgemeinschaften gefördert. Luftleitbahnen dienen der Verbesserung der lufthygienischen Situationen und damit dem Wohlbefinden des Menschen.

### Tiere und Pflanzen

#### Bestand

#### Reale Vegetation und Fauna

Im Untersuchungsraum sowie in räumlich korrespondierender Nähe gibt es keine Schutzgebiete, weder FFH-Gebiete noch Naturschutzgebiete und keine Landschaftsschutzgebiete. Im überwiegend vorhandenen mäßig extensiven Grünland ist mit einer mittleren Lebensraumqualität für Pflanzen und Tiere zu rechnen.

#### Potentiell natürliche Vegetation

Als potentiell natürliche Vegetation wird die Pflanzengesellschaft bezeichnet, die sich ohne anthropogene Einflüsse unter den derzeitigen ökologischen Bedingungen an einem Standort einstellen würde. Sie stellt sich als eine den spezifischen Umweltbedingungen wie Boden-, Wasser-, und Klimaverhältnissen optimal angepasste Lebensform mit bestimmten Tier- und Pflanzenarten dar.

Die Braunerde-Böden des Planungsgebietes sind potentielle Standorte für Buchenwälder. Entlang der Fließgewässer finden sich im Bereich der Hochflächen die natürlichen Standorte des Erlenuwaldes. Döbelbereiche wären ohne anthropogene Nutzung mit Ahorn- und Eschenmischwälder gewachsen.

Bei Neupflanzungen von Gehölzen im Ortsbereich und in der Landschaft sollten die Gehölzarten dieser standortgerechten Waldgesellschaften berücksichtigt werden.

#### Bewertung

Die faunistischen Vorkommen und floristischen Strukturen sowie die Artenzusammensetzung der Vegetation sind insgesamt als mittel einzustufen.

#### Wechselwirkungen

Die Pflanzenwelt bietet Schutz, Lebensraum und Nahrungsgrundlage für die Fauna und bildet die mikroklimatischen Standortverhältnisse aus. Sie ist als prägendes Strukturelement von Bedeutung für das Landschaftsbild und damit Grundlage für menschliche Erholung und Naturerlebnis. Ausprägung und Abfolge von natürlichen Gehölzstrukturen charakterisieren das Landschaftsbild.

Pflanzen nutzen den Boden als Durchwurzelungsraum sowie Träger von Nährstoffen und Wasser. Dabei bieten sie für den Boden Schutz vor Erosion und leisten als Ausgangsmaterial für die Humusbildung auch einen wesentlichen Beitrag zur Bodenbildung. Durch die Produktion von Sauerstoff, die Aufnahme von Kohlendioxid, die Filterung von Schadstoffen und die Verdunstung von Wasser beeinflussen die Pflanzen die Atmosphäre der Erde, das Klima und die Luftqualität positiv.

## Landschaft/Landschaftsbild

### Bestand

Der Untersuchungsraum öffnet sich im Süden zur freien Landschaft. Im Norden und teilweise im Osten wird er von der Ortsrandbebauung von Aicha v.W./Arbing begrenzt. Westlich schließt unmittelbar das WA „Kaiserfeld“ an. Die freie Landschaft stellt sich als großflächige, monotone landwirtschaftliche Nutzfläche ohne gliedernde Gehölzstrukturen dar. Dieser Gegensatz von bebauten Ortsrändern und ausgeräumter Feldflur bestimmt das Landschaftsbild.

### Bewertung

Die monotone weitläufige Feldflur weist im näheren Umfeld vom Baugebiet keine reizvollen Landschaftselemente auf und zeigt keine besondere Bedeutung als Erholungslandschaft.

### Wechselwirkungen

Die Strukturen der Landschaft, die Abfolge von Oberflächenformen und Vegetationsstrukturen, werden vom Menschen als Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft erlebt. Die Landschaft ist als Lebensraum des Menschen Grundlage zu dessen Erholung und Wohlbefinden. Gestörte Strukturen wirken damit dem Wohlbefinden des Menschen entgegen.

## Menschen

Änderungen in der Nutzungsstruktur der Wohn- bzw. Arbeitsumgebung können Auswirkungen auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen haben. Deshalb ist es bedeutsam, die Empfindlichkeit der Bevölkerung, eventuelle Vorbelastungen und den Wert der Fläche für den Menschen zu erfassen.

Die an das Planungsgebiet angrenzende Bebauung stellt sich als Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Bebauung dar. Es ist im Südosten auch ein Reitplatz vorhanden. Der Untersuchungsraum als landwirtschaftliche Nutzfläche bietet kaum Möglichkeiten zur Wohnumfeld- und Erholungsnutzung. Die Blickbeziehung aus den bebauten Ortslagen in die freie Landschaft bietet erhöhte Wohnqualität. Für den Menschen liegt die Bedeutung der landwirtschaftlichen Fläche hauptsächlich in der Funktion der Nahrungsproduktion.

### Bewertung

Das Untersuchungsgebiet hat keine wesentliche Bedeutung für die Wohnumfeld- und Erholungsfunktion.

### Wechselwirkungen

Der Mensch nutzt die Tier- und Pflanzenwelt als Lebensraum und Nahrungsgrundlage. Vom Menschen gehen für Flora, Fauna, Boden, Wasser und Klima Störungen sowie Beeinträchtigungen aus, z. B. durch die Emission von Schadstoffen und Abgasen, sowie durch Lärmbelästigung und Versiegelung. Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen können vom Menschen als unangenehm empfunden werden.

Durch die konkurrierenden Nutzungsansprüche verdrängt der Mensch die natürliche Tier- und Pflanzenwelt. Kulturfolgende Arten siedeln sich an und treten in Konkurrenz mit der natürlichen Flora und Fauna. Darüber hinaus treten Störungen des natürlichen Bodengefüges, des Wasserhaushaltes und der Luftreinheit auf.

## Kultur- und Sachgüter

Im Untersuchungsraum sind weder Bodendenkmäler noch Baudenkmäler anzunehmen.

### Bewertung

Als landwirtschaftliche Nutzfläche kommt dem Untersuchungsraum in Bezug auf Kultur- und Sachgüter keinerlei Bedeutung zu.

## Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die untersuchungsrelevanten Schutzgüter

### Boden

Die geplante Wohnbebauung im Untersuchungsraum lässt verschiedene baubedingte und anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erwarten. Es erfolgen zeitweilige Abgrabungen und Aufschüttungen wodurch sich auf den in der Folge bebauten und versiegelten Flächen eine Änderung des Bodengefüges und der Oberfläche ergibt. Einbauten wie Fundamente führen zu dauerhaften Verdichtungen. Die Einzelbaumaßnahmen und die Straßenbaumaßnahme bedeuten einen Eingriff in den Untergrund.

### Bewertung

Die mit der Bebauung des Untersuchungsraumes einhergehende Versiegelung und Verdichtung des Bodens ist grundsätzlich negativ zu bewerten, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum, Filter- und Puffermedium verloren geht. Da die Versiegelung bei der geplanten Bebauung aber nur ca. ein Drittel der gesamten Fläche ausmacht, kann dieser Flächenverlust durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden.

### Wasser

Durch die Bebauung des Untersuchungsgebietes sind keine unmittelbaren Eingriffe in das Grundwasser zu erwarten. Lediglich während der Bauzeit besteht die Gefahr des Schadstoffeintrages durch die Baumaschinen. Die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung führt jedoch zu einer Verminderung der Flächen, die für die Versickerung und Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen. Außerdem wird überschüssiges Oberflächenwasser, das über Sickerschächte und Rigolen in den Privatgärten nicht versickert werden kann, in ein Regenrückhaltebecken abgeleitet. Somit ist es für die Grundwasserneubildung nicht wirksam.

### Bewertung

Die Reduzierung der Flächen für die Grundwasserneubildung beeinflusst den Grundwasserhaushalt grundsätzlich negativ. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Grundwasserneubildung bedingt durch die schlechte Versickerungsleistung des Ausgangsgesteines und durch die Hanglage im Untersuchungsraum ohnehin kaum möglich ist. Eine gezielte Versickerung über Schächte und Rigolen kann hier sogar zu einer Verbesserung der Grundwasserneubildung führen.

### Klima/Luft

Die entstehende Bebauung mit Versiegelung führt zu einem Verlust verdunstungsfähiger und temperatenausgleichender Grünbestände. Außerdem bringt die Versiegelung durch die stärkere Erwärmung der versiegelten Flächen eine negative kleinklimatische Veränderung innerhalb des Untersuchungsraumes. Durch Hausbrand und zusätzliches Verkehrsaufkommen steigt auch die Schadstoffkonzentration in der Luft. Außerdem kann der Einsatz der Baumaschinen eine kurzfristige Erhöhung der Schadstoffemission auslösen.

### Bewertung

Die Bebauung freier Grünlandflächen führt zu kleinklimatisch negativen Veränderungen, durch Erwärmung der versiegelten Flächen und höhere Schadstoffkonzentrationen sowie zum Verlust temperatenausgleichender und verdunstungsfähiger Grünflächen.

Das Baugebiet ist so konzipiert, dass durch die Durchgrünung des Baugebietes und die Schaffung einer Ortsrandeingrünung im Süden, sowie z.T. im Osten und Westen die kleinklimatischen Veränderungen teilweise gemildert werden.

### Tiere und Pflanzen

Baubedingt entstehen Störungen und Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt durch den Bauverkehr und den Baulärm. Anlagebedingt werden der Tier- und Pflanzenwelt durch die geplante Bebauung Lebensräume mit überwiegend mittlerer und kleinflächig guter Qualität entzogen.

### Bewertung

Mit dem geplanten Wohngebiet entsteht eine kleinteilige Gartenstruktur, die eine gewisse ökologische Wertigkeit und Lebensraumqualität für die Flora und Fauna aufweist. Durch die darüber hinaus geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden die durch das Baugebiet entstandenen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen.

### Landschaft / Landschaftsbild

Das Baugebiet wird zwischen den bestehenden Ortsteilen Frauenholz und Arbing ausgewiesen und befindet sich somit am Ortsrand. Durch die Festsetzungen einer Ortsrandeingrünung ist ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft gegeben.

Während der Bauzeit entstehen kurzfristige Beeinträchtigungen durch Baustelleneinrichtung, Lager- und Abstellflächen sowie Baumaschinen.

### Bewertung

Das Landschaftsbild wird durch die gesetzgesetzte Ortsrandeingrünung nicht beeinträchtigt.

### Menschen

Baubedingt entsteht zeitweise gesteigerte Lärmbelästigung sowie Schadstoff- und Staubbelästigung für die Anwohner durch die Bautätigkeit und die Baufahrzeuge. Mit dem geplanten Vorhaben wird eine landwirtschaftliche Nutzfläche der Nahrungsmittelproduktion entzogen. Außerdem wird durch die künftigen Bewohner das Verkehrsaufkommen auf der Arbinger Straße etwas höher.

Allerdings weist das Baugebiet für die Neubewohner eine hohe Wohnqualität auf, durch die unmittelbare Randlage zur freien Landschaft und die gute Erreichbarkeit des Ortszentrums.

### Bewertung

Das Baugebiet stellt für die Anwohner vor allem eine zeitlich begrenzte Belastung während der Bauphase dar.

### Kultur- und Sachgüter

Von der Ausweisung des Baugebietes sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen. Infolgedessen gibt es auch keine Beeinträchtigungen.

## Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen

### Art und Maß der Beeinträchtigungen

Das geplante Bauvorhaben führt vor allem bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Pflanzen und Klima/Luft zu negativen Auswirkungen, wobei hier vornehmlich die anlagebedingten Auswirkungen zu berücksichtigen sind. Die baubedingten Auswirkungen treten nur kurzfristig auf und sind damit unerheblich.

Die Problematik des Flächenentzugs für die Grundwasserneubildung kann durch die Nähe zur freien Landschaft kompensiert werden. Dort kann die Grundwasserneubildung, soweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen, ungehindert stattfinden. Auch die Problematik für das Mikroklima bedingt durch die Aufheizung versiegelter Flächen und durch die Erhöhung der Schadstoffkonzentration in bebauten Gebieten kann über die städtebauliche Konzeption minimiert werden.

Die weiteren Belastungen jedoch wie der Verlust bislang verdunstungsfähiger und temperatenausgleichend wirkender Grünflächen, die Störung des natürlichen Bodengefüges durch Verdichtung und Versiegelung und die Veränderung des Landschaftsbildes müssen über zusätzliche Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen kompensiert werden.

### Vermeidungs-, Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahmen

- Für das allgemeine Wohngebiet wird eine geringe GRZ festgesetzt, um das Maß der Versiegelung zu minimieren. (Schutz des Bodens und des Grundwassers)
- Gebäude müssen so geplant werden, dass Abgrabungen und Auffüllungen größeren Umfangs nicht erforderlich werden.
- Der Mutterboden ist während der Bauzeit seitlich in Mieten zu lagern.
- Garagenzufahrten, Stellplätze und öffentliche Gehwege müssen mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien hergestellt werden.
- Zum Schutz des Grundwassers wird die Versickerung des Oberflächenwassers in den Privatgärten festgesetzt soweit der Untergrund dies zulässt. Das gesammelte Regenwasser der öffentlichen Erschließungsflächen wird in ein Regenrückhaltebecken nördlich des Baugebietes geleitet.
- Zur Gliederung des Baugebietes und zur Mehrung der verdunstungsfähigen Masse wird die Pflanzung von Bäumen (ein Baum je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) und standortgerechten Hecken festgesetzt.
- Zur Ortsrandeingrünung und Aufwertung des Landschaftsbildes werden Feldhecken auf den Privatgrundstücken entlang der Landschaft festgesetzt.

Durch die Festlegung einer geringen GRZ, die Minimierung von Abgrabungen und Auffüllungen, die Verwendung von wasserdurchlässigen Belagsmaterialien und den reichhaltigen Bewuchs der verbleibenden offenen Bodenflächen können die Beeinträchtigungen der Versiegelung minimiert werden. Eine umfangreiche Durchgrünung des Baugebietes mit Bäumen und Sträuchern erhöht die verdunstungsfähige und temperatenausgleichend wirkende Grünmasse und kompensiert damit den Grünflächenverlust.

## Zusammenfassung

Die Gemeinde Aicha vorm Wald plant die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes WA zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs. Außerdem werden die Erschließung, private Grünflächen und die Bepflanzung festgesetzt. Der Flächenumfang der Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beträgt insgesamt ca.1,2 ha.

Ziele der Planung sind die Schaffung von attraktiven Baugrundstücken zur Deckung des vorhandenen Wohnraumbedarfs. Hierdurch sollen auch junge Familien angesprochen werden. Durch die Schaffung des WA werden auch die infrastrukturellen, öffentlichen und wirtschaftlichen Einrichtungen in Aicha v.W. gestärkt.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch treten nur sehr geringe Auswirkungen auf. Diese beziehen sich vor allem auf die temporär auftretenden Beeinträchtigungen während der Bauphase.

Durch das Vorhaben wird überwiegend Lebensräume mit mittlerer Qualität für die Pflanzen- und Tierwelt eingegriffen. Die Eingriffe werden durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Veränderungen im Landschaftshaushalt werden sich für die Schutzgüter Boden und Mikroklima durch Bodenversiegelung ergeben. Es werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan Festsetzungen zu Minderung der Auswirkungen der Versiegelung getroffen.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser sind Eingriffe in den weitgehend natürlichen Wasserhaushalt durch die Ertüchtigung des bestehenden Regenrückhalteteiches zu nennen. Vom Regenrückhalteteich wird kontrolliert in die Gaißa abgeleitet.

Visuelle Veränderungen des bisherigen Landschafts- und Ortsbildes werden sich v.a. durch Gebäude und die Erschließung ergeben. Abschirmende und einbindende Gehölzpflanzungen sind in allen Bereichen zur Minderung der Auswirkungen auf das Ortsbild vorgesehen.

Kulturgüter sind aller Voraussicht nicht von dem Vorhaben betroffen.

Anlagen:

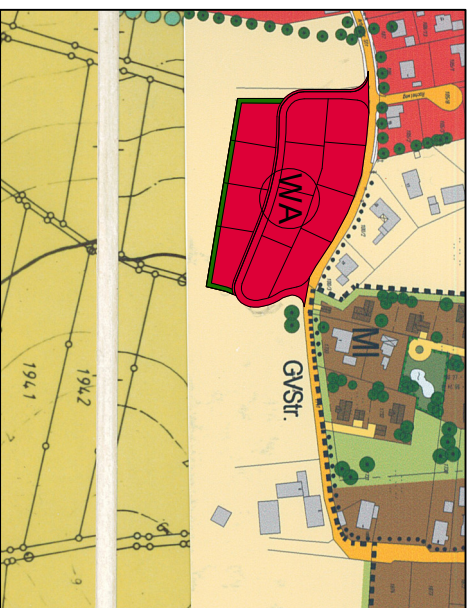
Flächennutzungs- und Landschaftsplan WA Kaiserfeld



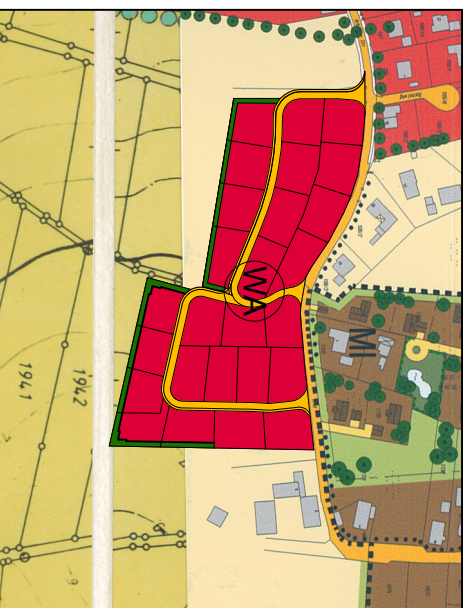
**Umwandlung landwirtschaftlich genutzte Fläche  
in ein allgemeines Wohngebiet (WA)**

**Deckblatt Nr. 16**

Auszug Flächennutzungsplan mit  
landwirtschaftlich genutzter Fläche



Auszug Flächennutzungsplan mit  
allgemeinem Wohngebiet WA



Flächennutzungsplan Aicha vorm Wald

**Deckblattänderung Nr. 16  
allgemeines Wohngebiet (WA)**

**Gemeinde: Aicha v.W.  
Regierungs- Niederbayern  
bezirk:**



Verfahren:

- Änderungsbeschluss: 07.12.17
- vorgezogene Bürgerbeteiligung: 26.01.-26.02.18
- vorgezogene Fachstellenbeteiligung: 17.01.-26.02.18
- Beschluss Bedenken/Anregungen: 06.09.18
- öffentliche Auslegung: 27.09-26.10.18
- Beteiligung Träger öffentl. Belange: 26.09.-31.10.18
- Feststellungsbeschluss: 08.11.18

Genehmigung:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes Aicha v.W.  
Deckblatt Nr. 16 wird vom Landratsamt Passau mit  
Bescheid vom \_\_\_\_\_, AZ.  
\_\_\_\_\_ genehmigt.

Passau, \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

Ausfertigung:

Aicha v.W., \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

Bekannt-  
machung:

Das Deckblatt wurde am \_\_\_\_\_  
durch Aushang an den Gemeindefaen ortsüblich  
bekannt gemacht und damit rechtskräftig.

Aicha v.W., \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

Planung:



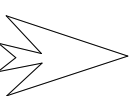
Bgm.-Hermann-Fisch-Str. 15  
94136 Thyrnau  
Tel.: 08501/939 982 0

**Gezeichnet:**  
**Thomas Arndorfer**  
Dipl.-Ing. (FH)

**08.11.2018**

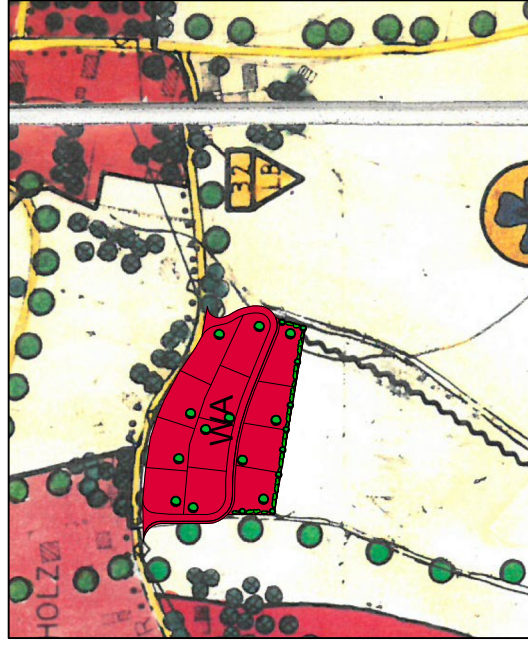
**M = 1 : 5000**

**Nord**

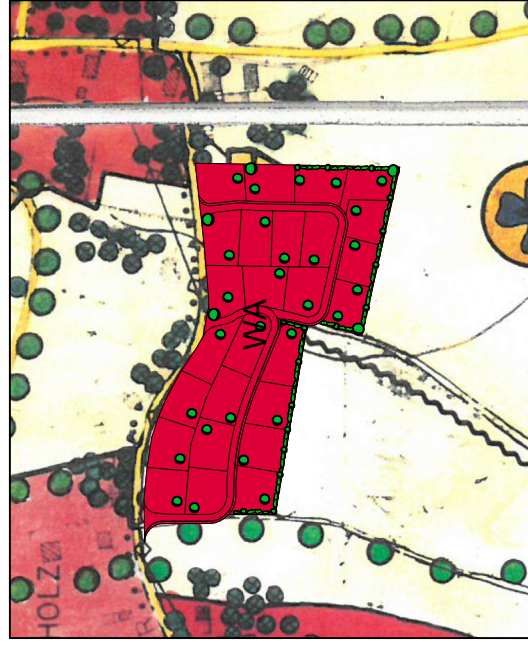


Umwandlung landwirtschaftlich genutzte Fläche  
in ein allgemeines Wohngebiet (WA)  
Deckblatt Nr. 16

Auszug Landschaftsplan mit  
landwirtschaftlich genutzter Fläche



Auszug Landschaftsplan mit  
allgemeinem Wohngebiet WA



Landschaftsplan Aicha vorm Wald  
Deckblattänderung Nr. 16  
allgemeines Wohngebiet (WA)  
Gemeinde: Aicha v.W.  
Regierungs- Niederbayern  
bezirk:



Verfahren:

Änderungsbeschluss: 07.12.17  
vorgezogene Bürgerbeteiligung: 26.01.-26.02.18  
vorgezogene Fachstellenbeteiligung: 17.01.-26.02.18  
Beschluss Bedenken/Anregungen: 06.09.18  
Öffentliche Auslegung: 27.09.-26.10.18  
Beteiligung Träger öffentl. Belange: 26.09.-31.10.18  
Feststellungsbeschluss: 08.11.18

Bekannt-  
machung:

Das Deckblatt wurde am -----  
durch Aushang an den Gemeindefafeln ortsüblich  
bekannt gemacht und damit rechtskräftig.

Aicha v.W., -----

Datum

Siegel

Unterschrift

Planung:



Bgm.-Hermann-Fisch-Str. 15  
94136 Thyrnau

Tel.: 08501/939 982 0

Gezeichnet:  
**Thomas Arndörfer**  
Dipl.-Ing. (FH)

**08.11.2018**

**M = 1 : 5000**

**Nord**

