

# Gemeinde Aicha vorm Wald

## Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr.19

zur Änderung des Bebauungsplans  
„Schloßbreiten II“ mit Deckblatt Nr. 24  
(Parallelverfahren)

Gemeinde	Aicha v. Wald
Landkreis	Passau
Reg.-Bezirk	Niederbayern

Fassung vom	01.12.2022
geändert	02.02.2023
Endfassung	06.04.2023

### INHALT:

- A. Verfahrensvermerke**
- B. Begründung**
- C. Plandarstellungen**



Planfertiger:

Ulrike Kreamsreiter  
*Architektin, Stadtplanerin*

Umweltbericht:

**veit**  
Freiraum • Natur • Umwelt

Elke Veit  
*Landschaftsarchitektin ByAK*

## A. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Aicha v.W. hat in der Sitzung vom 04.03.2021 die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 19 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Deckblatts Nr. 19 zum Flächennutzungsplan i. d. F. vom 01.12.2022 hat in der Zeit vom 15.12.2022 bis 16.01.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Deckblatts Nr. 19 zum Flächennutzungsplan i. d. F. vom 01.12.2022 hat in der Zeit vom 15.12.2022 bis 16.01.2023 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 19 zum Flächennutzungsplan i. d. F. vom 02.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2023 bis 14.03.2023 beteiligt.

5. Der Entwurf des Deckblatts Nr. 19 zum Flächennutzungsplans i. d. F. vom 02.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 15.02.2023 bis 14.03.2023 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Aicha v.W. hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.04.2023 die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 19 i. d. F. vom 06.04.2023 festgestellt.

Aicha vorm Wald, den **19. APR. 2023**



*Georg Hatzesberger*  
Georg Hatzesberger  
1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Passau hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 19 mit Bescheid vom **24. JULI 2023** AZ **61.0.01/FP** gem. § 6 BauGB genehmigt.

Passau, den **24. JULI 2023**



*EMMER*  
Landratsamt Passau  
Reg. Rat

8. Ausgefertigt

Aicha vorm Wald, den **- 1. AUG. 2023**



*Georg Hatzesberger*  
Georg Hatzesberger  
1. Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Deckblatts Nr. 19 zum Flächennutzungsplan wurde am **- 1. AUG. 2023** gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt zum Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 19 ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Deckblatts zum Flächennutzungsplans einschließl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Aicha vorm Wald, den **- 1. AUG. 2023**



*Georg Hatzesberger*  
Georg Hatzesberger  
1. Bürgermeister

## B. Begründung

### 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Aicha vorm Wald besteht nach wie vor ein großer Bedarf an Wohnbauflächen. In diesem Zusammenhang sollen auch Baulücken im Ortsbereich nachverdichtet sowie geeignete Grundstücke unmittelbar anschließend an bestehende Bebauung entwickelt werden.

Hierfür wird das Grundstück Fl.Nr. 120/5 Gem. Aicha v.W., das direkt an bestehende Bebauung und Erschließungsanlagen anschließt, in der parallel laufenden Änderung des Bebauungsplans „Schlossbreiten II“ mit Deckblatt Nr. 24 einer Wohnbebauung zugeführt.

Derzeit ist diese Fläche im Flächennutzungsplan als Parkplatz dargestellt, da sie in der Vergangenheit als Abstellfläche für einen Autohandel diente. Mit vorliegender Planung wird die Fläche, sowie auch weitere Bereiche, in das bestehende südlich gelegene Mischgebiet mit einbezogen.

### 2. Inhalt der Planung

#### 2.1. Geltungsbereich

Neben der vorgenannten Fl.Nr. 120/5 werden in den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 19 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Aicha vorm Wald noch weitere Bereiche mit einbezogen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Hofmarkstraße befinden sich Grundstücke, die im Flächennutzungsplan derzeit als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dargestellt sind. Es handelt sich dabei um die Folgenden:

<i>lfd. Nr.</i>	<i>Fl.Nr.</i>	<i>Straßen- und Hausnummerbezeichnung</i>
1	140/5 (Teilfläche)	Hofmarkstr. 5a
2	121/9	Schloßbreite 1
3	121/4	Schloßbreite 6
4	121/5	Schloßbreite 2 und 4

Die Grundstücke lfd. Nr. 1 und 2 wurden bereits mit Deckblatt Nr. 23 zum Bebauungsplan „Schlossbreiten II“ (Rechtskraft 03.12.2013) in ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO umgewandelt. Diese Änderung wird nachrichtlich in die vorliegende Planung übernommen.

Das Grundstück lfd. Nr. 3 wird ausschließlich zum Wohnen genutzt. Die gewerbliche Nutzung auf Grundstück lfd. Nr. 4 (ehemals Schreinerei) beschränkt sich auf die Nutzung des nördlichen Gebäudes (Hs.Nr.4) als gewerbliche Lagerhalle ohne Zulieferung/Abtransport. Auch hier wird deshalb die Darstellung im Flächennutzungsplan den heutigen Gegebenheiten angepasst und in ein Mischgebiet umgeändert.

Der Vollständigkeit halber wird auch die Teilfläche der Fl.Nr. 121/3 Gem. Aicha v.W., die derzeit im Flächennutzungsplan als Parkplatz dargestellt ist, in den Geltungsbereich des Deckblatts mit einbezogen und das Mischgebiet auf diese Fläche erweitert. Für die Fläche liegt eine Baugenehmigung aus dem Jahr 2002 („Stellplatz für Gebrauchtauto“, Az. LRA 20012721) vor. Diese Fläche liegt jedoch nicht im Geltungsbereich der parallel laufenden Änderung des Bebauungsplans „Schlossbreiten II“ mit Deckblatt Nr. 24.



Abb. 1: Luftbild mit Umriss des Geltungsbereichs

## **2.2. Erschließung**

Wie aus Punkt 2.1. entnommen werden kann, handelt es sich bei den Grundstücken im Geltungsbereich um größtenteils bereits bebaute und damit voll erschlossene Grundstücke, deren Darstellung im Flächennutzungsplan, den heutigen Gegebenheiten bzw. baurechtlichen Erfordernissen angepasst, geändert wird.

Lediglich für die Fl.Nr. 120/5 wird durch die vorliegende Planung die Möglichkeit für neues Baurecht geschaffen. Da dieses Grundstück bereits vollständig an öffentliche Erschließungsanlagen angrenzt, sind keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

## **3. Umweltbericht auf Ebene des Flächennutzungsplans**

### **3.1 Einleitung**

Die Gemeinde Aicha vorm Wald plant zur Schaffung von Baurecht eine geringfügige Änderung des Flächennutzungsplanes. Baulücken im Ortsbereich sollen nachverdichtet sowie geeignete Grundstücke unmittelbar anschließend an bestehende Bebauung entwickelt werden.

Hierfür wird das Grundstück Fl.Nr. 120/5 Gem. Aicha v.W., das direkt an bestehende Bebauung und Erschließungsanlagen anschließt, in der parallel laufenden Änderung des Bebauungsplans „Schlossbreiten II“ mit Deckblatt Nr. 24 einer Wohnbebauung zugeführt. Derzeit ist diese Fläche im Flächennutzungsplan als Parkplatz dargestellt. Mit vorliegender Planung wird die Fläche, sowie auch weitere Bereiche, in das bestehende südlich gelegene Mischgebiet mit einbezogen.

Bei den weiteren in den Geltungsbereich eingezogenen Flächen handelt es sich um eine Anpassung des Gebietstyps – GE wird zu MI bzw. um nachrichtliche Übernahme bereits rechtskräftiger Änderungen. Auf den Flächen sind keine Änderungen oder Auswirkungen zu erwarten.

Die Teilfläche der Fl.Nr. 121/3 Gem. Aicha v.W., die derzeit im Flächennutzungsplan als Parkplatz dargestellt ist, wird in den Geltungsbereich des Deckblatts mit einbezogen und das Mischgebiet auf diese Fläche erweitert.

Zur Beschreibung der Umweltauswirkungen muss zuerst der Untersuchungsraum mit Blick auf die mit der Planung ermöglichten direkten und indirekten Wirkungen festgelegt werden. Auf Flächen, bei denen lediglich eine formale Änderung des Gebietstyps ohne Veränderung der tatsächlichen Bebauung erfolgt, sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

**Die folgenden Ausführungen zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen beziehen sich daher auf die Fl.Nr. 121/3 und 120/5.**

### **3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **Schutzgut Arten und Lebensräume**

Auf den Flurstücken 120/5 und 121/3 befinden sich derzeit nahezu vollflächig geschotterte, stark verdichtete Parkflächen. Im Südosten des Grundstück 120/5 besteht ein kleines Nebengebäude/Gartenhäuschen.

Am östlichen Rand der Grundstücke schließt eine steile Uferböschung zu einem schmalen, begradigten und grabenartigen Vorfluter an. Die Böschung weist nur artenarme Säume zwischen jungen Gehölzen (vereinzelt Hasel, Cornus, Erle sowie gepflanzten jungen Obstgehölzen) auf. Östlich des Vorfluters stockt ein schmaler Ufergehölzsaum (B311 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung.)

Die BNT sind insgesamt von **geringer** naturschutzfachlicher Bedeutung (Liste 1a, Leitfaden Eingriffsregelung Bauleitplanung).

Faunistische Nachweise liegen für den Planungsbereich und das direkte Umfeld nicht vor. Die jungen Gehölze in der Uferböschung weisen keine Höhlen, Spalten oder Rindenabplatzungen auf. Das ABSP des Landkreises Passau bzw. die ASK weist keine Einträge für den Planungsbereich auf. Kartierte Biotop befinden sich nicht Planungsbereich.

#### **Schutzgut Boden**

Böden in den Erweiterungsgrundstücken sind bereits erheblich überprägt und versiegelt. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

#### **Schutzgut Wasser, Klima/Luft**

Östlich der Flächen 120/5 und 121/3 verläuft ein schmaler, begradigter und grabenartiger Vorfluter, der nach ca. 350 m (teilweise verrohrt) in die Gaißa fließt. Von den beplanten Flächen fällt das Gelände zum Gewässer steil ab und ist mit einzelnen Gehölzen bestockt. Am östlichen Ufer schließt am Ufer ein schmaler Ufergehölzsaum bzw. Grünland an (angrenzendes Grundstück).

Eingriffe in den Vorfluter sind nicht geplant. Die Bebauung endet im oberen Bereich der Uferböschung.

#### **Schutzgut Landschaft**

Durch die geplante Bebauung wird das Ortsbild nicht maßgeblich verändert. Die bestehenden umzäunten Park-/Lagerflächen entlang der Straße sind umgeben von bestehender Bebauung. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der innerörtlichen und bereits stark überprägten Lage ohne bestehende Eingrünung nicht zu erwarten. Der schmale Gehölzsaum am Vorfluter bleibt erhalten.

#### **Mensch (Lärm, Erholung)**

Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung ist von keiner zusätzlichen Lärmbelastung auszugehen. Vorübergehende Lärmbelastigungen der bestehenden Wohnbebauung sind während der Bauphase zu erwarten. Für die allgemeine Erholungsnutzung spielt der Planungsbereich keine Rolle.

#### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

### **Schutzgebiete**

Schutzgebiete und -objekte werden von der Planung nicht berührt.

### **Wechselwirkungen**

Im Untersuchungsraum sind keine über die bereits beschriebenen Schutzgüter hinausgehenden Wechselwirkungen bekannt.

Insgesamt ist das Planungsgebiet als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

### **3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist mit einer weiteren intensiven Nutzung der Flächen als versiegelte Park-/Lagerflächen zu rechnen. Eine naturschutzfachlich positive Entwicklung ist nicht zu erwarten.

### **3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen**

#### **3.4.1 Vermeidung und Verringerung**

Um die Folgen der Bebauung zu mindern, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Vermeidung von Stoffeinträgen in den Vorfluter während der Bauphase (z.B. Errichtung von Schutzzäunen, die ein Abrutschen von Aushub/Erdbmaterial oder Baustoffen in das Gewässer verhindern)
- Erhalt der Uferböschung mit Einzelgehölzen entlang des Vorfluters.
- Grünordnerische Maßnahmen: Pflanzung von Obstbäumen/Bäumen 2.Ordnung
- Verwendung sickerfähiger Beläge für Zufahrten und Parkflächen.

#### **3.4.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

Eine überschlägige Ermittlung des voraussichtlichen Ausgleichsbedarfs kann auf FNP-Ebene durch Multiplikation der maximal zulässigen GRZ (gemäß § 17 BauNVO, der im FNP dargestellten Baufläche, hier Mischgebiet 0,6) bzw. des Baugebietes mit der durchschnittlichen Bedeutung der Schutzgüter im Änderungsbereich (geringe Bedeutung = 3) ermittelt werden.

Demnach ergibt sich für den vorliegenden Erweiterungsbereich ein voraussichtlicher Ausgleichsbedarf von 2520 WP (1.400 m<sup>2</sup> x 3 WP x 0,6).

Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anwendung eines Planungsfaktors im Rahmen des Bebauungsplanes sind möglich.

### **3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Planungsalternativen liegen nicht vor.

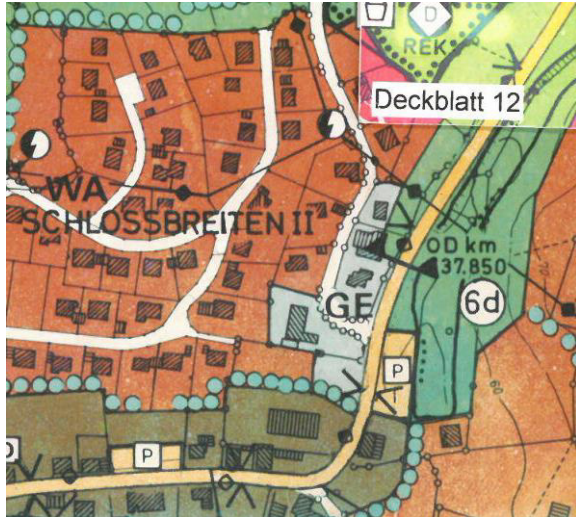
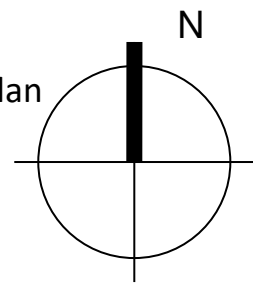
### **3.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Planungsbereich (mit tatsächlicher Änderung der Bebauung) mit einer Größe von ca. 1400 m<sup>2</sup> befindet sich auf einer derzeit bereits bebauten/versiegelten Parkplatzfläche. Wertvolle Lebensräume werden nicht überplant. Der Vorfluter mit Ufergehölzstreifen bleibt erhalten. Insgesamt hat der Planungsbereich **geringe** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplanänderung verbundenen Maßnahmen sind von geringer Erheblichkeit.



### C. Plandarstellungen

Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan  
Gemeinde Aicha vorm Wald  
M 1 : 5000



Deckblatt Nr. 19  
Flächennutzungsplan Gemeinde Aicha vorm Wald  
M 1 : 5000

