



**GEMEINDE AICHA VORM WALD**  
LANDKREIS PASSAU

**ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**  
mittels Deckblatt Nr. 20

**„WA KAISERFELD SÜD“**

05.10.2023

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Begründung.....	1
B. Umweltbericht.....	9
C. Anlagen .....	18

Ingenieurbüro Arndörfer GmbH  
Bgm.-Hermann-Fisch-Str. 15  
94136 Thyrnau  
Tel. 08501/939982-0  
E-Mail: [info@ib-arndoerfer.de](mailto:info@ib-arndoerfer.de)



## A. Begründung

### 1. Planungsanlass / Bedarf neuer Siedlungsflächen für Wohnen

Strukturdaten:

In der Gemeinde Aicha vorm Wald ist in den letzten beiden Jahrzehnten eine weitgehend neutrale Bevölkerungsentwicklung festzustellen. So hat die Gesamtbevölkerung zwischen 2001 und 2021 nur um ca. 0,6 % zugenommen. Der aktuelle Einwohnerstand zum 31.12.2023 lautet 2.453 EW (2014 = 2.432 EW). Im Landkreis Passau ist die Bevölkerung im gleichen Zeitraum hingegen um 5,2 % gewachsen. Für die Zukunft geht das Landesamt für Statistik hingegen von einer abnehmenden Bevölkerung in Aicha vorm Wald aus. Die Bevölkerungsrückgang zwischen 2019 und 2033 soll -2,5 % betragen. Gegenüber früheren Vorausberechnungen ist dies ein deutlich „schlechterer“ Wert. Aus Sicht der Gemeinde Aicha vorm Wald kann diese Vorausberechnung aber nicht ganz nachvollzogen werden:

Die neutrale Bevölkerungsentwicklung ist in Aicha vorm Wald damit zu begründen, dass vor den Wohnbaugebieten Kaiserfeld (2017) und Schustergarten (2020) über 15 Jahre lang keinerlei Wohnbaugebiete ausgewiesen wurde. Aufgrund der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung seit 2019 wird es nach Ansicht der Gemeinde Aicha vorm Wald so sein, dass die statistische Vorausberechnung die Entwicklung etwas zu negativ sieht. Auch die aktuelle und ständige Nachfrage an Wohnraum in der Gemeinde Aicha vorm Wald deckt sich nicht mit diesen negativen Berechnungen.

Bestehende Flächenpotenziale in der Gemeinde sowie Ermittlung des Wohnflächenbedarfs:

Im gesamten Gemeindegebiet Aicha vorm Wald befinden sich nach aktuellem Stand (Dezember 2022) 42 klassische Wohnbaulücken. Nach einer schriftlichen Befragung der jeweiligen Eigentümer im Jahr 2019, sowie einer erneuten Fragebogenaktion im Dezember 2022 kann weiterhin festgestellt werden, dass diese Grundstücke für einen Verkauf und eine zeitnahe Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Als Gründe wurden sowohl 2019 als auch erneut 2022 insbesondere die Bevorratung für die spätere Eigennutzung sowie für Nachkommen/Erben angegeben.

Im Bereich Frauenholz befinden sich noch zwei Flächen, die im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind und nicht mit einer verbindlichen Bauleitplanung belegt sind. Diese Flächen haben eine Größe von ca. 16.000 m<sup>2</sup> (Fläche im Nord-Osten) bzw. ca. 6.000 m<sup>2</sup> (Fläche im Süd-Westen). Nachdem diese Flächen mittelfristig keiner verbindlichen Bauleitplanung zugeführt werden können, werden diese Flächen im Zuge dieses Verfahrens als Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet herausgenommen. Diese Flächen werden zukünftig als landwirtschaftliche Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Nach dieser Änderung gibt der Flächennutzungsplan dann den aktuellen Ist- Stand an Bauflächen wieder. Bauflächenreserven sind somit keine mehr vorhanden.

Das Baugebiet dient der erforderlichen Deckung des Wohnraumbedarfs. Im Gemeindebereich Aicha vorm Wald sind derzeit keine freien Baugrundstücke

mehr verfügbar. Die vorhandenen Baulücken befinden sich in privater Hand und stehen nicht zum Verkauf. Die Grundstücke im Baugebiet Kaiserfeld, dessen Erweiterungsflächen und auch im Baugebiet „Schustergarten“ im OT Weferting sind bereits verkauft.

Daher ist zur Schaffung von neuem Wohnraum die Ausweisung eines neuen Baugebietes erforderlich, um den ständigen Anfragen von Bauinteressenten gerecht werden zu können. Im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Aufstellung des „Bebauungs- und Grünordnungsplans für das Allgemeine Wohngebiet „WA Kaiserfeld Süd“ zur Ausweisung neuer Bauparzellen erfolgen.

Die Größe des Allgemeinen Wohngebietes „Kaiserfeld Süd“ wird seitens des Gemeinderats auf Grund der anhaltenden Nachfragen an Baugrundstücken als angemessen und bedarfsgerecht angesehen. Auf der Gesamtfläche des neuen Wohnbaugebietes von ca. 42.750 m<sup>2</sup> sollen 48 Bauparzellen mit einer Größe von ca. 500 bis 850 m<sup>2</sup> entstehen. Planungsbedingt sind einzelne Grundstücke mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> vorhanden, was aber durchaus dem Willen der Gemeinde entspricht, um allen Interessenten ein jeweils passendes Grundstück anbieten zu können. Dem Gemeinderat ist mitunter bewusst, dass diese Ausweisung auch Folgekosten, wie z. B. Gemeinbedarfsflächen erforderlich machen können, insbesondere Kindergartenflächen.

Die Gemeinde Aicha vorm Wald wird für die zum Verkauf stehenden Bauparzellen weiterhin eine Bauverpflichtung vorsehen. So wird in den Kaufverträgen der Gemeinde Aicha vorm Wald (wie bereits in den Baugebieten Kaiserfeld und Schustergarten) ein Bauzwang von fünf Jahren festgesetzt.

Die Gemeinde Aicha vorm Wald ist sich auch der allgemeinen Alterung der Gesellschaft bewusst. Aus diesem Grund hat die Gemeinde im Jahr 2021 das Areal „Aichaer Hof“ im Ortszentrum erworben. Neben der Neugestaltung des Ortskerns soll auf diesem Areal ein „betreutes Wohnen“ entstehen. Im nun geplanten Wohnbaugebiet „WA Kaiserfeld-Süd“ sollen hingegen keine großen Wohnkomplexe entstehen, sondern vielmehr Mehrfamilienhäuser mit bis zu vier Wohneinheiten. Für alle Bauparzellen wird daher im Bebauungsplan verbindlich festgelegt, dass maximal vier Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Die Erfahrung in den Baugebieten Kaiserfeld und Schustergarten zeigt, dass hier eine gute Mischung aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern entsteht. Auch hier entstehen Wohnungen für die Generation 65+ im Hinblick auf den demografischen Wandel.

Nachstehend die wesentlichen Inhalte des Vitalitätscheck 2.0 zum Flächenmanagement, Bodenpolitik und Versorgung:

#### Flächenmanagement

Die Gemeindeverwaltung erhob mit Unterstützung durch ifuplan von Februar bis Juni 2016 die Innenentwicklungspotenziale in Aicha vorm Wald mit Hilfe der Flächenmanagement-Datenbank (FMD) des Landesamtes für Umwelt. Insgesamt verfügt die Gemeinde über 152 Innenentwicklungspotenziale, wovon sich mit den 42 klassischen Baulücken bereits knapp 4 ha aktuell zur

Innenentwicklung eignen. Die geringfügig bebauten Grundstücke (106) stellen in Bezug auf die Fläche das größte Innenentwicklungspotenzial in Aicha vorm Wald dar. Eine Realisierung der Innenentwicklungspotenziale auf diesen Flächen ist jedoch häufig mit größeren Hürden verbunden als auf Baulücken (z.B. Grundstücksteilung, Bodenordnung, Anbauten an bestehende Gebäude).

#### Bodenpolitik

Mit einer Spanne von 80,-- bis 100,-- €/m<sup>2</sup> für baureifes Land inklusive Erschließungsbeiträge liegt Aicha vorm Wald im unteren Drittel der Landkreisspanne.

Der Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahr 1991. Er enthält keine Wohnflächenbedarfsabschätzung, die wesentliche Aussage bezüglich Siedlungsentwicklung lauten: „Aicha ist eine Flächengemeinde mit ländlich geprägter Siedlungsstruktur / gewerblicher Funktion im Hauptort, der zugleich das Versorgungszentrum darstellt. Es besteht keine die Siedlungsentwicklung wesentlich hemmenden Grundbesitzverhältnisse; die Siedlungsstruktur ist landwirtschaftlich geprägt. Die baulichen Dichte in der Gemeinde ist mit 6,6 Wohnungen je ha Gebäude- und Freifläche im Vergleich mit den übrigen Gemeinden des Passauer Oberlandes am geringsten, das ist ein Hinweis darauf, dass Nachverdichtung z.B. auf geeigneten geringfügig bebauten Grundstücken sinnvoll und auch hinsichtlich der regionaltypischen Siedlungsstruktur noch verträglich ist.

#### Versorgung

Insgesamt verfügt die Gemeinde Aicha vorm Wald über 15 Versorgungseinrichtungen der Kategorien des Vitalitäts-Checks. Lediglich der Ortsteil Aicha vorm Wald verfügt über eine vollständige Grundversorgung. In den anderen Ortsteilen fehlt die Grundversorgung komplett.

Die Ausstattung mit Einrichtungen der Grundversorgung und die verkehrliche Anbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr (ÖV) werden zum Begriff des Versorgungspotenzials zusammengefasst. Das Versorgungspotenzial bezeichnet die Kapazität eines Ortsteils, die ansässige Bevölkerung mit Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung und Daseinsvorsorge zu versorgen.

Dazu wird auf die im Vitalitäts-Check 2.0 erhobene Ausstattung mit Grundversorgungseinrichtungen der einzelnen Ortsteile und ihre Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zurückgegriffen. Die überwiegende Anzahl der Versorgungseinrichtungen und -angebote befindet sich im Ortsteil Aicha vorm Wald.

#### Abschätzen der Folgekosten der Bauleitplanung:

Das geplante Baugebiet kann ohne erheblichen Mehraufwand an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen werden (Straße / Wasser / Kanal / etc.), so dass hier keine erheblichen Folgekosten zu erwarten sind. Die Kläranlage ist in Bezug auf die Einwohnergleichwerte noch ausreichend dimensioniert, so dass auch hier keine überdurchschnittlichen Folgekosten durch das Baugebiet zu erwarten sind. Auch in der vorhandenen Schule in Aicha vorm Wald (Grundschule) sind ausreichend Kapazitäten vorhanden.

Hier würde sich ein Anstieg der Schülerzahlen durch das geplante Wohnbaugebiet durchaus positiv auswirken. Im Bereich Kindergarten kann es durchaus sein, dass die vorhandenen Flächen zu klein werden. Dies kann erst im Nachgang mittels einer Bedarfsplanung ermittelt werden. Im Kindergarten Aicha vorm Wald sind aber noch grundsätzlich Flächen für den Innenausbau vorhanden. Grundsätzlich ist jedoch anzumerken, dass neben möglichen Folgekosten auch Folgeeinahmen generiert werden können (u.a. Einkommenssteuer, Grundsteuer, Umsatzsteuerbeteiligung, evtl. auch Gewerbesteuer).

## **2. Beschreibung des Planungsgebietes**

### **2.1. Lage des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet liegt im süd-östlichen Bereich des Hauptorts Aicha zwischen den Ortsteilen Frauenholz und Arbing. Durch das geplante Baugebiet wachsen diese beiden Ortsteile jedoch nicht zusammen. Im Norden grenzt das Planungsgebiet an die Arbinger Str. bzw. Kaiserfeld I und II. Im Westen, Osten und Süden grenzen unmittelbar landwirtschaftliche Nutzflächen an.

### **2.2. Ausdehnung des Planungsgebietes**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 42.788 m<sup>2</sup>. Die Fläche hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 275 m und in Ost-West-Richtung von 155 m. Das Planungsgebiet umfasst die Fl.-Nr. 90/1, 90/2, 90/3, 90/4, 90/5, 90/6, 90/17, 92, 98/3, 98/6, 100/5, 100/6, 100/7, 100/8, 100/11, 100/12, 100/13, 100/14, 100/19, 1944 und 1944/1, Gmk. Aicha v. Wald.

### **2.3. Topographie**

Das Planungsgebiet ist topographisch stark bewegt. Das Gebiet weist ein Gefälle von Nord-Ost nach Süd-West auf. Der Höhenunterschied beträgt ca. 37,5 m.

### **2.4. Umgebende Bebauung**

Das Planungsgebiet schließt im Norden an die Arbinger Str. und die bestehenden Baugebiete Kaiserfeld I und II mit bestehender Wohnbebauung an. Im Westen befindet sich mit etwas Abstand (ca. 100 m) ebenfalls schon eine Wohnbebauung entlang der Arbinger Straße. Die dazwischenliegende Grünfläche war im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche WA ausgewiesen. Die Grundstückseigentümer sind derzeit allerdings nicht abgabebereit, so dass die Gemeinde auf diese Flächen keinen Zugriff hat. Aus diesem Grund wird die Fläche, wie unter A.1 beschrieben, im Flächennutzungsplan zukünftig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Süd-Osten grenzt das neue Baugebiet unmittelbar an die Bebauung des OT Frauenholz an. Im Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

### **2.5. Altlasten**

Der Gemeinde liegen keine Hinweise auf Altlasten im Planungsgebiet vor.

### **3. Planungsziele**

#### **3.1. Bereitstellung von Wohnbauland**

Auf die Befriedigung des Wohnraumbedarfs wurde unter Punkt 1 bereits eingegangen. Durch die exponierte Lage am Ortsrand und die Anbindung an die freie Landschaft, sowie die Lage an einer wenig befahrenen Ortsstraße ist das Baugebiet als gut zu vermarkten einzustufen. Mit dem Baugebiet „WA Schustergarten“ wurde das letzte Wohnbaugebiet im Gemeindebereich Aicha vorm Wald im Jahr 2020 erschlossen und vollständig mit einem Bauzwang von 5 Jahren vermarktet. Seit Oktober 2020 und somit innerhalb der letzten beiden Jahre hat die Gemeinde Aicha vorm Wald bereits über 75 neue Grundstücksanfragen auf der Interessentenliste für ein Wohnbaugrundstück registriert.

Zwar sind in der Gemeinde Aicha v. Wald noch einzelne freie Grundstücke vorhanden, diese stehen aber für einen Verkauf und eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Daher ist zur Befriedigung der Nachfrage an Baugrundstücken die Ausweisung von einem weiteren neuen Gebiet notwendig. Die Grundstücke des neuen Baugebiets „Kaiserfeld Süd“ sollen ebenfalls mit einem Bauzwang belegt werden.

#### **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.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist fußläufig in unmittelbarer Nähe auf dem gemeindlichen Grundstück Flur-Nr. 108, Gmkg. Aicha vorm Wald vorhanden.

#### **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 (mind. 2-reihige Hecke mit einem Anteil von mind. 50% heimischer Gehölze) soll dem ökologischen Aspekt Rechnung getragen werden. Auch wird seitens der Planer auf eine Durchgrünung des Baugebiets geachtet, um die exponierte Lage zu berücksichtigen und eine angenehme Wohnumgebung zu schaffen. Die naturschutzrechtlichen Belange werden durch das Büro Blattwerk, Bachleithe 8, 94121 Salzweg im Zuge der Planung abgearbeitet.

Die notwendige Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich im Eigentum der Gemeinde Aicha vorm Wald. Eine dingliche Sicherung ist somit nicht erforderlich.

Außerdem wird, wie von der Unteren Naturschutzbehörde gefordert, eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und die Ergebnisse entsprechend in der Bauleitplanung berücksichtigt.

## 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 der Gemeinde 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 „WA Kaiserfeld Süd“

Im Vorentwurf wurde vom Planer die Erschließung mittels Ringstraße vorgeschlagen. Diese soll eine Anbindung im Norden an die Arbinger Straße und im Süden an den Lärchenweg erhalten, um den Verkehr nicht auf einen einzelnen Zufahrtspunkt zu konzentrieren.

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

### 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

Die im Osten und z.T. im Süden und Westen angrenzende landwirtschaftliche Nutzung ist aufgrund der ländlichen Umgebung als unerheblich anzusehen, so dass eine Belästigung nur im erträglichen Maße zu erwarten ist.

### 4.5. Erschließung

Im Vorentwurf wurde vom Planer die Erschließung mittels Ringstraße vorgeschlagen.

Es ist bei der Erschließungsstraße darauf zu achten, dass die Aufenthaltsqualität entlang der Straße gewährleistet ist, d.h. die Straße dient sowohl dem fahrenden und parkenden Verkehr als auch dem Fußgänger und dem Radfahrer. Daher sind geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen im Verlauf der Erschließungsstraße zu treffen, um auch dem Aspekt der kinderfreundlichen Siedlungserschließung Rechnung zu tragen.

Die verkehrsmäßige Erschließung findet mittels einer 4,50 m breiten Straße mit einem 1,50 m breiten Mehrzweckstreifen statt. Durch die Anpassung der

Straße an die topographischen Gegebenheiten und die Verwendung der vorhandenen Einfahrten in die Arbing Str. und den Lärchenweg ist ein Straßenverlauf mit Kurven und Einmündungen die Konsequenz, der sich aber positiv auf die Fahrgeschwindigkeit auswirken sollte.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird über die gemeindlichen Netze sichergestellt. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung sind die DVGW-Merkblätter W 405 und W 331 zu beachten.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser wird über eine Ableitung in einen Regenrückhalteteich nahe der Gaißa geleitet und von da kontrolliert der Gaißa zugeführt. Der Rückhalteteich ist bereits vorhanden und muss nur noch ertüchtigt werden. Die Ableitung des Regenwassers wurde beim Kanalbau des Ableitungskanals aus dem Kaiserfeld I und II bereits berücksichtigt und ist somit in der Haupttrasse vorhanden. Anpassungen können aber noch erforderlich werden.

Das Schmutzwasser wird im freien Gefälle in die bestehende Mischwasserkanalisation im Mühlenweg eingeleitet und von dort weiter zur Kläranlage transportiert.

Die notwendigen Sparten für die Erschließung wie Strom, Erdgas, Telekom usw. werden im gepflasterten Gehweg 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.

#### 4.6 Hang-/Oberflächenwasser

Im Planungsbereich werden keine Oberflächengewässer (Fließgewässer) berührt. Das Planungsgebiet liegt an einem südwestlichen Hanggelände mit einer mittleren Geländeneigung von ca. 12,5 %.

Starkniederschläge mit extremen Regenintensitäten haben in der jüngsten Vergangenheit vermehrt zu schweren Überflutungen (Sturzfluten aus wild abfließendem Hangwasser) in Siedlungsgebieten des Landkreises Passau geführt.

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogenen Maßnahmen) nach dem Stand der Technik zu tragen. Als Hilfestellung wird das DWA - Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

Der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser darf dabei nicht zum Nachteil eines Nachbargrundstückes verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).“

## 5. Grünordnerisches Konzept

### 5.1. Planungsziel

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist,

- eine 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 soll durch eine umschließende Eingrünung des Planungsgebietes erfolgen.

### 5.3. Private Freiflächen

Für den räumlichen Eindruck, aber auch für die ökologische Wertigkeit ist die Gestaltung der privaten Freiflächen, die den größten Teil des Baugebiets ausmachen, von großer Bedeutung.

Daher will die Gemeinde Aicha v. Wald durch die „Textlichen Festsetzungen“ des Bebauungsplanes zur Gestaltung und Bepflanzung von Grünflächen, aber auch zur Behandlung von Niederschlagswässern den Bauwilligen konkrete Anregungen an die Hand geben.

Die vorhandenen und schützenswerten Baum- und Heckenbestände werden weitestgehend in den Bebauungsplan integriert und somit erhalten.

## B. Umweltbericht

### 1. Aufgabenstellung und Zielsetzung

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

Zur Deckung des Baubedarfs stellt die Gemeinde Aicha vorm Wald den Bebauungs- und Grünordnungsplan für das allgemeine Wohngebiet „WA Kaiserfeld Süd“ auf

Gemäß § 2 BauGB muss bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Die Ergebnisse der Prüfung sind in einem Umweltbericht darzustellen. Betrachtet wird bei der Umweltprüfung das geplante Baugebiet sowie insofern relevant das direkte Umfeld.

#### 1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die gesetzlichen Grundlagen aus z.B. dem Baugesetzbuch und dem Naturschutzgesetz müssen berücksichtigt werden. Darüber hinaus wurden die folgenden Pläne und Datenbanken eingesehen:

- Regionalplan Donau-Wald
- Bayernatlas
- Flächennutzungsplan Gemeinde Aicha vorm Wald

#### 1.2.1 Beschreibung des Planvorhabens

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „WA Kaiserfeld Süd“ soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit 48 neuen Bauparzellen auf Teil- oder Vollflächen der Fl.-Nr. 90/1, 90/2, 90/3, 90/4, 90/5, 90/6, 90/17, 92, 98/3, 98/6, 100/5, 100/6, 100/7, 100/8, 100/11, 100/12, 100/13, 100/14, 100/19, 1944 und 1944/1, Gmk. Aicha v. Wald entstehen. Dabei sind 48 Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 42.788 m<sup>2</sup>.

### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Auswirkungen werden anlagen- sowie bau- und betriebsbedingt betrachtet.

#### 2.1. Bestandsaufnahme

Der Bestand wurde am 20.07.2022 auf der Grundlage des neuen Leitfadens 2021 „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft – Listen 1a – 1c“ aufgenommen.

Im Norden grenzt das Baugebiet Kaiserfeld II, im Osten landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. im Südosten ein Wald, im Süden ein Graben mit dahinterliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie bebaute Grundstücke, im Südwesten ein grüner Döbel und im Westen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Baugebiet.

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

## 2.2. Untersuchungsrelevante Schutzgüter

### 2.2.1. Schutzgut Boden

#### *Beschreibung Bestand:*

Im Bereich des geplanten Baugebiets weist die Übersichtsbodenkarte fast ausschließlich Braunerde und Pseudogley Braunerden aus skelettführendem Kryolehm aus.

Es liegt überwiegend ein anthropogen überprägter Boden mit landwirtschaftlicher Nutzung (Acker, Intensiv- und Extensivgrünland) vor. Gemäß Leitfaden handelt es sich um einen Boden mittlerer Bedeutung.

Bodendenkmäler bzw. Geotope sind laut Regionalplan/Bayernatlas nicht vorhanden. Der Regionalplan stuft den Boden bzgl. der Filter- und Pufferwirkung von Schwermetallen als überwiegend mittel ein. Ein Bodenschutzwald ist nicht betroffen.

#### *Anlage- sowie bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:*

Durch die Bebauung und Erschließung wird Boden abgetragen und z.T. versiegelt. Wichtige Bodenfunktionen wie die Filter- und Pufferfunktion sowie die Wasser- und Stoffspeicherung gehen in den versiegelten Bereichen verloren.

In der Bauphase kommt es im direkten Umfeld der Bautätigkeit zu Bodenverdichtungen.

Mit relevanten betriebsbedingten Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

#### *Ergebnis:*

Aufgrund der geplanten Versiegelung (GRZ 0,3) liegt bzgl. dem Schutzgut Boden eine mittlere Erheblichkeit vor.

### 2.2.2. Schutzgut Wasser

#### *Beschreibung Bestand:*

Quellen, Still- und Fließgewässer liegen im Planungsgebiet nicht vor. Lediglich an der Südgrenze des Baugebiets sowie begleitend am Feldweg auf der Nr.-Nr. 98/3 befinden sich Gräben, welche aber zum Zeitpunkt der Kartierung trocken waren.

Entsprechend der Wasserkarte im Regionalplan handelt es sich um kein Überschwemmungsgebiet bzw. um keine wasserbeeinflussten Standorte. Weiterhin sind keine Heil- und Wasserschutzgebiete betroffen. Das Risiko der Nitrat auswaschung wird als überwiegend mittel eingestuft. In der Leitbildkarte ist kleinflächig im Südwesten der „Schutz besonders empfindlicher abiotischer Ressourcen“ angeführt. Durch die landwirtschaftliche Nutzung (insbesondere Grünland) wird Wasser gespeichert und dem Grundwasser zugeführt.

Die Gaißa (Fließgewässer) liegt knapp 150 m südlich der Südgrenze des geplanten Baugebiets. Gemäß Einschätzung des Verfassers liegt für das Schutzgut Wasser eine mittlere Bedeutung vor.

***Anlage- sowie bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:***

Die Speicherung und Versickerung von Niederschlägen und damit die Wasserretention und die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung verringert.

Mit relevanten baubedingten Auswirkungen auch im Hinblick der 150m entfernten Gaißa ist nicht zu rechnen, da das Baugebiet nicht in deren Überschwemmungsgebiet liegt.

Aufgrund der geregelten Abwasserentsorgung und der Anlage bzw. der Erweiterung eines vorhandenen Regenrückhaltebeckens sind auch keine relevanten betrieblichen Auswirkungen zu erwarten. Durch die eingeschätzte geringere Düngung gegenüber dem überwiegend landwirtschaftlichen intensiv genutzten Flächen wird die Gefahr der Nitratauswaschung verringert.

***Ergebnis:***

Im Hinblick auf die Ausgangslage sowie aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und der Anlage/Erweiterung eines Regenrückhaltebeckens wird die Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser als gering eingeschätzt.

**2.2.3. Schutzgut Klima/Luft*****Beschreibung Bestand:***

Die mittlere Jahres-Lufttemperatur liegt bei ca. 10°C, wobei das Temperaturmittel im kältesten Monat Januar -1,5°C und in den wärmsten Monaten Juli/August 21°C beträgt.

Die mittlere Niederschlagsmenge liegt bei gut 1.000 mm.

Die Karte „Klima“ im Regionalplan stuft die Kaltluftproduktionsfunktion im Planungsgebiet als hoch ein. Dem Planungsgebiet wird jedoch keine Kaltluftabfluss- bzw. Wärmeausgleichsfunktion bzw. Frischluftproduktion zugewiesen. Aicha vorm Wald ist kein Luftkurort.

Nach dem Leitfaden handelt es sich um ein Gebiet mittlerer Bedeutung.

***Anlage- sowie bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:***

Durch die geplante Versiegelung verändert sich das Kleinklima. Aufgrund der geringen Versiegelung und der mittleren Größe des Baugebiets ist mit keiner erheblichen Aufheizung der Luft bzw. mit keinem deutlichen Anstieg des Abgasausstoßes durch Heizung und Verkehr zu rechnen.

***Ergebnis:***

Die Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima und Luft wird auf Grund der geringen Versiegelung und der mittleren Größe der neuen Wohnbauflächen als gering eingeschätzt.

**2.2.4. Schutzgut Arten und Lebensräume*****Beschreibung Bestand:***

Das Planungsgebiet liegt in keinem Schutzgebiet nach dem Bundesnaturschutzgesetz.

Biotope nach der Biotopkartierung sind nicht betroffen. In der Karte „Arten und Lebensräume“ im Regionalplan wird die Lebensraumfunktion im Gebiet als

überwiegend gering eingestuft. Besonders bedeutende Vogelarten bzw. sonstige Tiere werden nicht erwähnt. Die Fläche ist nicht als Wiesenbrüteregebiet eingestuft. In der Leitbildkarte wird in der südwestlichen Grünstruktur außerhalb des Baugebietes die „Entwicklung ökologisch wertvoller Standorte“ als Ziel formuliert.

Das geplante Baugebiet wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich intensiv genutzt. Im Norden ist allerdings ein Brachestreifen, im Süden liegen artenarme Extensivgrünländer und dem zentralen Feldweg sowie dem Graben im Süden begleiten vereinzelt mittelalte, heimische Gehölzstrukturen / mäßig artenreiche Säume (s. Karte Bestand). Es liegen Flächen mit geringer und mittlerer Bedeutung vor.

#### Bewertung

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

#### *Anlage- sowie bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:*

Durch die Bebauung und Erschließung gehen der Pflanzen- und Tierwelt Lebensräume verloren. Dabei sind größtenteils landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftete Flächen mit einem geringen ökologischem Wert betroffen, welche üblicherweise in gärtnerisch intensiv gepflegte Flächen umgewandelt werden. Allerdings sind z.T. auch ökologisch mittelwertige Grünstrukturen betroffen. In der Bauphase wird der Lebensraumverlust durch die notwendigen Arbeits- und Lagerflächen vergrößert bzw. finden Störungen der Tierwelt durch Lärm und Licht statt.

#### *Ergebnis:*

Die Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird aufgrund des Lebensraumverlustes durch Versiegelung sowie dem Verlust von z.T. ökologisch mittelwertigen Grünstrukturen und der zu erwartenden Anlage von ökologisch verarmten Ziergärten als mittel eingeschätzt.

### 2.2.5. Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

#### *Beschreibung Bestand:*

Gemäß der Karte „Landschaftsbild“ im Regionalplan wird der Landschaftsraum mit einer hohen landschaftlichen Eigenart bewertet. Ansonsten sind im Planungsbereich keine für das Landschaftsbild bedeutsame Strukturen wie z.B. landschaftsprägenden Elemente, Höhenrücken oder visuelle Leitlinien im Regionalplan angeführt. In den Karten Leitbild und Zielkonzept finden sich bezüglich des Landschaftsbilds keine weiteren Angaben. Das Planungsgebiet liegt allerdings in einem Südhang mit einer gewissen Fernwirkung im Talraum der Gaißa.

Das Baugebiet kommt auf einer größtenteils landwirtschaftlich intensiv genutzten südexponierten Hangfläche zum Liegen, welche mit Gehölzstrukturen und extensiven Grünländern und Säumen durchzogen wird. Gemäß Leitfaden liegt eine mittlere Bedeutung vor.

***Anlage- sowie bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:***

Durch die Festsetzungen von Baumpflanzungen im Baugebiet und der Ortsrandeingrünung im Osten und Süden verbessert sich die Einbindung in die Landschaft deutlich nach einigen Jahren. Lediglich während der Bauphase findet eine Verschlechterung des Landschaftsbildes durch Rohbauten, Lagerflächen und Baufahrzeuge statt.

***Ergebnis:***

Die Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaftsbild wird aufgrund der Hanglage mit der entsprechenden landschaftlichen Fernwirkung als mittel eingeschätzt.

**2.2.6. Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen/Verkehrslärm)*****Beschreibung Bestand:***

Derzeit findet durch die größtenteils intensive Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen Lärm- und Geruchsmissionen statt. Der Verkehrslärm durch die angrenzenden Baugebiete bzw. die hier verlaufenden Ortsstraßen wird als relativ gering eingeschätzt.

Der Leitfaden sieht bezüglich dem hier behandelten Schutzgut keine Einstufung vor.

***Anlage- sowie bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:***

Durch die Anlage und den Betrieb ist mit keinen nennenswerten Lärmimmissionen / Verkehrslärm zu rechnen, da ein neues Wohngebiet mittlerer Größe entsteht. Lediglich während der Bauphase finden diesbezüglich zeitlich begrenzt Lärmimmissionen, ein etwas erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie in Trockenphasen Staubentwicklung statt.

***Ergebnis:***

Die Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch bezüglich neu auftretender Lärmimmissionen / Verkehrslärm wird als gering eingeschätzt.

**2.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter*****Beschreibung Bestand:***

In der Karte Kulturlandschaft im Regionalplan ist das Schloss Aicha vorm Wald als bedeutsamer historischer Bau angeführt. Der landschaftliche Bezugsraum erstreckt sich bis zum Westrand des Planungsgebietes. Naturdenkmäler werden nicht genannt. Es liegt keine historische Kulturlandschaft besonderer Bedeutung vor.

Der Leitfaden sieht bezüglich dem hier behandelten Schutzgut keine Einstufung des Ausgangszustandes vor.

***Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen***

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung zwischen Schloss und dem neuen Baugebiet und der Randlage im Bezugsraum des Schlosses (Entfernung gut 350m) liegen nach Einschätzung des Verfassers keine erheblichen Auswirkungen vor.

**Ergebnis:**

Die Erheblichkeit auf das Schutzgut Kulturgüter wird als gering eingestuft.

**2.2.8. Wechselwirkungen**

Im Untersuchungsgebiet sind keine über die bereits beschriebenen Schutzgüter hinaus gehenden Wechselwirkungen bekannt.

Gemäß dem Leitfaden liegen für die Schutzgüter in der Zusammenschau die folgenden Bedeutungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Ausgangszustand vor:

Kategorie					Gesamtbewertung
Boden	Wasser	Klima	Arten und Lebensräume	Landschaftsbild	
mittel	mittel	mittel	Gering + mittel	mittel	<b>mittel</b>

Für die im Leitfaden nicht angeführten Schutzgüter liegen die folgenden Bedeutungen des Ausgangszustandes nach Einschätzung des Verfassers vor:

- Mensch (Erholung): gering
- Mensch (Lärmimmission / Verkehrslärm): gering
- Kultur- und Sachgüter: gering

In der Zusammenschau der 3 angeführten Schutzgüter liegt somit nach Auffassung des Verfassers eine geringe Bedeutung vor.

**3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei der Nichtdurchführung des Vorhabens verbleiben die landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele könnten nicht verwirklicht werden.

**4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)**

Die Beurteilung erfolgte nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (*Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021*).

**4.1 Bestandsaufnahme / Bewertung Umweltauswirkungen:**

Die Bestandsaufnahme / Bewertung nach dem Leitfaden ergibt folgendes Ergebnis:

Der überwiegende Teil der angeführten Schutzgüter ist der Liste 1b, Schutzgüter mit mittlerer Bedeutung, zuzuordnen (lediglich Arten- und Lebensräume z.T. Liste 1a). Die darüber hinaus betrachteten Schutzgüter Mensch und Kulturgüter sind nach Auffassung des Verfassers in die Liste 1a, Schutzgüter mit geringer Bedeutung, einzustufen.

- 4.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung  
Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ dargestellt. Die festgesetzte GRZ liegt bei 0,3.  
Das vereinfachte Vorgehen scheidet aus, da nicht nur Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind.

#### 4.3 Ermitteln des Ausgleichsbedarfs

Gemäß Naturschutzgesetz gilt das Vermeidungs- / Minimierungsgebot, um die Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten. Mit den Tabellen 2.1 und 2.2 in der Anlage 2 des Leitfadens werden Vermeidungsmaßnahmen angeführt. Dabei verringern lediglich die angeführten Vermeidungsmaßnahmen der Tabelle 2.2 den Ausgleichsbedarf und können als sogenannter „Planungsfaktor“ eingebracht werden. Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen, bei denen mit einem „P“ die Maßnahmen, welche den Ausgleichsbedarf verringern, gekennzeichnet werden, sind vorgesehen.

##### 4.3.1 Schutzgut Boden

- Separater Abtrag und fachgerechte Lagerung bzw. Verwertung des Oberbodens

##### 4.3.2 Schutzgut Wasser

- Geordnete Entsorgung des Abwassers
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen in den Garagenzufahrten (**P**)
- Anlage eines Regenrückhaltebeckens für das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straßen.
- Anlage von Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung. Weitere Nutzung z.B. zur Toilettenspülung wird empfohlen.

##### 4.3.3 Schutzgut Luft/Klima

- Pflanzung von mindestens 1 Baum II. oder III. Ordnung je 500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.
- Pflanzung 1 Baumreihe südlich der nördlichen Querstraße und 1 Baumreihe mittig im mittleren Baufeld

##### 4.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhalt Feldgehölz / Anlage eines Saumes vor dem Gehölzobel im Südwesten
- Erhalt Gehölze und Säume am Graben im Süden
- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung in Form einer 1-reihigen Gehölzpflanzung mit mindestens 50% heimischen Gehölzen im Osten und in Gehölzlücken im Süden.

- Entwicklung von extensiven Säumen auf den öffentlichen Grünflächen im Osten
- Einfriedungen der Privatgrundstücke ohne Sockelmauer und mit Abständen UK Zaun / OK Gelände von mindestens 8cm
- Außenbeleuchtung im privaten und öffentlichen Raum mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin (P)

#### 4.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft im Osten und wo notwendig im Süden.
- Pflanzung 1 Baumreihe südlich der nördlichen Querstraße und 1 Baumreihe mittig im mittleren Baufeld
- Pflanzung von mindestens 1 Baum II. oder III. Ordnung je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.
- Anlage von Böschungen und Stützmauern mit einer Maximalhöhe von 1,5m
- Eingrünung von Stützmauern auf mindestens 50% der Länge
- Keine Versteinung von Böschungen

Von den angeführten Vermeidungsmaßnahmen sind 2 der Tabelle 2.2 zuzuordnen. Insgesamt sind 12 Maßnahmen in der Tabelle 2.2 angeführt. Bei einer maximalen Reduzierung des Ausgleichsbedarfs von 20 % ergibt sich daraus ein Planungsfaktor von 3,33 % ( $20 : 12 \times 2$ ).

Die im Leitfaden empfohlene vereinfachte Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen geringer und mittlerer Bedeutung wird nicht angewendet, sondern die Bilanzierung differenziert nach der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) vorgenommen, da die Vereinfachung die vorgefundene Bestandssituation nicht angemessen abbildet. Die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Biotop- und Nutzungstypen wurden nicht mit angesetzt.

Die Eingriffsbilanzierung und die Ermittlung des notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs sowie die Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht des Bebauungsplans dargestellt und werden somit Bestandteil des Bebauungsplans.

## 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen ergeben sich aufgrund der gewünschten Ausweisung von neuen Baugrundstücken nicht.

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein Monitoring hinsichtlich der zu erhaltenden Grünstrukturen, der Ortsrandeingrünung, der Anlage von 2 Baumreihen und zur Herstellung der Ausgleichsfläche sind durch geeignete Auflagen in der Baugenehmigung / Bauleitverfahren festzusetzen.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die vorgesehene Baugebietsausweisung treten im Hinblick auf den Bau, die Anlage und den Betrieb unterschiedliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auf. Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter sowie das Landschaftsbild zeigt die folgende Tabelle auf.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit der anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen</b>
Boden	mittel
Wasser	gering
Klima / Luft	gering
Arten und Lebensräume	mittel
Mensch (Erholung)	gering
Mensch (Lärmimmissionen / Verkehrslärm)	gering
Landschaft	mittel
Kultur- und Sachgüter	gering

Zur Verringerung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter wurden mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in der Bauleitplanung festgesetzt. Die verbliebenen Beeinträchtigungen werden durch die Entwicklung einer Intensivwiese in eine artenreiche Extensivwiese ausgeglichen.

## C. Anlagen

Anlage 1: Flächennutzungsplan

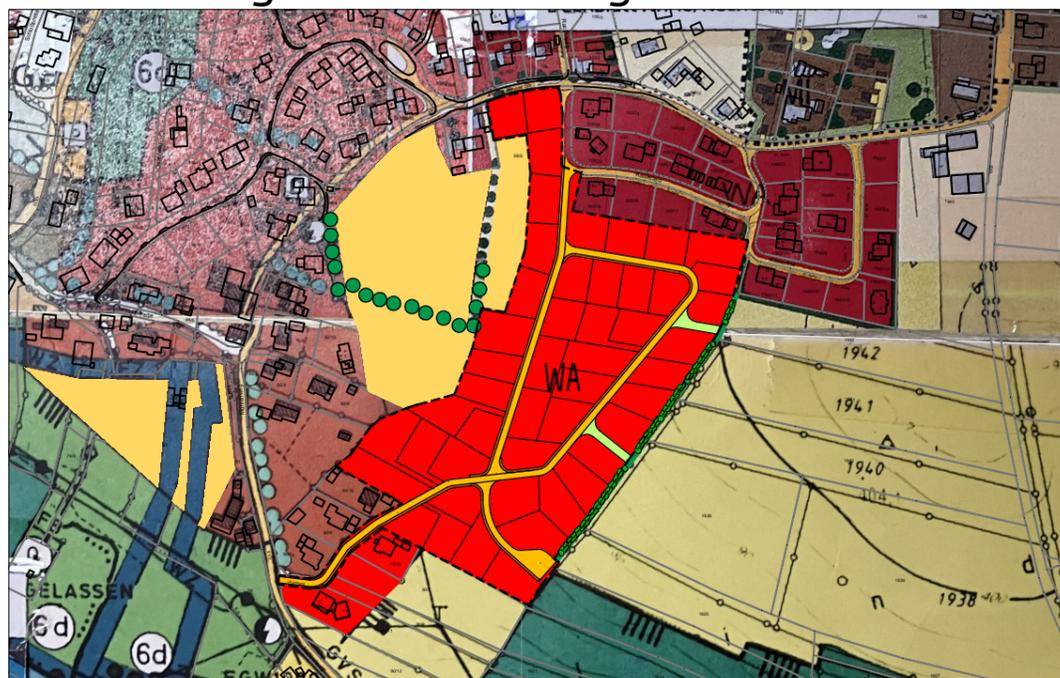
M = 1 : 5.000

Umwandlung landwirtschaftlich genutzte Fläche  
in ein allgemeines Wohngebiet (WA)  
Deckblatt Nr. 20

Auszug Flächennutzungsplan mit  
landwirtschaftlich genutzter Fläche



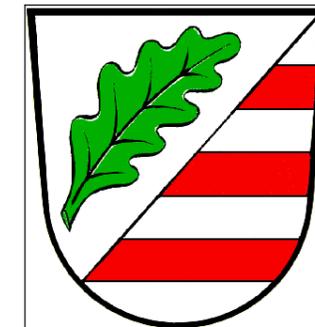
Auszug Flächennutzungsplan mit  
allgemeinem Wohngebiet WA



Flächennutzungsplan Aicha vorm Wald  
Deckblattänderung Nr. 20  
allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemeinde:  
Regierungs-  
bezirk:

Aicha vorm Wald  
Niederbayern



Planung:



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

Tel.: 08501/939 982 0

Gezeichnet:

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

**05.10.2023**

**M = 1 : 5000**

**Nord**



## Verfahrensvermerk Änderung des Flächennutzungsplans Deckblatt 20 – WA Kaiserfeld Süd

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.12.2022 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt 20 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblatt 20 des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 22.12.2022 hat in der Zeit vom 01.02.2023 bis 28.02.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblatt 20 des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 22.12.2022 hat in der Zeit vom 24.01.2023 bis 28.02.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblatt Nr. 20 des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 06.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.06.2023 bis 11.07.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblatt Nr. 20 des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 06.04.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2023 bis 11.07.2023 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Aicha vorm Wald hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 03.08.2023 das Deckblatt Nr. 20 des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 03.08.2023 festgestellt. Das Landratsamt Passau hat eine Genehmigung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom 11.09.2023 abgelehnt. Daraufhin wurde mit Beschluss vom 05.10.2023 der Feststellungsbeschluss aufgehoben und eine erneute Einholung der Stellungnahmen nach § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen. Die erneute Einholung der Stellungnahmen erfolgte in der Zeit von 16.10.23 bis 31.10.2023. Die Gemeinde Aicha vorm Wald hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.11.2023 das Deckblatt Nr. 20 des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 05.10.2023 erneut festgestellt.

Aicha vorm Wald, den - 6. NOV. 2023

Hatzesberger

Bürgermeister Georg Hatzesberger



6. Das Landratsamt Passau hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 10. NOV. 2023 AZ 61.0.01/FP gemäß § 6BauGB genehmigt.

Landratsamt Passau, den 10. NOV. 2023

EMMER  
Reg. Rat

Unterzeichner/-in



7. Ausgefertigt 17. NOV. 2023

Aicha vorm Wald, den \_\_\_\_\_

Georg Hatzesberger

Bürgermeister Georg Hatzesberger



17. NOV. 2023

8. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 20 Flächen-nutzungsplan 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. Das Deckblatt Nr. 20 des Flächennutzungsplans ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Deckblatts Nr. 20 des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Aicha vorm Wald, den 17. NOV. 2023

Georg Hatzesberger

Bürgermeister Georg Hatzesberger

