



BEBAUUNGSPLAN

„Schwaig X“

mit integriertem Grünordnungsplan

Gemeinde Aldersbach

Teil 2 von 2: Begründung gem. § 2a BauGB

Gemeinde	Gemeinde Aldersbach
Landkreis	Passau
Reg.-Bezirk	Niederbayern
Vorentwurf	07.08.2024
Entwurf	02.09.2026
Endfassung	

Planung:

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

Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG.....	3
1 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planaufstellung.....	3
1.1 Erfordernis der Planaufstellung.....	3
1.1.1 Allgemeines	3
1.2 Ziel und Zweck der Planaufstellung.....	3
2 Übergeordnete Planungen	4
2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)	4
2.2 Regionalplan Donau-Wald.....	4
2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Aldersbach.....	4
3 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung	5
3.1 Bestandsaufnahme.....	5
3.2 Ziele und Inhalte des städtebaulichen Konzepts.....	5
3.3 Festsetzungen.....	5
3.3.1 Textliche Festsetzungen	5
3.3.2 Planliche Festsetzungen, planliche Hinweise, nachrichtliche Darstellungen.....	7
3.3.3 Festsetzungen zur Grünordnung, Freiraumgestaltung	7
4 Erschließung	7
4.1 Straßen- und Verkehrserschließung.....	7
4.2 Wasserversorgung, Löschwasserversorgung	8
4.3 Abwasserentsorgung.....	8
4.4 Oberflächenwasser.....	8
4.5 Müllentsorgung	8
5 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	8
5.1 Landschaftsbild.....	8
5.2 Lärmschutz	8
5.3 Hochwasserschutz.....	9

I. BEGRÜNDUNG

1 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planaufstellung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1.1 Allgemeines

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und im öffentlichen Interesse liegt.“

Die Gemeinde Aldersbach befindet sich im westlichen Landkreis Passau in der Nähe des niederbayerischen Bäderdreiecks. Durch die gute Anbindung an überörtliche Straßen und die räumliche Nähe zu den Kurorten Bad Birnbach und Bad Griesbach und der Stadt Vilshofen sowie große Arbeitgeber vor Ort ist die Gemeinde als Wohnstandort gefragt.

Dazu sollen lt. Grundsatzbeschluss des Marktgemeinderates zunächst Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft werden. Ist dies nicht möglich, z.B. aufgrund mangelnder Bereitschaft der Eigentümer, müssen weitere Bauplätze geschaffen werden. Dabei ist ein starkes Augenmerk darauf zu richten, dass verschiedene Wohntypen entstehen. Der Fokus liegt damit nicht auf dem klassischen Einfamilienhaus, sondern auf Alternativen wie Mietwohnungen, Doppel- und Reihenhäusern.

Die vorliegende Planung greift diese Alternativen auf und schafft attraktive Wohnformen im ländlichen Umfeld. Sie ist damit für die städtebauliche Entwicklung erforderlich und liegt im öffentlichen Interesse.

1.2 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Mit der vorliegenden Planung soll ein Teil dieses künftigen Wohnbaubedarfs der Gemeinde Aldersbach gedeckt werden.

Die Gemeinde Aldersbach befindet sich im westlichen Landkreis Passau in der Nähe des niederbayerischen Bäderdreiecks. Durch die gute Anbindung an überörtliche Straßen und die räumliche Nähe zu den Kurorten Bad Birnbach und Bad Griesbach und der Stadt Vilshofen sowie große Arbeitgeber vor Ort ist die Gemeinde als Wohnstandort gefragt.

Aldersbach ist also in erster Linie ein attraktiver Wohnort für die Einwohner –und soll es auch bleiben! Unabdingbar dafür ist es, sich gut für die Zukunft aufzustellen und ein breit gestreutes Angebot an Wohnformen für alle Alters- und Einkommensklassen bereit zu stellen.

Mit der vorliegenden Planung soll genau auf diesen Bedarf reagiert werden. Geplant sind dazu vielfältige Wohnformen für Familien, Alleinstehende, Alleinerziehende und Paare als Eigentums- oder Mietwohnungen.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)¹

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

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

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

- Schaffung von gleichwertigen Wohn- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Ressourcen schonen
- Flächensparen
- Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien
- Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten

2.2 Regionalplan Donau-Wald²

Die Gemeinde Aldersbach liegt im Westen des Landkreises Passau und damit innerhalb der Planungsregion des Regionalplans 12 – Donau-Wald.

Aldersbach ist im Zentrale-Orte-Konzept des Regionalplans als Unterzentrum (jetzt: Grundzentrum) eingestuft. Diese sollen zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region in ihrer Funktion gestärkt werden. Die vorliegende Planung trägt durch die Erweiterung des örtlichen Angebots unterschiedlicher Wohnformen dazu bei.

Die Planung entspricht den Grundsätzen des Regionalplans Donau-Wald zur Siedlungsentwicklung. Danach soll die Siedlungsentwicklung so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird erreicht, dass sich die geplanten Gebäude schonend in die Landschaft einfügen.

2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Aldersbach

Der derzeit rechtwirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Aldersbach stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein „WA“

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

¹ (Bayerische Staatsregierung, 2020)

² (Regionaler Planungsverband, 2019)

3 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung

3.1 Bestandsaufnahme

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwaig“ umfasst eine Gesamtfläche von 34.654 m². Er beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.Nr. 312, 312/4, 312/8 und 312/9 der Gemarkung Aldersbach.

Westlich grenzt eine landwirtschaftliche Nutzfläche an. Im Norden befindet sich die Staatsstraße St 2083, im Süden das Wohngebiet „Schwaig“ und im Osten die Abt-Zanker-Straße.

Das Gelände ist topografisch leicht geneigt und fällt von Süd West nach Nord Ost ab. Die Höhendifferenz beträgt ca. 9 m.

3.2 Ziele und Inhalte des städtebaulichen Konzepts

Mit der vorliegenden Planung soll ein Teil des künftigen Wohnbaubedarfs der Gemeinde Aldersbach gedeckt werden.

Der Geltungsbereich liegt zwischen der Siedlung Schwaig und dem historischen Ortskern. Geplant sind vielfältige Wohnformen für Familien, Alleinstehende, Alleinerziehende und Paare als Eigentums- oder Mietwohnungen.

Erschlossen wird das Gebiet von der Abt-Zanker-Straße und von der Sepp-Kiermaier-Straße. Eine neue Erschließungsstraße teilt das Areal in drei Bereiche. Von dieser Straße aus werden noch 3 Stichstraßen mit Wendehammer erschlossen. Der Ortskern mit Rathaus, Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und Ärztezentrum ist fußläufig gut zu erreichen.

Durch die Anordnung als Hofgruppen und Nachbarschaften um die Wendehämmer mit teilweise gemeinsamen Carportanlagen wird die notwendige Erschließungsfläche auf ein Minimum reduziert, weil nicht – wie bei einem herkömmlichen Einfamilienhausgebiet – zu jedem Haus mit Doppelgarage eine Straße geführt werden muss.

Die Höfe werden in der Regel durch drei Wohngebäude und die Carportanlage gebildet. Nach außen orientieren sich die privaten Freiflächen, im Hof entsteht eine halböffentliche Gemeinschaftsfläche.

Die Baukörper sind maximal zweigeschossig. Carports ordnen sich als eingeschossige Pultdachbaukörper unter. Eine Besonderheit bilden die beiden Wohnhöfe im Nord-Westen und Süd-Osten. Sie heben sich durch die längeren Baukörper von den restlichen Neubauten ab und sind in der Maßstäblichkeit den niederbayerischen Vierseithöfen nachempfunden.

3.3 Festsetzungen

3.3.1 Textliche Festsetzungen

3.3.1.1 Gebietsart gem. BauNVO

Als Gebietsart wurde für das Baugebiet „Schwaig“ das „Allgemeine Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO gewählt.

Durch die Wahl dieser Gebietsart will man vor allem ermöglichen, dass zentrumsnahes Wohnen entstehen kann.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

3.3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird flächensparend auf eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 begrenzt. Aufgrund der vorherrschenden Topographie wird geländeangepasst geplant.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird differenziert je nach Planungsziel festgelegt.

3.3.1.3 Festsetzungen zur Lage und Gestaltung der baulichen Anlagen

Gemäß den Ausführungen in Punkt 3.2. wurden die textlichen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen entworfen.

Die Dachform beschränkt sich auf das ortstypische Satteldach, Flachdach und flaches Pultdach.

Die zulässigen Wandhöhen werden für jedes Gebäude ab Urgelände festgelegt.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Über die durch Baufenster und Baulinien festgelegte Lage der Gebäude sollen Höfe in Anlehnung an die bäuerlichen Vierseithöfe des Rottals mit einem halbprivaten Aufenthaltsbereich im Inneren entstehen.

Dazu stehen die Gebäude im geringstmöglichen Abstand zueinander. Die Hauptgebäude halten zueinander die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO Stelle ein.

Für Nebenanlagen werden eigene Baufelder festgelegt. Diese werden so angeordnet, dass die privaten Gärten abgeschirmt werden können.

Das Urgelände soll weitestgehend erhalten werden.

3.3.1.4 Sonstige textliche Festsetzungen und Hinweise

Stellplätze

Bedarfsgerecht wurde für unterschiedliche Wohnformen in den Festsetzungen eine unterschiedliche Anzahl an nachzuweisenden Stellplätzen festgelegt.

Einfriedungen

Einfriedungen sind unter Einschränkung der Zaunarten zulässig.

Oberflächenwasser

Um den Oberflächenabfluss so gering wie möglich zu halten, sind befestigte Flächen auf das absolut notwendige Maß zu beschränken und zwingend wasserdurchlässig anzulegen.

Baudenkmalpflege

Im überplanten Bereich selbst und auch in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs sind keine Baudenkmäler kartiert. Auf die Aufnahme einer Festsetzung hinsichtlich Baudenkmalern wird deshalb verzichtet.

Bodendenkmalpflege

Im überplanten Bereich selbst und auch in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs sind keine Bodendenkmäler kartiert.

Bei Bau- oder Grabungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. Dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

3.3.2 Planliche Festsetzungen, planliche Hinweise, nachrichtliche Darstellungen

Die planlichen Festsetzungen beschränken sich auf die Umsetzung des gestalterischen Konzepts und der Zuordnung der textlichen Festsetzungen unter Heranziehung des Planzeichenkatalogs der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZV).

3.3.3 Festsetzungen zur Grünordnung, Freiraumgestaltung

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

Die kompakte Bauweise mit Hofsituationen und Sammelparkanlagen, öffentlichen-, halböffentlichen und privaten Freiräumen soll sich mit einer entsprechenden Freiraumgestaltung konzeptionell sowie auch gestalterisch ins Konzept einfügen. Essentiell dafür ist, dass in allen Bereichen tragbare Festsetzungen getroffen werden, die sicherstellen, dass eine Durchgrünung der Freiräume auch auf Ebene der Objektplanung durchgesetzt werden kann. Dies wird einerseits durch die getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung sichergestellt.

In der Grünordnung wurden Ansaaten und Pflanzqualitäten für alle Bereiche definiert, so dass einer standortgerechten Durchgrünung des Baugebietes nichts im Wege steht. Dies sollte im Zusammenspiel mit der internen Ausgleichsfläche in Summe für die vorkommende Flora und auch im Bereich des Artenvorkommens der Fauna auf der Vorhabenfläche zu einer ökologischen Aufwertung führen.

Der ökologische und naturnahe konzeptionelle Ansatz des Bebauungsplanes wird nicht nur durch die Durchgrünung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereiche gestützt. Es werden zugleich Vorgaben getroffen, die auch die befestigten und teilbefestigten Flächen betreffen. Es sollen im Rahmen der Erschließung nicht nur die Hauptverkehrswege errichtet werden, sondern auch Flächen für den ruhenden Verkehr, Zuwegungen zu den Gebäuden in den Hofflächen und Gehwegverbindungen zwischen den Bauparzellen angelegt werden. Hier wird darauf geachtet, dass eine Durchlässigkeit für Oberflächenwasser gewahrt und eine geringe Flächenversiegelung weitergetragen werden kann.

In Summe kann durch die Festsetzungen zur Grünordnung eine gesicherte Gestaltung der Freianlagen auch auf Ebene der Objektplanung durchgesetzt werden, was dazu führt, dass eine ökologische Aufwertung aller Freiräume des kommenden Baugebietes erwirkt werden kann.

4 Erschließung

4.1 Straßen- und Verkehrserschließung

Das geplante Wohnbaugebiet „Schwaig X“ liegt rd. 400 m von der Ortsmitte Aldersbach entfernt. Das Gebiet wird zukünftig über zwei Gemeindestraßen (Ortsstraße) erschlossen.

Bezüglich der Leistungsfähigkeit der Abt-Zanker-Straße und der Aufnahmefähigkeit des zusätzlich durch die Maßnahme entstehenden Verkehrs wurde vom Büro Geoversum ein Verkehrsgutachten erstellt. Als

Fazit kann festgestellt werden, dass der zusätzlich zu erwartende Verkehr durch die bestehende Straße aufgenommen werden kann.

Die Anbindung an übergeordnete Straßen ist durch die unmittelbar angrenzende Staatsstraße St 2083 gewährleistet.

4.2 Wasserversorgung, Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung der Gemeinde Aldersbach sichergestellt.

Für den Geltungsbereich werden zusätzliche Anlagen für die Löschwasserversorgung erforderlich. Diese sind Teil der Erschließungsplanung. Bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung werden die DVGW- Arbeitsblätter W 405 und W 331 beachtet und die Bestimmungen des Art. 5 Abs. 1 Sätze 1 und 4 sowie Abs. 2 BayBO berücksichtigt und eingehalten.

4.3 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt in allen Bereichen im Trennsystem.

4.4 Oberflächenwasser

Das auf den gemeindlichen und privaten Flächen anfallende Regenwasser wird gesammelt und in einer zentralen Mulde am nördlichen Rand des Geltungsbereiches versickert. Der Einbau von Zisternen zur Eigennutzung wird empfohlen.

4.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über das vor Ort bestehende Drei-Tonnen-System. In der Planung sind die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW (Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald) zu beachten, insbesondere die Ausweisung von ausreichend Stellplätzen für die Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems.

5 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

5.1 Landschaftsbild

Durch die Hofanordnung der Gebäude, die Anpassung der Bauweise an das Gelände und die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen fügt sich die geplante Bebauung in das Landschaftsbild ein.

5.2 Lärmschutz

Da nördlich des Geltungsbereichs die Staatsstraße ST 2083 verläuft, ist mit davon ausgehenden Verkehrsemissionen zu rechnen. In einem Schalltechnischen Bericht wurden vom Büro Geoplan die von den einzelnen Lärmquellen ausgehenden Emissionen ermittelt und beurteilt.

Da die Orientierungswerte nach DIN 18005 zum Teil überschritten werden, werden im Gutachten Auflagen zum Lärmschutz empfohlen und als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen:

5.3 Hochwasserschutz

Durch das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wurde im Vorfeld der Planungen eine Starkregenanalyse angeregt. Diese wurde durch das Büro Wagmann erstellt und liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Als Folge daraus wurden Festsetzungen zur Hochwasserangepassten Bauweise getroffen (Gebäudehöhe über Gelände, Ausführung Keller).