



**GEMEINDE AHOLFING
VG RAIN**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
WA „Wirtsfeld VI“**

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

Satzung vom 11.11.2024

1. Planungsziele und Planungserfordernis

Die Gemeinde Aholing hat zur Deckung der Nachfrage nach Bauland die Entwicklung von Wohnbauflächen am nordwestlichen Ortsrand des Hauptortes Aholing beschlossen. Nördlich des zuletzt bebauten Gebietes WA „Wirtsfeld IV“ hat die Gemeinde in unmittelbarem Anschluss eine Fläche von ca. 1 ha erworben. Hier soll die Möglichkeit zur Errichtung von Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung geschaffen werden. Der Teilbereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und wird als vorhandenes Entwicklungs-potenzial vorrangig einer Umsetzung zugeführt. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Wirtsfeld VI“ erforderlich.

2. Ablauf des Verfahrens

12.12.2023	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungs-plan WA „Wirtsfeld VI“.
07.07.2025	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.
15.07.2025 – 15.08.2025	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom 15.04.2025.
03.09.2025	Behandlung der eingegangenen Äußerungen aus der früh-zeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Auslegungs-beschluss.
30.09.2025 - 28.10.2025	Öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 03.09.2025.
11.11.2025	Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Wirtsfeld VI“.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzwerte wurden in einer Umweltprüfung darge-legt und in einem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung erläutert. Bezogen auf die Schutzwerte sind durch die Planung überwiegend geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die unmittelbare Anbindung der Bauflächen an den bestehenden Siedlungsbereich und an vorhandene Erschließungsanlagen unterstützt eine Flächen sparende und organische Siedlungsentwicklung. Die Anbindung an Flächen gleicher Nutzungsart vermeidet immissionsrechtliche Konflikte. Durch die Planung sind Auswirkungen mit einer geringen Erheblichkeit für das Schutzwert Mensch zu erwarten.

Auswirkungen auf die Schutzwerte Boden und Wasserhaushalt werden durch die Festsetzung überwiegend wasserdurchlässiger Beläge, einem Versiegelungsverbot für private Grünflächen, die Verpflichtung zur Errichtung einer Regenwasserzisterne sowie die örtliche Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten und öffentlichen Flächen verringert.

Durch die Überbauung sind Auswirkungen mit einer mittleren Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

Es werden ausschließlich Flächen mit geringer Bedeutung für die biologische Vielfalt beansprucht. Gesetzlich geschützte Flächen im Sinne des § 30 BNatSchG werden nicht beansprucht. Unvermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts werden durch Kompensationsmaßnahmen auf einer gemeindlichen Ökokontofläche ausgeglichen. Für das Schutzgut Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt bzw. für den Artenschutz nach § 44 BNatSchG sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Die Schutzgüter Luft, Klima und Erholungseignung sind aufgrund der naturräumlichen Voraussetzungen und der Standortwahl nicht erheblich betroffen.

Für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild wird durch die Festsetzung von Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen zur Eingrünung eine angemessene landschaftliche Einbindung und innere Durchgrünung sichergestellt. Durch die Bebauung sind Auswirkungen mit einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild zu erwarten.

Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter können im Planbereich archäologische Befunde nicht ausgeschlossen werden. Deshalb muss das Gebiet archäologisch untersucht werden.

Sonstige Sachgüter sind im Planbereich nicht bekannt.

Sich negativ verstärkende Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Ergebnis der Umweltprüfung ist, dass die Auswirkungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Wirtsfeld VI“ als umweltverträglich zu werten sind. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentl. Belange

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und WA „Wirtsfeld VI“ in der Fassung vom 15.04.2025 hat in der Zeit vom 15.07.2025 – 15.08.2025 stattgefunden.

Soweit Bedenken, Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebracht wurden und mit den Zielsetzungen des Bebauungsplanes vereinbar sind, wurden sie wie folgt berücksichtigt:

Wasserzweckverband Straubing-Land:

Ergänzung der Messungsergebnisse zur Löschwasserversorgung.

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf:

Ergänzung Hinweise zur Errichtung von Kellern.

Landratsamt Straubing-Bogen:

Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf die Wohngebäude.

Ergänzung Hinweise zur Errichtung von Kellern.

Ergänzung Hinweise zur Ersatzbaustoffverordnung und zum Bodenmanagement.

4.2 Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Wirtschaftsfeld VI“ in der Fassung vom 03.09.2025 mit Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.09.2025 – 28.10.2025. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Wesentliche Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden in der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nicht vorgebracht.

Landratsamt Straubing-Bogen:

Ergänzung Hinweise auf DIN 19639 zum Bodenschutz.

4.2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Wirtschaftsfeld VI“ in der Fassung vom 15.04.2025 hat in der Zeit vom 15.07.2025 – 15.08.2025 stattgefunden. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Wirtschaftsfeld VI“ in der Fassung vom 03.09.2025 mit Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.09.2025 – 28.10.2025. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

5. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Abwägung weiterer Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen) war nicht erforderlich, da die Fläche im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dargestellt ist. Es handelt sich somit um ein bestehende Innenentwicklungspotenzial, das durch Gemeinde vorrangig zu aktivieren ist.

Die grundlegende Bebauungs- und Erschließungsstruktur ist durch die vorgegebenen Anbindungen an die bestehenden Erschließungsanlagen angelegt. Wesentliche Planungsalternativen sind nicht gegeben.

6. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) sind laut Umweltbericht auf eine Prüfung der Funktionsfähigkeit der Begrünung öffentlicher Flächen beschränkt.