



Änderung des Flächennutzungsplans Achslach

Deckblatt Nr. 6, Baugebiet „WA Vogelsangstraße“

VORHABENSTRÄGER :



GEMEINDE ACHSLACH
FRAU 1. BÜRGERMEISTERIN WITTENZELLNER
AM RATHAUS 1
94239 RUHMANNSFELDEN

.....
(Unterschrift)

VERFASSER :



KIENDL & MOOSBAUER
BERATENDE INGENIEURE PARTG MBB
TEL.: 0991 – 37007-0
AM TEGELBERG 3
94469 DEGGENDORF



Inhaltsverzeichnis

1. Begründung zum Deckblatt	4
2. Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung	6
3. Auszug Flächennutzungsplan, Bestand	13
4. Auszug Flächennutzungsplan, Deckblattänderung Nr. 6	14

1. Begründung zum Deckblatt

1.1 Planungsanlass

Der Gemeinderat Achslach hat in der Sitzung vom 02.10.2025 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WA Vogelsangstraße“ in Achslach sowie die Änderung des Flächennutzungsplans Achslachs beschlossen, um die Voraussetzungen für die dringend notwendige Wohnbebauung zu schaffen.

Der Bebauungsplan „WA Vogelsangstraße“ und vorliegende Flächennutzungsplanänderung für diesen Bereich sollen im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Mit der Planung des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung wurde das Ingenieurbüro Kiendl & Moosbauer, beratende Ingenieure Part GmbH, Deggendorf, beauftragt.

1.2 Änderungen

Im rechtswirksamen F- Plan ist die hier behandelte Fläche südlich der Ortschaft Achslach als Wald erfasst. Die Fläche ist in gemeindlichem Besitz und soll als WA -Wohngebiet- Fläche ausgewiesen werden.

Die Änderung beinhaltet die Flurnummer 90/22, Gemarkung Achslach und umfasst ca. 1 ha..

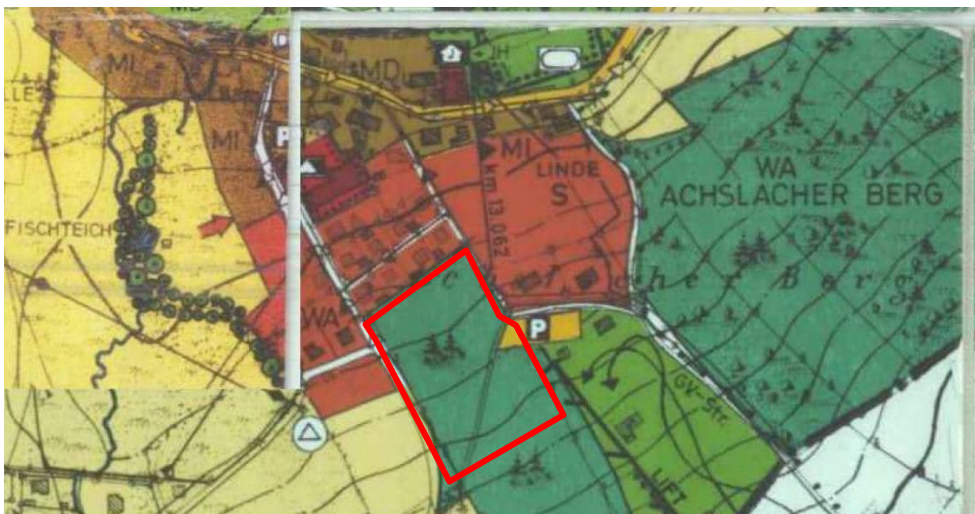


Abb.1.1: Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „WA Vogelsangstraße“

1.3 Städtebauliche Begründung

Die Gemeinde Achslach im Bayerischen Wald ist mit ca. 1.000 Einwohnern eine prosperierende Gemeinde im Landkreis Regen. Die Gründe der aktuell hohen Nachfrage an Wohnraum in Achslach sind neben den niedrigen Grundstückspreisen und der geografisch günstigen Lage auch in einer intakten Infrastruktur (günstige Verkehrsanbindung, gutes Vereinswesen, dörflicher Charakter, ansprechende Landschaft etc.) zu finden. Dieser aktuell hohen Nachfrage stehen jedoch nur begrenzt freie Bauparzellen gegenüber.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat beschlossen, für den Bereich an der Vogelsangstraße den Bebauungsplan „WA Vogelsangstraße“ aufzustellen und die Bebauung der Grundstücke nach heutigen Gesichtspunkten zu ermöglichen.

Die Gemeinde strebt weiterhin eine positive Entwicklung der Bevölkerung an. Mit dem neuen Baugebiet soll Achslach daher als zentraler Ort weiterentwickelt und gestärkt werden, wobei mit der Bauleitplanung kein „Vorrat“ an Bauflächen geschaffen werden soll. Vielmehr könnte mit der Ausweisung von 12 Parzellen lediglich der tatsächlich bestehende Bedarf gedeckt werden.

Um dringend notwendiges Bauland zu schaffen, realisierte die Gemeinde Achslach vor diesem Hintergrund in jüngster Zeit bereits Baugebiete im Norden der Ortschaft. Dass in der Ortschaft Wohnraumbedarf besteht, verdeutlicht die rasche Erschließung der zuletzt realisierten Baugebiete, die durch die rege Wohnungsbautätigkeit in den vergangenen Jahren bereits nahezu vollständig bebaut sind. Diese positive Bevölkerungs- und wohnbauliche Entwicklung zeigt sich auch in zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken an die Gemeinde.

Aufgrund fehlender Abgabebereitschaft von Grundstücksbesitzern stehen der Gemeinde derzeit kaum Baulücken oder freie gemeindliche Bauplätze zur Verfügung. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Flächenverfügbarkeit dieser Baugrundstücke auf absehbarer Zeit nicht gegeben ist. Diesem anhaltenden Siedlungsdruck will die Gemeinde Achslach durch die Ausweisung des vorliegenden Wohngebietes begegnen.

Gerade um Familien und junge Menschen dauerhaft in Achslach zu halten und so eine ausgewogene demographische Entwicklung zu unterstützen, sind verfügbare Baugrundstücke erforderlich. Somit muss, um eine angemessene Versorgung der Bevölkerung zu garantieren, die Neuausweisung von Bauland auf vormals land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen.

Beim überplanten Bereich handelt es sich um ein etwa 1,0 ha großes Gebiet am südlichen Ortsrand von Achslach. Das vorliegende Konzept sieht die Entwicklung und Erschließung von 12 Einzelhäuser vor. Um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Kaufinteressierten zu entsprechen, bzw. um auch sorgsam mit Grund und Boden umzugehen, wurden die Baugrenzen so ausgelegt, dass Einfamilienhäuser in unterschiedlichen Größen errichtet werden können. Auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern wurde aufgrund der jüngsten Entwicklungen bewusst verzichtet.

Den Planungsbereich umfasst die bislang land- bzw. forstwirtschaftlich genutzte Fläche der Flurnummern 90/22 der Gemarkung Achslach. Um dem Gebot des Flächensparens Rechnung zu tragen, soll eine möglichst dichte Baustruktur mit grundsätzlich eher kleinen Grundstücken geschaffen werden, die sich gleichzeitig in die bestehende dörfliche Struktur einpasst. Durch dieses Angebot an unterschiedlichen Wohnformen (Doppelhaus und Einzelhaus) wird es zudem mehreren Käuferschichten ermöglicht, hier Wohneigentum zu schaffen.

Neue Siedlungseinheiten sollen sich an bestehende Siedlungseinheiten anschließen, um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Dies ist durch das bestehende, unmittelbar im Norden

angrenzende Wohngebiet gegeben. Das Plangebiet schließt sich somit an den Siedlungsbestand an: Damit sind Infrastruktureinrichtungen teils im unmittelbaren Anschlussbereich bereits vorhanden. Unter Beachtung des Gebotes eines sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen und der Landschaft soll der Siedlungsbereich an geeigneter Stelle weiterentwickelt werden.

1.4 Immissionsschutz

Schallschutz

Es befindet sich keine vielbefahrene Straße in der Nähe des Geltungsbereiches. Lärmintensives Gewerbe befindet sich ebenfalls nicht im Umfeld des Geltungsbereiches.

Vor diesem Hintergrund sowie wegen der Lage am bestehenden Ortsrand wurde auf ein schalltechnisches Gutachten verzichtet.

Emissionen aus der Landwirtschaft

Es befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen direkt angrenzend oder im Einflussbereich zum Baugebiet. Durch entsprechende Planungsinhalte kann daraus resultierenden Einschränkungen (Staubbildung, Geruch) entgegengewirkt werden. Die künftigen Bewohner bzw. Nutzer des gesamten Baugebietes werden vorsorglich darauf hingewiesen, dass die landwirtschaftliche Nutzung auch weiterhin gesichert wird und dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung und bei Erntearbeiten) ortsüblich ist und insofern auch hinzunehmen ist.

Höfe mit Tierhaltung finden sich nicht im Umkreis des Geltungsbereiches. Von einer gegenseitigen Beeinträchtigung, auch vor dem Hintergrund des Einfüge- und Rücksichtnahmegebots ist nicht auszugehen.

1.5 Naturschutzrechtliche Belange

Unter Punkt 2. findet sich der „Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung“. Parallel zu hierzu vorliegender F- Plan Änderung wird der Bebauungsplan „WA-Vogelsangstraße“ aufgestellt. Auf dieser Ebene wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erarbeitet, sowie werden dort die notwendigen grünordnerischen Festsetzungen formuliert. Außerdem soll eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden.

1.6 Ent- /Versorgung

Sowohl die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung als auch die Versorgung mit Strom und Telekommunikation kann über die vorhandenen Netze erschlossen werden.

Deggendorf, 02.10.2025


Karl Kiendl, Landschaftsarchitekt

Dipl.-Ingenieure
Kiendl & Moosbauer
Ingenieurbüro für Bauwesen
Am Tegelberg 3
94469 Deggendorf
Tel.: 0991 - 370 07 - 0
Fax: 0991 - 370 07 - 20
E-mail: ib@kiendl-moosbauer.de
Internet: www.kiendl-moosbauer.de



2. Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung

Vorbemerkung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB als gesonderter Teil beizufügen.

Die Umweltbelange wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung ermittelt und bewertet.

2.1. EINLEITUNG

2.1.1 ZIELE UND DARSTELLUNG

2.1.1.1 Ziel der Planung

Um eine geordnete Wohnbebauung zu ermöglichen, hat die Gemeinde Achslach die Aufstellung des Bebauungsplans „WA Vogelsangstraße“ und parallel hierzu die Änderung des Flächennutzungsplanes „Achslach“ durch Deckblatt Nr. 6 im Süden der Gemeinde beschlossen. Mit der Ausweisung dieses Baugebietes soll der hohen Nachfrage sowie der momentan nur beschränkten Verfügbarkeit an Baugrundstücken Rechnung getragen werden. Es soll hiermit kein „Vorrat“ an Bauflächen geschaffen werden, sondern vielmehr der tatsächlich bestehende Bedarf gedeckt werden.

2.1.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die im Bayerischen Naturschutzgesetz festgelegten Ziele wurden in vorliegendem Umweltbericht berücksichtigt. Der Aufbau dieses Umweltberichtes orientiert sich am Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“.

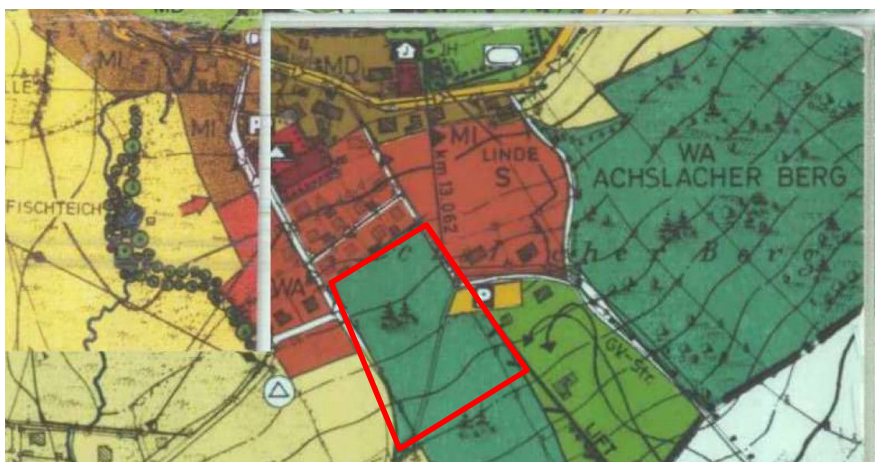


Abb 2.1: F- Plan

Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Geltungsbereich momentan als Wald dargestellt, ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

Der Regionalplan „Donau-Wald“ sieht für Achslach keine speziellen Ziele vor, lediglich für gewisse Ortsteile stellt er unter „Ziele und Grundsätze“ fest, dass hier als Vorbehaltsgebiet für Windkraftanlagen die Nutzung der Windenergie in der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen ein besonderes Gewicht zuzuordnen ist.

2.1.2 LAGE IM RAUM

Die überplante Fläche liegt am südlichen Rand der Ortschaft Achslach. Achslach liegt ca. 15 km nördlich von Deggendorf und ca. 15 km westlich von Regen.

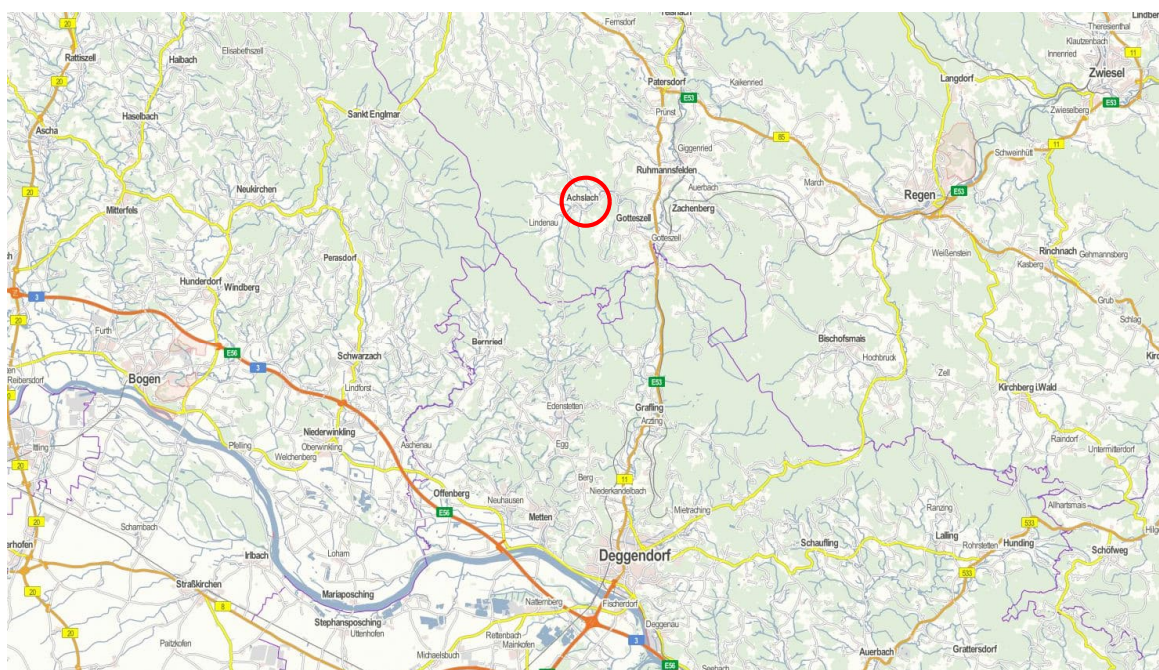


Abb. 2.2: Lage Achslach

2.1.3 BESCHREIBUNG DES PLANUNGSBEREICHES

2.1.3.1 Geltungsbereich, Lage Größe Bestand

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung umfasst eine Fläche von ca. 1 ha, und besteht aus der kompletten Flurnummern 90/22, Gemarkung Achslach. Das geplante Gebiet grenzt im Norden und teils im Westen an bestehende Bebauung, im Süden an Wald und im Osten an überwiegend unbebaute Fläche.



Abb. 2.3: Luftbild mit DFK und Geltungsbereich

2.1.3.2 Tatsächlicher Bestand

Die Fläche des Planbereichs wurde forstwirtschaftlich genutzt, musste jedoch wegen Befall durch den Borkenkäfer vor kurzem größtenteils gerodet werden. Es handelte sich hierbei um einen Fichtenwald, welcher an den Rändern vereinzelte Lauehölze aufwies. An den Rändern sowie im Süden stehen noch Gehölze, welche im Zuge der Planung gerodet werden müssten.



Abb. 2.4 und 2.5: Blick auf das Gelände, Blickrichtung Südwest bzw. Blickrichtung Nordost

2.1.3.3 Topographie, Geologie und Vegetation

Topographie

Die Fläche befindet sich an einem Nordosthang. Der Höhenunterschied innerhalb der Fläche beträgt ca. 16 m.



Abb. 2.6: Geltungsbereich mit Höhenlinien

Geologie

Der Untergrund der wellig bis kuppigen Riedellandschaft des beplanten Gebietes besteht aus Cordierit- Sillimanit- Gneis mit Einschaltungen von Biotit- Plagiolkas- Gneis.

Vegetation

Die Fläche wurde wie bereits erwähnt forstwirtschaftlich genutzt, aber vor kurzem wegen Borkenkäferbefall gerodet. Dementsprechend ist die aktuelle Situation eine Brachfläche. Lediglich an den Rändern und im Süden befinden sich Gehölze.

Die Fläche befindet sich weder in einem Natura 2000 Gebiet, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet noch enthält sie kartierte Biotope. Sie liegt im Naturpark Bayerischer Wald.

2.1.3.4 Artenschutzrecht

Zwar wurde dieser Bereich erst vor kurzem gerodet, jedoch stellt auch diese Rodungsfläche ggf. Lebensräume dar. Um bei der Umsetzung des B-Planes eine Rechtssicherheit gewährleisten zu können, sollen daher artenschutzrechtlichen Belange (z.B. Vögel, Fledermäuse, Reptilien, ggf. Schmetterlinge) parallel zur Bauleitplanung abgehandelt werden.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden auf Ebene des Bebauungsplans behandelt und ausgeglichen.

2.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DER DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Schutzgut Mensch

Durch die Änderung des Bebauungsplanes reagiert die Gemeinde Achslach auf die erhöhte Nachfrage nach Bauflächen. Da momentan keine anderen Flächen für eine Entwicklung zum Wohngebiet zur Verfügung stehen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes dringend erforderlich, um gerade junge Familien in der Region zu halten. Auch wenn mit dieser Fläche keine zentral gelegene Fläche zum Wohngebiet wird, handelt es sich hier um eine Fläche im Ortsrandgebiet.

Durch das Angebot an Wohnfläche kann die Änderung eines Flächennutzungsplanes als positiv für die Region und ihre Bewohner bewertet werden.

Die Lage des Wohngebietes erscheint hierfür äußerst günstig, da es an bestehende Wohnbebauung angrenzt. Das Anknüpfen an ein Wohngebiet lässt auch schalltechnisch keine großen Probleme erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Jede Versiegelung einer offenen Fläche stellt eine Verschlechterung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ dar, so auch in diesem Fall.

Dieser Beeinträchtigung muss in der Eingriffs- Ausgleichsermittlung Rechnung getragen werden.

Schutzgut Boden

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind teils massive Eingriffe in das Bodengefüge notwendig, da das Gelände große Höhenunterschiede aufweist.

Durch die Überbauung (Straße, Gebäude) bisher forstwirtschaftlich genutzter Flächen würden Teile des bisher unversiegelten Bodens versiegelt werden, wodurch in diesen Bereichen sämtliche Bodenfunktionen verloren gehen würden. Da es sich jedoch wie erwähnt um forstwirtschaftlichen Boden handelt, muss eine Beeinträchtigung gegenüber dem Bestand angenommen werden. Dieser Beeinträchtigung wird ebenfalls in der Eingriffs-Ausgleichsermittlung Rechnung getragen werden.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich liegen keine oberirdischen Gewässer vor. Im Falle der Verwirklichung des Baugebietes würde das Niederschlagswasser in einem Stauraumkanal gesammelt und gedrosselt in das Regenwassersystem der Gemeinde abgegeben werden. Trotzdem muss hier von einer negativen Veränderung des Schutzgutes Wasser ausgegangen werden.

Schutzgut Luft / Klima

Veränderungen der Frischluftzufuhr sowie der Kaltluftentstehung sind aufgrund der Größe des Baugebietes nicht zu erwarten. Inwieweit das geplante Wohngebiet sonstige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft/ Klima aufweist, kann hier schwer beurteilt werden, da die vermehrten bzw. reduzierten Pendlerbewegungen auf dieser Ebene nicht untersucht werden können. Prinzipiell muss jedoch eher von einer Verschlechterung der Situation ausgegangen werden, da alleine die Baustellen dieses Schutzgut beeinträchtigen.

Landschaft

Das neue Baugebiet grenzt an bestehende Bebauung an, was prinzipiell als positiv zu beurteilen ist, so dass es nicht zu einem „Ausfransen“ der Gemeinde in die Landschaft führt. Der prinzipiellen Verschlechterung dieses Schutzgutes durch Bebauung muss durch grünordnerische Elemente (Durchgrünung, Randeingrünung, Ausgleichsflächen) Rechnung getragen werden.

Kultur- und Sachgüter

Laut dem bayerischen Denkmalatlas liegen keine Bodendenkmäler im Geltungsbereich, dieser Belang wird durch die Planung daher nicht tangiert.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

2.3 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung kann vom Wiederaufforsten der Fläche ausgegangen werden, was für die genannten Schutzgüter eine bessere Situation (außer Schutzgut Mensch) als die geplante darstellen würde.

2.4 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

Folgende Maßnahmen könnten zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehen werden:

- Durch- und Eingrünung
- Vermeiden unnötiger Eingriffe in das Gelände
- Regenwasserrückhalt durch Stauraumkanal

Den Ausgleich der verbleibenden, nachteiligen Auswirkungen gilt es zu ermitteln.

2.5 PLANUNGSAalternativen

2.5.1 STANDORTALTERNATIVEN

Unbebaute, bereits ausgewiesene Bauflächen stehen aus eigentumsrechtlichen Gründen zurzeit nicht zur Verfügung, ebenso andere mögliche Flächen zur Entwicklung. Daher wurde auf eine detaillierte Überprüfung möglicher Standorte verzichtet.

2.5.2 ALTERNATIVEN ZUR WEITEREN NUTZUNG DER BEPLANTEN FLÄCHE

Bei Nichtdurchführung der Planung kann vom Wiederaufforsten der Fläche ausgegangen werden, was für die genannten Schutzgüter eine bessere Situation (außer Schutzgut Mensch) als die geplante darstellen würde.

2.6 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÜBERWACHUNGSMASSNAHMEN (MONITORING)

Entsprechend § 4c, BauGB hat die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere

unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Aufgrund der mäßigen Bedeutsamkeit werden faunistische Erhebungen im Zuge des Monitorings als nicht erforderlich gesehen. Das Monitoring kann sich somit auf eine regelmäßige Kontrolle (ca. alle 2-3 Jahre) der Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen auf privaten Grundstücken beschränken.

2.7 BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK

Zur Grundlagenermittlung des Umweltberichtes wurde der FNP der Gemeinde Achslach herangezogen, sowie im Regionalplan „Donau- Wald“ nach grundlegenden Zielsetzungen für den Bereich gesucht. Über das gis-Portal- „Umwelt2“ des FIS Natur im Internet wurden Erkundungen über eventuell vorhandene Biotope und Schutzgebiete, über das Bodeninformationssystem Bayern wurden Informationen zur Geologie eingeholt.

2.8 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde plant die Ausweisung eines Baugebietes in einem im F- Plan als Wald dargestellten Bereiches. Die Fläche wurde aber bereits wegen dem Befall durch den Borkenkäfer größtenteils gerodet. Durch die Lage der Fläche können mit wenigen neuen Straßen viele neue Parzellen erschlossen werden.

Daher soll hierzu der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Eingriff in den Naturhaushalt ist auf Ebene des Bebauungsplans zu ermitteln und auszugleichen.



Deggendorf, 02.10.2025

Karl Kiendl, Landschaftsarchitekt

