Begründung
zur Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans durch das Deckblatt Nr. 29 „WA Isarauer Straße“

Entwurf vom 28.09.2026

Gemarkung Aholming
Gemeinde Aholming
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern

Inhalt

A Anlass und Erforderlichkeit der Planung 3

B Planungsrechtliche Situation 3

1. Landesentwicklungsprogramm 3
2. Regionalplan 5

C Beschreibung des Planungsgebiets 8

D Städtebauliche Begründung der Planänderung 9

1. Darstellung der Planänderung 9
2. Bedarfsbegründung zur Änderung des Flächennutzungsplans 10
3. Alternativenbetrachtung 11

E Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung 12

F Zusammenfassung 12

A Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Aholming hat am 31.07.2023 beschlossen den Flächennutzungs- und Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 29 „WA Isarauer Straße“ zu ändern.

In Aholming ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) vorgesehen. Ein gültiger Bebauungsplan liegt für die geplante Umgestaltung des Grundstückes nicht vor. Dieser wird im Parallelverfahren aufgestellt. Eine Erläuterung der Eignung der vorgesehenen Fläche folgt in dieser Begründung.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurnummern 132 TF und 134 in der Gemarkung Aholming (ca. 0,9 ha).

Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und ist im Flächennutzungsplan hauptsächlich als „Mischgebiet (geplant)“ sowie dargestellt.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind somit nicht gegeben. Eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und eine Ausweisung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ist erforderlich.

B Planungsrechtliche Situation

1. Landesentwicklungsprogramm

Aufgabe der Landesplanung ist es, den Gesamtraum des Freistaates Bayern und seine Teilräume auf Grund einer fachübergreifenden Koordinierung unter den Gesichtspunkten der Raumordnung zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern (Art. 1 BayLplG).

Leitziel der Landesplanung ist es, gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen zu schaffen und zu erhalten. Leitmaßstab der Landesplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Belange des Raums in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt (Art. 5 BayLplG).

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen und Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

Nach LEP 3.1.1 Abs. 1 (Grundsatz) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

Nach LEP 3.1.2 Abs. 2 (Grundsatz) soll die Ausweisung neuer Siedlungsflächen vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

Nach LEP 3.2 (Ziel) sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Nach LEP 3.3 (Grundsatz) sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.

Aufgrund der Planung eines Mehrparteienhauses sowie weiterer Einzel- und Doppelhausbebauungen soll ein differenziertes Angebot an Wohnraum geschaffen werden, welches sowohl den Wohnbedarf junger Familien als auch nach altersgerechtem Wohnen nachkommen soll. Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden zum Teil Potenziale der Innenentwicklung

genutzt. Neben den Schließen einer Baulücke im Innenbereich entstehen nur Wohnbauflächen in direktem Anschluss an bestehende Wohnbebauungen. Eine Zersiedelung der Landschaft wird damit vermieden.

Im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung können ferner folgende Ziele und Grundsätze einschlägig sein:

• LEP 7.1.1: Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft
„Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden." (Grundsatz)

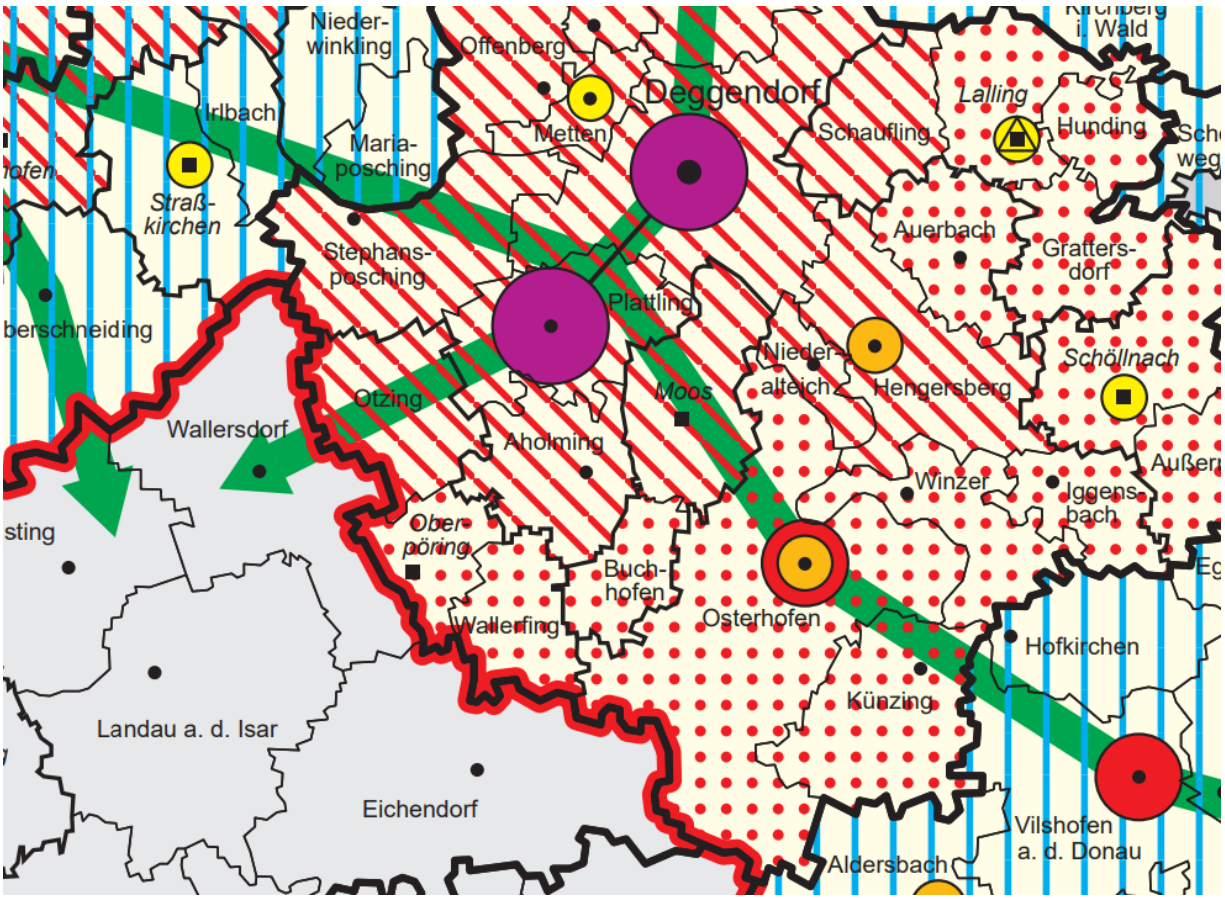
• LEP 7.1.5: Ökologisch bedeutsame Naturräume
„Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert,
- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und
- Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden“. (Grundsatz)

• LEP 7.1.6: Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem
„Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden." (Grundsatz)
"Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten". (Ziel)

• LEP 7.2.1: Schutz des Wassers
„Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann. (Grundsatz)
Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden. (Grundsatz)“

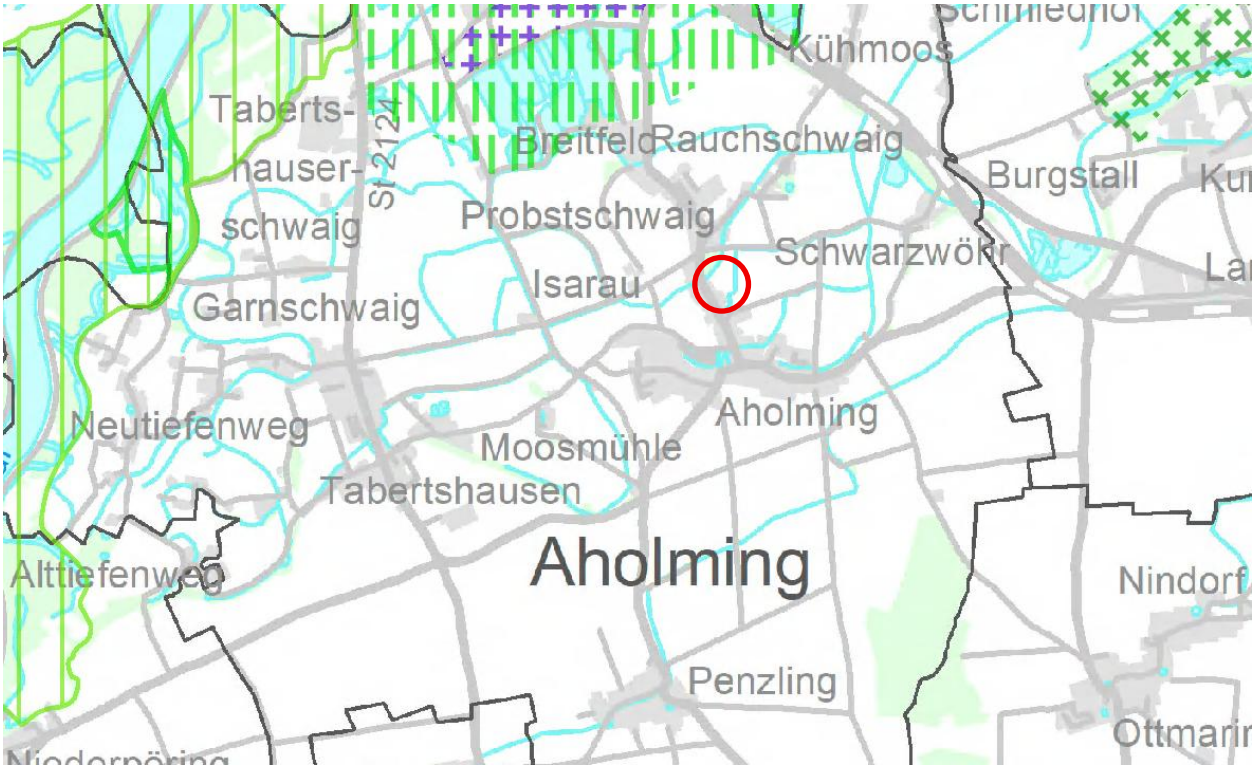
2. Regionalplan

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich gemäß Regionalplan Donau-Wald (12) im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum. Die Gemeinde Aholming befindet sich ca. 5 km südlich von der Stadt Plattling, welche im Regionalplan als Oberzentrum gekennzeichnet ist. Entlang der nahegelegenen Bundesstraße B8 verläuft die Entwicklungsachse Regensburg – Straubing – Passau.



Auszug Raumstrukturkarte, Regionalplan Donau-Wald

Für die beplante Fläche sieht der Regionalplan keine besonderen Ziele und Maßnahmen vor. Nördlich an Aholming schließt der Regionale Grünzug 4 Isartal an. Entlang der Isar ist das Landschaftsschutzgebiet „Untere Isar“ verortet. Etwa 2,5 km östlich befindet sich das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet 5 Wälder und Moore bei Moos und Osterhofen.



Auszug Regionalplan Donau-Wald; ROT: Lage Plangebiet, HELLGRÜN gestrichelt: Regionaler Grünzug, HELLGRÜN schraffiert: Landschaftsschutzgebiet, DUNKELGRÜN: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet, LILA: Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze (RISBY 2025, nicht maßstäblich)

Regionalplan Donau – Wald (12)

1. Siedlungsentwicklung

1.1 (G) *„Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.*

Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.“

1.2 (G) *„Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.“*

1.3 (G) *„Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.“*

1.4 (G) *„Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.“*

Die Ausweisung von Wohnbauflächen „WA Isarauer Straße“ zur Schaffung eines Wohngebietes trägt zur Erreichung der Ziele des Regionalplans Region Donau-Wald bei. Demnach soll die Siedlungstätigkeit räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur, insbesondere auf Zentrale Orte, ausgerichtet werden. Das Vorhaben befindet sich im Hauptort der Gemeinde Aholming innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und besitzt eine gute infrastrukturelle Anbindung. Da es sich teilwei-

se um eine Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereiches handelt, findet nur eine geringfügige Verschiebung des Siedlungsrandes statt. Die auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzte Ortsrandeingrünung in Form der geplanten Ausgleichsfläche trägt dem Landschaftsbild entsprechend Rechnung. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 kann dem Belang des sparenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der vorrangigen Nutzung von bestehenden Flächenpotentialen Rechnung getragen werden. Das Vorhaben ist somit mit den Zielen des Regionalplans vereinbar.

C Beschreibung des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt im Landkreis Deggendorf, in der Gemeinde Aholming.

Das ca. 0,9 ha große Plangebiet umfasst die Flurnummern 132 TF und 134 in der Gemarkung Aholming und liegt innerhalb des Ortsgebietes von Aholming an der Isarauer Straße/Kreisstraße DEG 29.

Die Fläche des Geltungsbereichs wird derzeit landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Westen der Flurnummer 132 liegt derzeit mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland vor. Am westlichen Rand der Wiese befindet sich ein Einzelbaum (Apfel) in unmittelbarer Nähe zur Kreisstraße. Der Rest der beplanten Fläche (Fl.-Nr. 132 TF und 134) wird als Acker genutzt. Östlich des Geltungsbereichs verläuft ein namenloser Graben. Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Fläche in Form von Grünland und Acker. Aufgrund der Lage im Ortszusammenhang von Aholming grenzen im Westen, Norden und Süden bereits Siedlungsflächen an.

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt mit einer privaten Zufahrt, welche an die Isarauer Straße anbindet und im Nordwesten an die bestehende Erschließungsstraße (Fl.-Nr. 137) anschließt. Über die Isarauer Straße/DEG 29 ist eine Anbindung an die nahegelegene Bundesstraße B 8 möglich, womit unweit des Planungsgebiets eine überregionale Verkehrsanbindung zur Verfügung steht.



Übersichtskarte: Topografie, ROT: Lage Planungsgebiet (BayernAtlas 2025, nicht maßstäblich)

D Städtebauliche Begründung der Planänderung

1. Darstellung der Planänderung

Die Gemeinde Aholming beabsichtigt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) im Ortsteil Aholming.

Der Standort der jetzigen intensiv genutzten Grünland- und Ackerfläche ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aholming als „Mischgebiet (geplant)“ gekennzeichnet. Die im Geltungsbereich verzeichneten „Einzelbäume / Baumgruppen (vorhanden)“ liegen nicht im Bestand vor.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aholming, ROT: Lage Planungsgebiet (nicht maßstäblich)

Ziel des Flächennutzungsplanes ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

Eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und eine Ausweisung der bisher als Mischgebiet gekennzeichneten Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ist daher erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans orientiert sich hier-

bei an der Ausdehnung des Mischgebiets sowie der auszuweisenden Wohnbauflächen auf Ebene des Bebauungsplans.

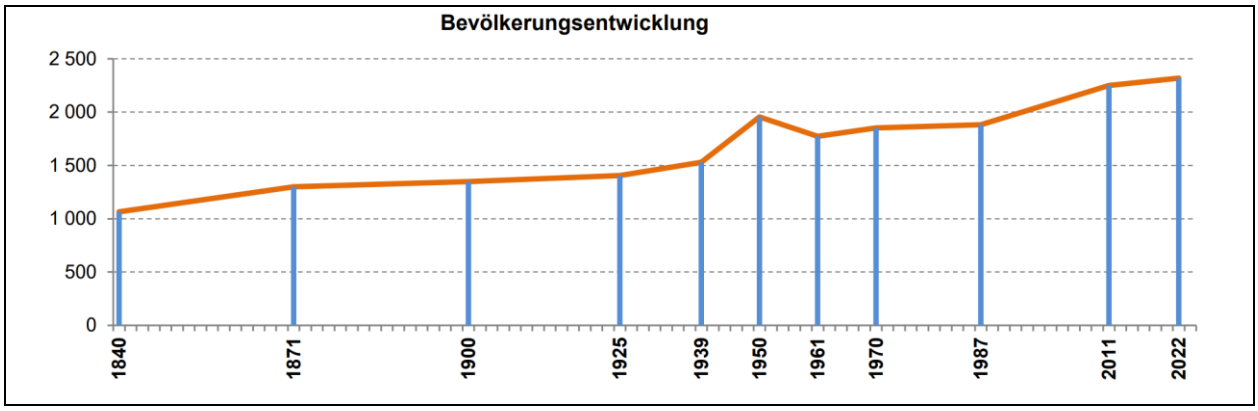
Der dazugehörige Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt.

2. Bedarfsbegründung zur Änderung des Flächennutzungsplans

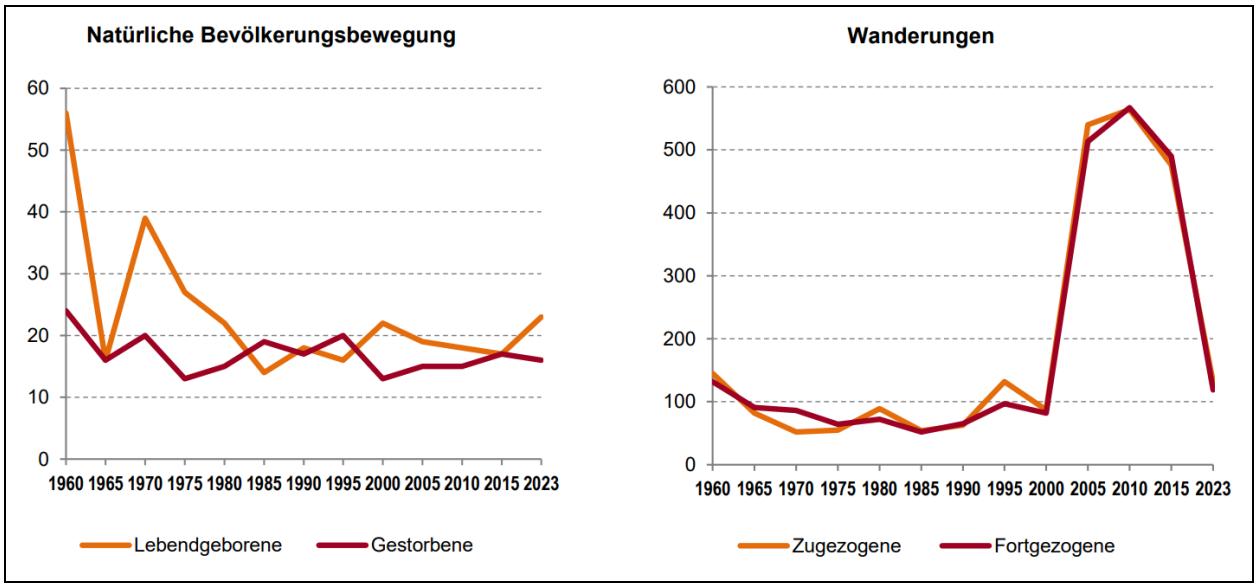
Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes in Aholming ermöglicht werden. Da aktuell Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an Wohnbauland in Aholming besteht, soll neue Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Die Gemeinde Aholming unterstützt dieses Vorhaben, da neuer Wohnraum benötigt wird und aufgrund der guten Verkehrsanbindung nach Plattling (durch die vorhandene Ortsumgehung Plattling auch mit gutem Anschluss an die Autobahn) mit weiterem Zuzug zu rechnen ist.

Die Einwohnerzahl Aholmings in allen Ortsteilen gesamt beträgt derzeit bereits 2.370 (Stand 30.06.2025; BayernPortal) und weist eine steigende Tendenz auf.



Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Aholming, Statistik kommunal 2024 (Bayerisches Landesamt für Statistik; Abgerufen 2025)



Gemeinde Aholming, Statistik kommunal 2024 (Bayerisches Landesamt für Statistik; Abgerufen 2025)

Datenblatt 09 271 111 Aholming

Bevölkerungs-stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	2 291	347	1 495	449
2020	2 290	340	1 490	450
2021	2 270	350	1 470	450
2022	2 270	340	1 470	460
2023	2 270	350	1 450	470
2024	2 270	350	1 440	480
2025	2 270	350	1 420	500
2026	2 270	350	1 410	510
2027	2 280	350	1 400	530
2028	2 280	350	1 400	540
2029	2 280	350	1 380	550
2030	2 280	350	1 360	570
2031	2 280	350	1 340	590
2032	2 290	350	1 330	610
2033	2 290	350	1 320	620

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Modellrechnungen Demographische Entwicklung Gemeinde Aholming, Auszug aus Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Aholming 2021 (Bayerisches Landesamt für Statistik; Abgerufen 2025)

Anhand der prognostizierten Altersstruktur zeigen sich klar die Folgen des demographischen Wandels. So werden in nahezu allen Gemeinden das Durchschnittsalter sowie der Anteil der Menschen über 65 Jahren steigen, besonders ausgeprägt in ländlichen Gebieten.

Bis in das Jahr 2033 werden viele niederbayerische Gemeinden eine wachsende Bevölkerungszahl zu verzeichnen haben, überwiegend aufgrund von Wanderungsgewinnen. Unberechenbare Ereignisse, wie beispielsweise die Corona-Pandemie, beeinflussen die Bevölkerungsprognosen und verdeutlichen, dass sie nicht als exakte Vorhersagen zu sehen sind.

Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ist aus Sicht der Gemeinde Aholming vorhanden. Die Lage des neuen Wohngebiets bietet kurze Wege zum Ortskern und den dortigen Einrichtungen, sowie eine gut ausgebaute und überregionale Verkehrsanbindung über die Bundesstraße B8.

Neben Wohnraum für junge Familien soll innerhalb des neuen Siedlungsbereichs ebenso dem Bedarf nach altersgerechtem Wohnen (Mehrparteienhausbebauung) nachgegangen werden, um so eine nachhaltige, dem demographischen Wandel angepasste Wohnflächenentwicklung zu fördern.

3. Alternativenbetrachtung

Weiter sind im Rahmen der Bauleitplanung die verfügbaren Bauflächenreserven vorrangig zu prüfen und zu entwickeln. Um den Hauptort der Gemeinde zu stärken und eine Baulücke innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsgebiets zu schließen, ist die Ausweisung eines Wohngebiets am geplanten Standort angedacht.

Im Norden angrenzende Flächen wurden im Laufe der letzten Jahre abschnittsweise durch eine Einbeziehungssatzung ergänzt und bebaut. Die geplante Errichtung eines allgemeinen Wohngebiets grenzt daran an und orientiert sich am Umfang der bestehenden Ausweisung des Gebiets als geplantes Mischgebiet. Demnach besteht seit längerem die Absicht der Gemeinde das Siedlungsgebiet an der beschriebenen Stelle zu erweitern bzw. zu ergänzen.

Eine weitere Betrachtung von möglichen Standortalternativen innerhalb des Gemeindegebiets ist aus den genannten Gründen nicht erforderlich.

E Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Aholming soll die Umwandlung eines Mischgebiets sowie landwirtschaftlicher Nutzfläche in ein allgemeines Wohngebiet möglich werden.

Die Fläche wird momentan landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzt, grenzt an bestehende Wohnbebauungen und stellt demnach keinen besonderen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar. Es gehen durch die Umwandlung also keine landschaftlich oder naturschutzfachlich wertvolle Elemente verloren. Die Fläche besitzt aufgrund der derzeitigen Nutzung ebenfalls keine besonderen Erholungsfunktionen.

Die Funktion der Siedlungsgliederung wird durch das geplante Vorhaben nicht beschädigt. Die Ausweisung erweitert die bestehenden Wohnflächen im Innenbereich, wodurch eine weitere Zersiedelung der Landschaft vermieden wird. Der Umgriff orientiert sich dabei am rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Für die Gemeinde Aholming stellt die Ausweisung der Fläche eine Aufwertung des Ortes dar.

Genaue Aussagen zu den Auswirkungen auf die verschiedenen umweltrelevanten Schutzgüter werden im Rahmen des Umweltberichts zum Flächennutzungsplan ausgeführt.

F Zusammenfassung

Zur Ausweisung von Neubauflächen in Aholming ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Aholming im beplanten Bereich von geplantem Mischgebet zu allgemeinem Wohngebiet (WA) zu ändern. Der Geltungsbereich wird momentan landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt.

Die grünordnerischen Maßnahmen werden im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzt. Trotz Vermeidungsmaßnahmen findet ein Eingriff in Natur und Landschaftsbild statt, welcher auszugleichen ist.

Ein Umweltbericht ist beigefügt.

Planung:

GeoPlan
Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen
FON: 09932/9544-0
FAX: 09932/9544-77
E-Mail: info@GeoPlan-online.de

……
Daniel Wagner
B. Eng. (FH) Umweltsicherung

……
Bastian Kriegereit
B. Eng. (FH) Umweltsicherung

Anhang

Anlage 1.1 Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans

Anlage 1.2 Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans durch das Deckblatt Nr. 29 (Lageplan, M 1:5.000)